

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 2º Juzgado de Letras de la Serena  
**CAUSA ROL** : C-3320-2024  
**CARATULADO** : INVERSIONES ALTA CRUZ SPA/TEATRO  
**CENTENARIO SPA**

**La Serena, seis de agosto de dos mil veinticinco**

Vistos:

Que con fecha 22 de agosto de 2024, comparece doña María Catalina Retamal Pavisic, abogada, en representación convencional de Inversiones Alta Cruz SpA., sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Luis Leandro Retamal Salgueiro, ingeniero comercial, todos con domicilio en calle Cordovez N° 460, Oficina N° 201, La Serena, interponiendo demanda de terminación de contrato de arrendamiento en contra de Teatro Centenario SpA., representada legalmente por don Sebastián Bravo Söhrens, domiciliada para estos efectos en Gregorio Cordovez N° 391, Lote B, La Serena, en base a lo siguiente.

Refiere que con fecha 02 de marzo de 2020, la demandante celebró un contrato de arrendamiento con el Arzobispado de La Serena, en el cual este último le arrendó el inmueble de su propiedad, inscrito a fojas 28 N° 46 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1910; bien raíz denominado “Cine Centenario”, el cual corresponde a sitio y casa ubicado en la esquina sur oriente de la Plaza de Armas de La Serena, que deslinda Al Norte, con la citada plaza, calle de la Catedral de por medio; Al Sur, con propiedad de doña Carmen Varela, viuda de Castro; Al Oriente, con calle Los Carreras; y Al Poniente, con propiedades de doña Jacoba Núñez, viuda de don Alfonso Santiago Merry.

Dicho inmueble fue arrendado a su parte por un periodo de veinte años, contados desde el 01 de abril de 2020.

Con fecha 18 de abril de 2022, don Luis Retamal, representante legal de Inversiones Alta Cruz SpA., (anteriormente Inversiones Alta Cruz Limitada), estableció contacto con don Sebastián Bravo a través de una empresa corredora de propiedades llamada Urbana SpA. Tras inspeccionar el inmueble, la empresa corredora informó formalmente a don Luis Retamal que don Sebastián Bravo, junto con Productora Transistor, representada legalmente por don Leonardo Valeria, mostraron interés en subarrendar el inmueble denominado “Teatro Centenario”, ubicado en calle Gregorio Cordovez N° 391, Lote B, para la realización de eventos



**Foja: 1**

culturales y artísticos. El corredor de propiedades, don Milton Prado, destacó la experiencia de los potenciales arrendatarios en el rubro, mencionando que operaban cuatro salas en Santiago, incluyendo el Teatro Cariola y Coliseo de Santiago. Esta información fue crucial para Inversiones Alta Cruz SpA., ya que buscaban celebrar un contrato con una empresa seria y capaz de cumplir con sus obligaciones.

Desde el inicio, tanto don Sebastián Bravo, como su parte, tuvieron pleno conocimiento de que este lote no estaba comprendido dentro del área del inmueble que pretendían subarrendar para la realización de eventos culturales y artísticos. Esta información fue considerada como parte del contexto y las condiciones del entorno durante las negociaciones contractuales. Además, es relevante destacar que los planos con las dimensiones del inmueble subarrendado figuran en el anexo del contrato celebrado por las partes, asegurando así la precisión y claridad sobre los límites y las áreas involucradas en el acuerdo.

Con fecha 09 de mayo de 2022, don Leonardo Valeria Véliz y don Sebastián Bravo Sohrens presentaron -a la actora- una carta oferta firmada por ambos, expresando su interés en subarrendar el inmueble.

Posteriormente, el 10 de mayo de 2022, la demandante envió una carta de contraoferta en respuesta, aceptando varias cláusulas propuestas por la oferente y agregando otras nuevas.

Con fecha 15 y 30 de mayo de 2022, se realizaron dos reuniones mediante la plataforma Meet, en las cuales participaron don Leonardo Valeria, don Sebastián Bravo, don Milton Prado (corredor de propiedades), don Eduardo Saavedra (corredor de propiedades) y don Luis Retamal. El objetivo principal de estas reuniones fue continuar afinando los detalles del contrato de subarrendamiento. Durante las discusiones, se revisaron minuciosamente las cláusulas propuestas con el fin de asegurar que el acuerdo fuera justo y equitativo.

Con fecha 06 de junio de 2022, don Milton Prado envió al Sr. Retamal el primer borrador de contrato de subarrendamiento, donde figuraban inicialmente como subarrendatarios don Leonardo Valeria y don Sebastián Bravo. Sin embargo, en el último borrador -que fue enviado el 10 de junio de 2022- ya no figuraba don Leonardo Valeria. A pesar de este cambio, siempre se comunicó a la actora que el Sr. Valeria era parte de la operación.

Luego destacó que el subarrendatario, don Sebastián Bravo, estaba plenamente consciente del estado del inmueble al momento de la celebración del contrato, ya que había realizado múltiples visitas al mismo. Esta familiaridad con las condiciones y características del lugar contribuyó significativamente a la elaboración del contrato de subarrendamiento. Debido a la necesidad de efectuar reparaciones en el inmueble, se acordó como cláusula específica un periodo inicial de doce meses durante el cual el subarrendatario pagaría una renta de 0 UF, asegurando así un inicio efectivo y adecuado del subarrendamiento.



**Foja: 1**

Además, el subarrendatario, don Sebastián Bravo, estaba plenamente consciente de que el teatro no contaba con recepción municipal debido a la antigüedad del edificio; información que fue comunicada durante las negociaciones y la firma del contrato de subarrendamiento. El mismo subarrendatario les indicó que aquello no sería relevante para la obtención de permisos y patentes, ya que bastaría con probar la antigüedad del edificio para la obtención de las mismas. Esta consideración fue tomada en cuenta al establecer las condiciones y cláusulas del acuerdo, asegurando una transparencia total entre las partes.

Por último, mencionó que el subarrendatario, desde el inicio de las negociaciones, estuvo informado sobre la capacidad eléctrica del edificio, el que, si bien no contaba con energía trifásica, si tenía factibilidad de ese tipo de energía. Él aseguró que este factor no afectaría el funcionamiento de las actividades programadas, ya que estaban comprometidos a contar con un generador eléctrico para cubrir cualquier necesidad adicional de energía durante los eventos culturales y artísticos programados en el inmueble.

Así las cosas, con fecha 17 de junio de 2022, Inversiones Alta Cruz SpA., celebró contrato de subarrendamiento con Teatro Centenario SpA., representada legalmente por don Sebastián Bravo Söhrens, respecto del inmueble denominado “Teatro Centenario”, ubicado en calle Gregorio Cordovez N° 391, Lote B. Rol de avalúo fiscal N° 127-5. El inmueble previamente individualizado es de propiedad del Arzobispado de La Serena, quien arrienda dicha propiedad a la actora.

El contrato de subarrendamiento estableció un plazo de duración de diecisiete años a contar de su suscripción, renovable automáticamente por períodos iguales de cinco años cada uno. Se le otorgó también al subarrendatario la facultad de poner término anticipado al contrato durante el periodo de los años cinco y diez de vigencia, mediante aviso por escrito enviado por carta certificada o correo electrónico, con a lo menos doce meses de anticipación a la fecha en que se le quiera poner término.

En la cláusula quinta de dicho contrato también se fijó la renta mensual de subarrendamiento en 215 UF, bajo las siguientes condiciones:

- 1.- Renta 0 desde el mes 2 al mes 13.
- 2.- UF. 145 desde el mes 14 al mes 37.
- 3.- UF. 180 desde el mes 38 al mes 121.
- 4.- UF. 215 desde el mes 122 al mes 205.

El subarrendatario entregó en dicho acto la cantidad de 215 UF, correspondientes al primer mes de arriendo. Se determinó también que la renta mensual se pagaría al subarrendador mediante transferencia electrónica a nombre de Inversiones Alta Cruz Limitada, Cuenta Corriente N° 1201584206 del Banco de Chile, o a la cuenta que éste señale por escrito al subarrendatario, debiendo además



**Foja: 1**

enviar copia de la transferencia o depósito al correo electrónico retamal01@gmail.com, pagaderos los primeros diez días de cada mes.

Además, en la cláusula quinta se estableció que en caso de simple retardo o mora en el pago de todo o parte de la renta, por un lapso de más de quince días corridos, caducaría sin más trámite el contrato de subarrendamiento, debiendo la subarrendataria proceder a la restitución del inmueble en las condiciones materiales en que fue recibido. Transcurrido dicho plazo de quince días, la renta de subarrendamiento devengaría un interés máximo convencional para operaciones reajustables, aplicable previo aviso por escrito del subarrendador; dando cuenta al subarrendatario de su incumplimiento sin que éste lo subsane en un plazo de diez días hábiles contados desde el aviso.

En la cláusula séptima se estableció la obligación de la subarrendataria de pagar oportunamente, y a quien corresponda, los consumos de electricidad, teléfono, agua potable, gas y todos los demás análogos que resulten anexos al uso y goce del inmueble. Se dejó también constancia de que, al momento de la entrega, todos los gastos de suministros básicos se encontraban al día.

El subarrendatario declaró en la cláusula decimocuarta del contrato el conocimiento y recepción del inmueble arrendado a su entera y total satisfacción.

Posterior a la celebración del contrato, continuaron las reparaciones necesarias en el techo y la fachada del inmueble, que fueron costeadas por la actora. Estas mejoras incluyeron trabajos de infraestructura y adecuaciones necesarias para garantizar el funcionamiento adecuado del espacio durante los eventos culturales y artísticos. La inversión realizada por la demandante fue fundamental para asegurar que el inmueble cumpliera con los estándares y requisitos necesarios para la realización exitosa de las actividades programadas por el subarrendatario.

Junto con las reparaciones en el techo y la fachada, se llevaron a cabo obras adicionales para establecer la separación del circuito eléctrico entre el Lote A y el Lote B. Antes de esta separación, el subarrendatario tenía acceso a energía eléctrica compartida, lo cual le permitió llevar a cabo sus actividades económicas con normalidad. Estas obras de separación del circuito eléctrico -financiadas por la actora- fueron realizadas con el objetivo de mejorar la seguridad y eficiencia energética del espacio, asegurando condiciones adecuadas para las operaciones continuas de ambos subarrendatarios.

Para ese entonces, la renta que obtenía la demandante era de 0 UF. Sin embargo, a pesar de no percibir rentas, la actora asumió los costos de las reparaciones necesarias en el techo, la fachada y la separación del circuito eléctrico entre el Lote A y el Lote B.

En paralelo a las reparaciones, Inversiones Alta Cruz realizó gestiones para facilitar al subarrendatario la obtención de la recepción municipal definitiva. Esta



**Foja: 1**

gestión fue coordinada por don Doménico Albasini, arquitecto contratado tanto por el Arzobispado de La Serena como por la actora.

Luego destacó que el subarrendatario siempre pudo operar en el inmueble, y ello porque contaba con patentes provisorias que le permitían llevar a cabo sus actividades económicas con normalidad. De todas formas, como acto de buena fe y yendo más allá de las obligaciones contractuales, la demandante concedió al Teatro Centenario SpA., un descuento adicional de 72,5 UF, equivalente a un 50% de descuento sobre el monto estipulado en el contrato. Este descuento correspondía a los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2023, demostrando así la voluntad de apoyar al subarrendatario durante ese periodo específico; lo que también revela la buena fe contractual de la actora.

Con fecha 31 de octubre de 2022, la demandada realizó su primer evento en las instalaciones subarrendadas. Hasta el mes de junio de 2024 ha llevado a cabo un total de 94 eventos, los cuales han generado réditos económicos para el subarrendatario. La lista de los artistas nacionales e internacionales que han participado de dichos eventos entre octubre de 2022 y junio de 2024 se detalló en el libelo.

El hecho de que la demandada haya realizado un total de 94 eventos desde su primer evento el 31 de octubre de 2022 hasta junio de 2024, destaca que su parte no ha incurrido en ningún incumplimiento que haya afectado negativamente su actividad. Este logro continuo demuestra que la gestión y el soporte proporcionado por la demandante ha sido consistente y efectivo, permitiéndole al teatro operar sin contratiempos y alcanzar un alto nivel de éxito en sus eventos.

Es del caso que la demandada cumplió con el pago de las rentas hasta marzo de 2024, alcanzando el mes 22 del contrato de subarrendamiento. Sin embargo, se encuentra en mora a partir de abril 2024, a razón de 145 UF cada renta. Este incumplimiento contractual le ha generado, a la actora, un daño significativo.

Con fecha 06 de mayo de 2024, la actora envió una comunicación formal al subarrendatario mediante correo electrónico y carta certificada, notificándole su incumplimiento contractual. Junto a ello, se le concedió un plazo de diez días hábiles, conforme a lo estipulado en la cláusula quinta del contrato, para que procediera al pago de la deuda pendiente. Esta deuda incluía la renta (145 UF) y los gastos asociados de luz y agua (25,9 UF), sumando un total de 170,9 UF al momento de la comunicación. Se hizo hincapié en que, de no regularizar la situación y abonar el monto completo dentro del plazo indicado, se tomarían las acciones necesarias para poner fin al contrato de arrendamiento.

Así las cosas, hasta la fecha, la demandada no ha realizado ningún pago, justificando su falta en un presunto incumplimiento de la actora. En este sentido, recalcó que la morosidad de la demandada le ha ocasionado severos perjuicios económicos a su parte, afectando negativamente su planificación financiera y su capacidad de cumplir con otras obligaciones contractuales. Esta situación le ha



**Foja: 1**

generado a su parte incertidumbre y estrés, pues se ha visto obligada a buscar soluciones rápidas para mitigar el impacto financiero causado por el incumplimiento del subarrendatario.

Es importante destacar que la actora cuenta con los fondos correspondientes a las rentas para cumplir con sus propias obligaciones contractuales con el propietario del inmueble, a quien no ha dejado de pagar puntualmente hasta la fecha.

Con fecha 22 de mayo de 2024, en Causa Rol C-2115-2024 del Tercer Juzgado de Letras de La Serena, Inversiones Alta Cruz SpA., interpuso una acción de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en procedimiento monitorio, en el cual se solicitó declarar:

1.- Que se encuentra terminado el contrato de arrendamiento suscrito con la demandada.

2.- Que se requiera a la parte demandada para que, dentro de un plazo de diez días corridos, pague las siguientes sumas:

A. 290 UF, las que, a la fecha, correspondían a un total de \$10.838.085.- por concepto de renta.

B. Lo adeudado por concepto de gastos de luz y agua.

C. Lo adeudado por concepto de intereses correspondientes al máximo convencional, pactado en el contrato de subarrendamiento.

3.- Que se ordene la restitución del inmueble, procediendo al lanzamiento de dicha propiedad en la forma prevista por la ley.

Con fecha 04 de junio de 2024, el tribunal acogió la demanda monitoria, ordenando requerir de pago a la demandada para que dentro del plazo de diez días corridos efectúe el pago de las rentas adeudadas, más intereses y costas, bajo apercibimiento de condenarle al pago de la obligación reclamada; disponiéndose su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble, en un plazo no superior a diez días desde que dicha sentencia se encontrara firme y ejecutoriada o causare ejecutoria.

Con fecha 17 de junio de 2024, la demandada presentó escrito de oposición a la demanda monitoria, fundando su posición en hechos que no concuerdan con la realidad; todo ello con el fin de dilatar la entrega del inmueble y seguir usufructuando gratuitamente de él.

Al respecto, reiteró que en la cláusula tercera del contrato suscrito se señaló expresamente que “La parte subarrendataria destinará la propiedad al funcionamiento de la actividad de producción de obras de teatro, conciertos, espectáculos y otras producciones escénicas, venta de comidas y bebidas, subarrendamiento de espacio para eventos y exposiciones, y actividades comerciales



**Foja: 1**

relacionadas, giro comercial del subarrendatario, como condición esencial actividades que no atenten contra la moral y las buenas costumbres.

Las partes establecen que esta estipulación es un elemento de la esencia para la celebración del presente contrato de subarrendamiento, sin embargo, la obtención de los permisos, patentes o autorizaciones de las autoridades para el funcionamiento del establecimiento comercial de la subarrendataria no será responsabilidad de la parte subarrendadora, de modo que la subarrendataria no podrá eximirse del pago de las rentas durante la vigencia del contrato de subarrendamiento” .

El principio de la buena fe objetiva impone a los contratantes la obligación de comportarse de manera correcta y leal en sus relaciones mutuas, desde el inicio de las negociaciones preliminares hasta después de la terminación del contrato. La buena fe implica la obligación de cooperar, la lealtad a los compromisos asumidos, y la exclusión del dolo y del uso abusivo de derechos subjetivos. Con respecto a las negociaciones preliminares, cada parte debe presentar la información de manera precisa y evitar afirmaciones falsas, inexactas, o mantener silencio cuando éste pueda llevar a una representación incorrecta de los elementos tanto subjetivos como objetivos del contrato que se pretende celebrar.

En este contexto, resulta evidente que el demandado no ha cumplido con la obligación que prescribe el artículo 1546 del Código Civil, pues omitió deliberadamente información al momento de la celebración del contrato engañando a la actora. Ello pues afirmó, falsamente, que sus operadores contaban con una amplia experiencia en el rubro del entretenimiento. Así las cosas, Teatro Centenario SpA., mintió con la finalidad de no dar cumplimiento a sus obligaciones, señalando en un procedimiento monitorio que no tenía conocimiento del estado del inmueble y de la ausencia de la recepción definitiva de éste al momento de contratar; encontrándose impedido se continuar haciendo uso de la propiedad.

Asimismo, ha intentado perjudicar a la subarrendadora, al ofrecerle al Arzobispado de La Serena que contrate directamente con él; mientras que, a su vez, dejó de pagar las rentas, impidiéndole a la demandante cumplir con las obligaciones que ha contraído con terceros.

Finalmente, resulta completamente contradictorio y atenta contra la teoría de los actos propios y la buena fe, que la demandada, tras más de dos años desde la celebración del contrato, alegue ahora que el inmueble no está en condiciones de cumplir con el propósito para el cual fue arrendado. Esto es especialmente cuestionable dado que ha tenido la ventaja de un extenso período sin renta y no ha restituido el inmueble.

Por tanto, previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de terminación de arrendamiento por no pago de rentas y servicios básicos, y cobro de las mismas, en contra de Teatro Centenario SpA., representada legalmente por don Sebastián Bravo Söhrens -ambos ya individualizados- declarando:



**Foja: 1**

a) Que se pone término al contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes.

b) Que Teatro Centenario SpA., RUT 77.587.733-2, representada legalmente por don Sebastián Bravo Söhrens, debe restituir a la demandante el inmueble denominado “Teatro Centenario”, ubicado en calle Gregorio Cordovez N° 391, Lote B, La Serena.

c) Que la restitución debe realizarse dentro de tercero día desde la fecha en que se encuentre ejecutoriada la sentencia definitiva de autos, o en el plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento de todos aquellos que se encuentren en dicha morada, con auxilio de la fuerza pública si fuese necesario.

d) Que se condena a la demandada al pago de las rentas por la suma de 580 UF, que al 21 de julio de 2024 ascienden a \$21.802.826.- más intereses; o a la suma que el tribunal estime conforme al mérito del proceso, incluyendo aquellas que se devenguen durante la secuela del juicio.

e) Que se condena a la demandada al pago de los servicios de luz y agua.

f) Que se condena a la demandada al pago de las costas de la causa.

Que en subsidio de lo principal, y en el caso de que la demandada enerve la acción principal pagando, hizo presente que su parte no desea perseverar en el subarrendamiento; motivo por el que solicitó al tribunal ordenar la notificación del desahucio, y disponer la restitución del inmueble en el plazo que el tribunal se sirva fijar, con expresa condena en costas.

Que con fecha 27 de agosto de 2024 se acogió a tramitación la demanda, citándose a las partes a la audiencia de estilo.

Que con fecha 07 de octubre de 2024, se notificó la demanda a Teatro Centenario SpA., de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil. Asimismo, se practicó la primera reconvenición de pago sin resultado provechoso.

Que con fecha 15 de octubre de 2024 se llevó a efecto el comparendo decretado, con la asistencia de los abogados de ambas partes.

En primer lugar, la actora ratificó sus libelos de fecha 22 de agosto de 2024, en todas sus partes, solicitando sean acogidos en la forma pedida, con expresa condenación en costas.

A continuación, el tribunal procedió a practicar la segunda reconvenición de pago, nuevamente sin resultado favorable.

Enseguida se ordenó la suspensión de la audiencia atendida la existencia de subarrendatarios en el inmueble, individualizados como Mutuo SpA., Témpera Producciones SpA., Rebeldía Producciones SpA., y Mutuo SpA., quienes no se encuentran notificados de la presente causa.



**Foja: 1**

Que con fecha 06 de febrero de 2025, constan notificaciones y requerimientos de pago a los subarrendatarios, Mutuo SpA., Témpera Producciones SpA., Rebeldía Producciones SpA., y Mutuo SpA.

Que con fecha 15 de abril de 2025 se llevó a efecto la continuación del comparendo decretado, con la asistencia de los abogados de ambas partes.

En primer lugar, la parte demandada contestó el libelo mediante minuta escrita acompañada con fecha 15 de abril de 2025, oponiendo la excepción de nulidad absoluta del contrato por falta de consentimiento, causa y objeto ilícito, en base a lo siguiente.

Señaló que el contrato de subarriendo se celebró mediante engaño doloso constitutivo del delito de estafa, actualmente investigado por el Ministerio Público en Causa RIT Ordinaria-8808-2024, tramitada ante el Juzgado de Garantía de La Serena.

En efecto, desde el inicio de la relación contractual con Inversiones Alta Cruz SpA., su parte ha enfrentado una serie de obstáculos que, en retrospectiva, no solo permiten sospechar de una mala fe contractual, sino que evidencian una estrategia premeditada de engaño y fraude. Todo ello con el claro propósito de inducirle a realizar inversiones cuantiosas en la restauración y regularización del inmueble, para luego sabotear el proyecto, recuperar el teatro en perfectas condiciones y obtener un beneficio económico ilegítimo a costa de su esfuerzo, inversión y buena fe.

La conducta de don Luis Retamal, hoy querellado en la causa penal por el delito de estafa, demuestra que desde un inicio ocultó información esencial sobre el estado jurídico y material del inmueble; creando una falsa apariencia de legalidad, solo para concretar su plan defraudatorio y recuperar un bien totalmente habilitado sin costo alguno, valiéndose de los pagos de arriendo y las obras realizadas por Teatro Centenario SpA.

Sobre los antecedentes de la contratación, narró que el 17 de junio de 2022, las partes formalizaron el subarrendamiento, estableciendo una duración de 17 años y un canon de arriendo escalonado, comenzando con UF 145 desde el mes 14 de vigencia.

Dos cláusulas clave del contrato son relevantes para este relato:

Primera cláusula esencial: Obtención de Permisos y Autorizaciones. Se estableció que la obtención de permisos, patentes o autorizaciones para el funcionamiento del establecimiento no serían responsabilidad de la subarrendadora. Sin embargo, esta mención se refería específicamente a permisos y patentes para el funcionamiento de la operación comercial, dando por hecho que el inmueble contaba con recepción municipal; requisito esencial para su habitabilidad y uso comercial.



**Foja: 1**

De esto se desprende el hecho no controvertido N° 3: Vinculación del inicio del pago de la renta con el inicio efectivo y adecuado del uso del inmueble para los fines estipulados en el contrato. Tal como consta en los términos contractuales, el desfase de doce meses para el inicio del pago del arriendo estaba justificado por la necesidad de realizar reparaciones imprescindibles en el inmueble. El conocimiento del estado material del teatro y las reparaciones necesarias fueron una consideración clave durante las negociaciones, lo que justifica la inexistencia de la obligación de pago por dicho período.

Segunda cláusula esencial: Recepción Municipal y Modificaciones Arquitectónicas. El contrato de subarrendamiento estipuló expresamente que cualquier modificación arquitectónica que alterara la recepción definitiva otorgada por la Dirección de Obras Municipales de La Serena, sin el consentimiento escrito de la subarrendadora, sería causal de término del contrato. Esta cláusula -redactada a requerimiento expreso de Inversiones Alta Cruz- supone la existencia previa y vigente de una recepción municipal definitiva, condición habilitante para el uso legal del inmueble conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, dicha recepción no existía al momento de la celebración del contrato, situación conocida por la arrendadora y ocultada a su parte.

A mayor abundamiento, explicó que la recepción definitiva no es una mera formalidad, pues de acuerdo al artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, “ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva, parcial o total”. A su vez, el artículo 116 de la misma ley establece que “toda obra de construcción, ampliación, alteración, reparación o demolición requerirá de un permiso de edificación, el cual deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Municipales respectiva”. Estas disposiciones son de orden público y su transgresión afecta directamente la licitud del objeto contractual, pues impiden que el inmueble sea destinado al uso convenido.

No está de más recordar que, conforme al artículo 1566 del Código Civil, las cláusulas ambiguas se interpretan contra quien las redactó, en este caso Inversiones Alta Cruz; especialmente cuando la ambigüedad nace de la omisión de antecedentes relevantes, como la falta de recepción definitiva.

Por tanto, a pesar de los desesperados esfuerzos de la demandante por trasladar la responsabilidad al Teatro Centenario, los propios términos contractuales y la normativa vigente impiden tal maniobra. El acto de obtención de la recepción definitiva recae sobre el inmueble y, por mandato legal, sobre su propietario. Por ello, la conducta de Inversiones Alta Cruz no solo frustró la causa del contrato, sino que se alzó como una infracción grave que vicia de nulidad la relación contractual por objeto ilícito, en los términos del artículo 1462 del Código Civil.

Tras la firma del contrato, comenzaron a manifestarse una serie de incumplimientos por parte de don Luis Retamal e Inversiones Alta Cruz que, en retrospectiva, evidenciaban una estrategia premeditada para sabotear el proyecto y beneficiarse de las inversiones de su parte.



**Foja: 1**

Hecho no controvertido N° 4: La importancia de la factibilidad para contar con energía trifásica y la evidente mala fe de la subarrendadora. Como bien afirma la demandante, Teatro Centenario SpA., estaba en conocimiento de que el inmueble no contaba con energía trifásica, pero sí con factibilidad para instalarla. Este último detalle es crucial ya que, si bien era posible operar con generadores, la intención desde el inicio fue asegurar la instalación de dicha energía. A pesar de los esfuerzos desplegados, don Luis Retamal ha ignorado abiertamente las gestiones de su parte, evidenciando mala fe al ignorar su trabajo y permitir la conexión trifásica únicamente para otros subarrendatarios, mientras bloqueaba las gestiones del teatro para obtener el mismo servicio. Este comportamiento no solo constituye incumplimiento contractual, sino que además demuestra una clara discriminación hacia la empresa demandada, lo que ha afectado directamente su capacidad operativa y comercial.

Hecho no controvertido N° 5: A la fecha de suscripción del contrato, el inmueble no cumplía con los estándares y requisitos necesarios para la realización exitosa de actividades comerciales por parte de Teatro Centenario SpA. La demandante, Inversiones Alta Cruz, afirmó expresamente que el representante legal de Teatro Centenario SpA., don Sebastián Bravo, “estaba plenamente consciente de que el teatro no contaba con recepción municipal debido a la antigüedad del edificio, información que fue comunicada durante las negociaciones y la firma del contrato de subarrendamiento”. Sin embargo, este hecho se reafirma con declaraciones públicas del propio representante de la demandante, don Luis Retamal Salgueiro, quien en entrevista otorgada al canal Mamalluca TV en enero de 2025, reconoció que: "Entendiendo que la dificultad para ellos era la recepción municipal y que el hecho de que el edificio no contara con recepción municipal pudiese ocasionarles dificultades, independiente que la responsabilidad estaba endosada a ellos por contrato, para evitar mayores problemas y para evitarle problemas al Arzobispado también, decidimos que como mal menor era que nosotros mismos nos encargáramos de la regularización del edificio para evitarnos problemas nosotros y al Arzobispado". (Entrevista Mamalluca TV, enero 2025).

Este reconocimiento público demuestra claramente la conciencia previa de la arrendadora sobre su obligación contractual y su deber legal de garantizar la habitabilidad y aptitud jurídica del inmueble para el uso convenido. Asimismo, contradice la cláusula octava N° 4 del contrato, que establece expresamente como causal de término la alteración de la recepción definitiva existente, evidenciando que la existencia previa de dicha recepción fue asumida como condición esencial del contrato; circunstancia que nunca fue cumplida por la arrendadora.

Adicionalmente, existen comunicaciones digitales aportadas a este proceso (WhatsApp del 15 de noviembre de 2022), en las cuales don Luis Retamal instruyó explícitamente a don Sebastián Bravo para tramitar el "permiso de obras menores". Todo ello pese a que conforme al Decreto Supremo N° 13 de 2022, tal trámite sólo puede efectuarse sobre edificaciones existentes que ya cuentan con recepción municipal definitiva o cumplen estrictos requisitos históricos previos. Esta



**Foja: 1**

evidencia adicional confirma la estrategia premeditada del demandante para inducir dolosamente a error a Teatro Centenario SpA.

Por lo tanto, es evidente la grave contradicción y falta de coherencia entre lo sostenido en la demanda y lo declarado públicamente por el Sr. Retamal, lo que demuestra una vez más que la actora actuó con pleno conocimiento de las irregularidades legales del inmueble, intentando posteriormente trasladar la responsabilidad de subsanar dichas anomalías al Teatro Centenario. Ello en un evidente abuso del derecho contractual y en flagrante violación del principio de buena fe contractual.

Falta de Recepción Municipal: En noviembre de 2022, al ingresar una solicitud de permiso de obras menores ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) de La Serena, con el objetivo de ejecutar intervenciones interiores y de fachada en el inmueble, su parte fue notificada de una situación insólita: el Teatro Centenario no calificaba como una "edificación existente", ya que carecía de recepción municipal definitiva. Este hallazgo hizo inviable incluso la tramitación de obras menores, pues conforme a la definición incorporada por el Decreto Supremo N° 13 de 2022, la categoría de "obra menor" presupone que se trata de intervenciones en una edificación existente, entendida esta última como aquella que cuenta con permiso de edificación y recepción definitiva, o bien fue construida antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 4.563. Al no cumplirse ninguno de estos requisitos, el inmueble no podía ser objeto de obra alguna en conformidad con la normativa vigente.

Este defecto de origen en la habilitación del inmueble no solo impidió obtener los permisos de obras, sino que además bloqueó el acceso a las patentes municipales necesarias para operar legalmente el proyecto. En consecuencia, la falta de recepción definitiva privaba al inmueble de aptitud jurídica para cualquier uso comercial o cultural, contraviniendo lo pactado.

Dicha situación -que afectó directamente la posibilidad de cumplir con el objeto del contrato- fue deliberadamente ocultada por don Luis Retamal durante las negociaciones y al momento de la firma, con pleno conocimiento de su trascendencia jurídica y económica. Este engaño -hoy formalizado en sede penal como delito de estafa- fue el mecanismo utilizado para inducir a su parte a realizar cuantiosas inversiones en un inmueble que simplemente no podía operar legalmente en los términos pactados.

A pesar de lo expuesto, Teatro Centenario SpA., intentó solucionar esta situación colaborando con Inversiones Alta Cruz y el Arzobispado para gestionar la regularización. Sin embargo, enfrentaron constantes demoras, evasivas y falta de compromiso por parte de don Luis Retamal, quien ofrecía reuniones y promesas sin tomar acción concreta alguna. A pesar de las insistentes gestiones de la demandada, los trámites quedaron paralizados por meses, provocando finalmente el vencimiento de sus patentes provisorias y, con ello, sus operaciones, ingresos y viabilidad financiera.



**Foja: 1**

Entrega parcial del inmueble y suministros compartidos: Días después de la entrega material de la propiedad, la demandada se enteró de que una parte del mismo estaba arrendada a la Municipalidad de La Serena como acceso a sus oficinas ubicadas en calle Los Carrera N° 533. Además, descubrieron que los suministros de agua y electricidad eran compartidos con otros subarrendatarios de una sección del inmueble de Gregorio Cordovez N° 391, sin medidores independientes ni remarcadores. Esta información nunca se les comunicó durante las negociaciones, generando conflictos operativos y legales que obstaculizaron sus operaciones desde el inicio.

Incumplimiento en las reparaciones comprometidas: Desde el 23 de junio de 2022, su parte comenzó a comunicarme con don Luis Retamal vía WhatsApp sobre las reparaciones de techo y fachada; obligaciones asumidas por Inversiones Alta Cruz. A pesar de múltiples promesas y plazos entregados, los trabajos se retrasaron constantemente, aduciendo don Luis repetidamente excusas, como problemas con proveedores o enfermedades del contratista encargado. Así, tras más de cuatro meses de espera sin que las reparaciones fueran ejecutadas, el teatro se forzó a asumir directamente la gestión y los costos de estas obras en octubre de 2022, debido a la imposibilidad de seguir esperando sin afectar gravemente el cronograma del proyecto. Este desvío de recursos y tiempo impactó negativamente en sus planes y le llevó a incurrir en gastos que no le correspondía asumir.

Negativa a regularizar los suministros: Desde noviembre de 2022, el teatro enfrentó numerosos cortes de electricidad debido a la sobrecarga derivada de los requerimientos de los locales comerciales subarrendados a terceros. Don Luis Retamal nunca cumplió con su compromiso de instalar remarcadores y regularizar estos servicios esenciales. Además, intentó atribuir a la demandada acuerdos verbales inexistentes sobre el prorrateo de gastos, generando más confusión y conflictos. Esta situación derivó en incidentes graves, como cuando tres personas ingresaron por la fuerza al teatro, amenazando tanto al personal como a don Sebastián Bravo, provocado por los constantes cortes de luz. Estos hechos actualmente son objeto de investigación por parte del Ministerio Público.

Propuestas contrarias al objeto del contrato: Don Luis Retamal propuso en varias ocasiones soluciones inadecuadas, por ejemplo, que el teatro cediera parte del inmueble para construir una galería comercial; lo cual iba contra el objetivo cultural de las cláusulas contractuales. Estas propuestas parecían orientadas a beneficiar a Inversiones Alta Cruz en detrimento del proyecto de la demandada.

Retención de pagos y acciones legales: Debido a los continuos incumplimientos y la falta de resolución, la demandada se vio obligada a retener pagos de arriendo hasta que se solucionaran los problemas. En respuesta, don Luis envió una carta certificada solicitando la regularización de los pagos. Finalmente, interpuso una demanda de término de contrato y cobro de rentas insolutas, a pesar de que Teatro Centenario SpA., había actuado en todo momento bajo el principio de buena fe.



**Foja: 1**

Con el paso del tiempo y la acumulación de incidentes, la demandada fue descubriendo en retrospectiva las verdaderas intenciones de don Luis Retamal y de Inversiones Alta Cruz.

Generación de conflictos y ambiente de inseguridad: La falta de regularización de los suministros y los constantes cortes de electricidad generaron tensiones con los otros subarrendatarios. Los incidentes violentos y las repetidas amenazas crearon un ambiente de inseguridad que afectó gravemente la operación. El teatro se vio obligado a invertir en medidas de seguridad adicionales y en la compra de un generador eléctrico de alrededor de \$20.000.000.- para garantizar el suministro de energía; costos que no le correspondía asumir.

Montaje, mediatización y sabotaje contractual: Un patrón coordinado de hostigamiento: La conducta desplegada por el Sr. Retamal e Inversiones Alta Cruz SpA., ha superado con creces los márgenes de una disputa contractual ordinaria. Los antecedentes documentados permiten advertir un patrón sostenido de hostigamiento que ha incluido: (i) solicitudes de clausura ante la autoridad municipal; (ii) una ofensiva mediática planificada; y (iii) acciones extrajudiciales violentas y actos administrativos ilícitos orientados a forzar la paralización del Teatro Centenario y facilitar su recuperación en mejores condiciones, luego de haber sido renovado y puesto en valor por su parte.

El primer hecho de extrema gravedad ocurrió el 24 de abril de 2024, cuando tres individuos -identificados como vecinos del inmueble colindante- irrumpieron violentamente en el teatro, profiriendo amenazas de muerte contra el Sr. Bravo y los trabajadores presentes. Este hecho fue denunciado ante el Ministerio Público al día siguiente y motivó inmediatamente la suspensión del pago del canon de arriendo, comunicada por correo electrónico ese mismo día. La suspensión no respondió a una estrategia evasiva, sino a la necesidad urgente de resguardar la integridad física de quienes desarrollan actividades en el espacio, y a la inacción absoluta del arrendador ante los incumplimientos contractuales previamente denunciados.

El segundo episodio, aún más grave por su ilegalidad institucional, se produjo el 19 de enero de 2025, apenas un día después de que don Luis Retamal difundiera masivamente un comunicado de prensa que contenía imputaciones falsas y tendenciosas sobre el Teatro Centenario. En esa fecha, inspectores municipales -sin resolución fundada, sin acta, y sin orden administrativa válida- realizaron un allanamiento ilegal del recinto, ingresando sin autorización ni advertencia previa, y procediendo a fotografiar elementos supuestamente infraccionables que -según se ha acreditado- fueron dispuestos intencionalmente para fabricar evidencia espuria. La coincidencia entre el acto mediático y el operativo irregular evidencia una coordinación entre la ofensiva comunicacional y el uso instrumental de la fiscalización administrativa, lo que vulnera gravemente el principio de legalidad y el debido proceso consagrado en el artículo 19 numerales 3 y 24 de la Constitución Política de la República.



**Foja: 1**

Estos hechos configuran una hipótesis de autotutela ilícita expresamente condenada por la jurisprudencia de la Corte Suprema. En efecto, en Causa Rol N° 2682-2019 se resolvió: “[...] la recurrida ha pretendido hacer justicia por vías de hecho, [...] acto de autotutela que contraría el ordenamiento jurídico, y que constituye motivo suficiente para que el recurso deba prosperar” .

A lo anterior se suma que la retención de pagos por parte de Teatro Centenario SpA., está justificada legalmente bajo el principio de la exceptio non adimpleti contractus, consagrado en el artículo 1552 del Código Civil: “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está obligado a cumplir lo pactado, si el otro no cumple por su parte o no se allana a cumplirlo en el mismo acto” .

En este caso, Inversiones Alta Cruz SpA., no solo incumplió reiteradamente sus obligaciones contractuales -como la entrega de un inmueble regularizado, con suministro independiente de servicios y con techo y fachada en condiciones- sino que además incurrió en actos de violencia, desinformación y sabotaje directo contra el desarrollo del proyecto cultural.

Sobre el ilícito tributario cometido por el Sr. Retamal: Un hecho particularmente grave y revelador del patrón de mala fe y conducta defraudatoria por parte de don Luis Retamal Salgueiro, fue la emisión indebida de facturas ideológicamente falsas a nombre de Inmobiliaria San Ramón SpA., sociedad que carece de vínculo contractual con Teatro Centenario SpA. Durante los primeros meses del año 2024, coincidiendo con el incremento de demandas civiles y comerciales interpuestas en contra de don Luis Retamal e Inversiones Alta Cruz SpA., por parte de diversas instituciones financieras debido a su insolvencia, comenzaron a emitirse estas facturas fraudulentas.

Las facturas, correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2024, pretendían cobrar arriendos y suministros por el inmueble subarrendado exclusivamente por Inversiones Alta Cruz SpA. Esta maniobra ilícita constituyó una clara falsificación ideológica y representó una grave infracción tributaria y penal. Esta irregularidad fue objeto de una investigación oficial por parte del Servicio de Impuestos Internos; autoridad que sancionó formalmente estas acciones fraudulentas debido a la evidente intención de don Luis Retamal de eludir sus obligaciones tributarias, involucrando ilícitamente a Teatro Centenario en su esquema fraudulento.

Los delitos cometidos por el Sr. Retamal son especialmente graves al intentar, mediante la falsificación ideológica de documentos tributarios, evadir responsabilidades fiscales y manipular a terceros para ser cómplices involuntarios de sus acciones ilícitas. Este proceder no solo reveló una falta absoluta de probidad y ética comercial, sino que constituyó un delito grave sancionado penalmente, cuya gravedad se incrementa exponencialmente considerando que su ejecución ocurrió en paralelo al colapso financiero y jurídico que experimentaba Inversiones Alta Cruz.

El colmo de la situación es que don Luis Retamal, lejos de actuar conforme a derecho y cumplir con sus obligaciones contractuales, pretendió trasladar de



**Foja: 1**

forma fraudulenta a Teatro Centenario SpA., la carga de su insolvencia y responsabilidad tributaria, agravando aún más los perjuicios ya generados por su reiterado incumplimiento contractual. Este hecho constituyó una culminación intolerable y grotesca del patrón de conducta ilícita y fraudulenta mantenido por don Luis Retamal, demostrando inequívocamente la mala fe extrema con que ha actuado frente a Teatro Centenario SpA.

**Patrón de evasión y manipulación:** Don Luis Retamal mostró un patrón de incumplimiento sistemático y de evasión de sus obligaciones contractuales. Proponía reuniones sin llegar a soluciones, intentaba trasladar responsabilidades y aprovechaba la buena fe y compromiso de la contraria para retrasar y entorpecer sus operaciones.

**Acciones legales como mecanismo de presión:** La interposición de la demanda de término de contrato y cobro de rentas insolutas -justo cuando el inmueble había sido completamente remodelado con recursos propios de su parte y cuando estaban ad portas de obtener la recepción municipal gracias a sus propias gestiones- confirma las verdaderas intenciones del arrendador: enriquecerse ilícitamente a costa del esfuerzo ajeno, apropiándose de un espacio rehabilitado y regularizado sin haber realizado inversión alguna.

Este propósito se ve reforzado por el conjunto de acciones desplegadas por el Sr. Retamal y su entorno: solicitudes de clausura administrativa infundadas, campañas de hostigamiento mediático, y más recientemente, el ejercicio abusivo del recurso de protección con el único fin de impedir el legítimo derecho a réplica de su parte, y restringir el ejercicio de la libertad de expresión. Lejos de buscar tutela judicial efectiva, dicho recurso fue utilizado como un mecanismo de silenciamiento y como herramienta instrumental para consolidar, por la vía de la autotutela judicial, una narrativa unilateral y perjudicial, incompatible con el Estado de Derecho. Estas acciones, tomadas en su conjunto, configuran un patrón coordinado de presión indebida, censura encubierta y sabotaje contractual, orientado a obtener ventajas económicas a través de medios incompatibles con la buena fe contractual y el principio de legalidad administrativa.

Las acciones de Inversiones Alta Cruz y de don Luis Retamal no solo representaron incumplimientos contractuales, sino que también generaron daños significativos a la empresa demandada:

a) **Pérdidas económicas:** Teatro Centenario SpA., ha invertido considerables recursos financieros en reparaciones, regularizaciones y equipamiento del teatro, sin poder operar plenamente ni recuperar la inversión debido a los impedimentos generados por Inversiones Alta Cruz.

b) **Daño a la reputación:** Los conflictos y problemas operativos han afectado la imagen de su parte ante proveedores, artistas y el público en general, comprometiendo futuras oportunidades y colaboraciones.



**Foja: 1**

c) Interrupción de operaciones: La falta de suministros adecuados y los problemas legales le han impedido, a Teatro Centenario SpA., llevar a cabo eventos y actividades programadas, generando pérdidas adicionales y afectando su proyección a largo plazo.

Hecho controvertido N° 1: Arrendamiento del Lote B a subarrendadores distintos al Teatro Centenario. La demandante afirmó que el arrendamiento del Lote B -parte del inmueble Teatro Centenario- no estaba destinado a otros subarrendatarios distintos a la demandada. No obstante ello, descubrieron que Inversiones Alta Cruz había dispuesto de partes del inmueble en favor de terceros, como la Ilustre Municipalidad de La Serena, que utilizaba dicho espacio como acceso a sus oficinas en calle Los Carrera N° 533, y otros subarrendatarios de la óptica. Esto generó una alteración inconsistente con los términos del subarrendamiento, afectando gravemente la operación del teatro. Tal disposición inconsulta de los espacios no solo causó una serie de inconvenientes operacionales y logísticos, sino que además redujo significativamente el espacio sin previo aviso ni justificación adecuada, perjudicando sus actividades comerciales.

Hecho controvertido N° 2: El subarrendatario estaba consciente de que el inmueble no contaba con recepción municipal. La demandante sostiene que la subarrendataria sabía que el Teatro Centenario no contaba con recepción municipal. Sin embargo, esta afirmación es incorrecta. El contrato estableció expresamente, como hipótesis de terminación automática, la alteración que conlleve la pérdida de la recepción municipal del inmueble. Esta cláusula demuestra claramente que las partes asumieron que el inmueble contaba con recepción, y cualquier afirmación en sentido contrario falta abiertamente a la verdad.

La demandante pretende hacer creer que las gestiones para la obtención de la recepción municipal del inmueble fueron realizadas "por amabilidad" y en favor de la demandada. Sin embargo, lo cierto es que aquella recepción es una exigencia de derecho público que recae directamente sobre el inmueble y sus propietarios, de conformidad con la regulación urbanística y de construcciones aplicable. Teatro Centenario SpA., jamás podría haber obtenido dicha recepción de obras ya que, según lo prescribe el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es el propietario del inmueble quien debe solicitarla. En este caso, el Arzobispado de La Serena como dueño, y la demandante como arrendadora, eran responsables de dicha regularización.

Entonces, si la demandante asumió la contratación conjunta con el Arzobispado, no fue por buena voluntad hacia Teatro Centenario SpA., sino por la evidente falta de cumplimiento de sus obligaciones, al subarrendar un inmueble que no contaba con las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por el ordenamiento jurídico y las normas de derecho público vigentes.

En esa misma línea argumentativa, la demandante continúa faltando a la verdad al señalar que "yendo más allá de las obligaciones contractuales, concedió a la demandada un descuento adicional de 72,5 UF, equivalente a un 50% de



**Foja: 1**

descuento sobre el monto estipulado en el contrato" por cuatro meses del año 2023. Muy lejos de lo que pretende hacer creer, ello no es una muestra de apoyo a Teatro Centenario SpA., ni de su buena fe contractual, sino que responde a una solución coherente con el espíritu del contrato, que estableció un periodo de exención del pago de rentas para preparar adecuadamente el espacio y asegurar las condiciones óptimas para su uso comercial.

Marco jurídico de las patentes provisorias: Finalmente, la utilización del inmueble bajo patentes provisorias no es una prueba de que la demandante haya cumplido con sus obligaciones. El hecho de que se hayan realizado algunos eventos a la espera de la regularización de la recepción no exime a la demandante de su responsabilidad contractual. Los eventos no son indicativos de cumplimiento contractual. La falta de regularización ha impedido la continuidad y expansión de sus operaciones, generando a su parte importantes perjuicios económicos.

En retrospectiva, las acciones de don Luis Retamal e Inversiones Alta Cruz no solo han sido deliberadas y orientadas a sabotear el proyecto de Teatro Centenario, sino también destinadas a obtener un enriquecimiento ilícito a costa de la demandada. La conducta de la demandante podría, además, implicar responsabilidades legales de carácter penal, dadas sus omisiones deliberadas y el falseamiento de hechos relevantes durante todo el proceso contractual. De ahí que la conducta dolosa de la demandante vició el consentimiento prestado por Teatro Centenario SpA., al momento de celebrar el contrato de subarrendamiento. En efecto, tal como lo establece el artículo 1451 del Código Civil, "El consentimiento no es válido cuando ha sido dado por error, arrancado por fuerza, o sorprendido por dolo" .

En el presente caso, el consentimiento de la demandada fue manifiestamente viciado por dolo. Este dolo consistió específicamente en la ocultación deliberada de información esencial y determinante sobre el estado jurídico y material del inmueble, en particular respecto a la inexistencia de la recepción municipal definitiva. Esta situación es especialmente grave, pues la recepción definitiva es requisito esencial para la habilitación legal y para destinar el inmueble al uso pactado, conforme lo dispone el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El ocultamiento doloso de esta condición jurídica por parte de don Luis Retamal e Inversiones Alta Cruz no fue accidental, sino que tuvo una finalidad específica: inducir a Teatro Centenario SpA., a realizar inversiones cuantiosas en la reparación y regularización del inmueble para luego sabotear el proyecto, terminar el contrato unilateralmente, y obtener el inmueble completamente habilitado sin haber incurrido en gasto alguno; lo que constituye un enriquecimiento ilegítimo mediante un fraude manifiesto.

Por otra parte, conforme a lo dispuesto en el artículo 1467 del Código Civil, no puede haber contrato válido cuando el objeto o la causa son ilícitos: "No podrá



**Foja: 1**

haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad es causa suficiente".

En este caso, el objeto del contrato de subarrendamiento -el uso comercial y cultural del inmueble- es ilícito en cuanto no era legalmente posible darle dicho uso al inmueble por no contar con recepción definitiva. A su vez, la causa es también ilícita, pues se fundamentó en un fraude destinado a obtener un enriquecimiento injustificado mediante una operación diseñada bajo premisas falsas. Este actuar fraudulento, además, configura plenamente la hipótesis descrita por el artículo 1682 del Código Civil sobre nulidad absoluta.

Dado que las maniobras engañosas desplegadas por don Luis Retamal tuvieron por objeto viciar la voluntad y ocultar la imposibilidad jurídica de destinar el inmueble a fines comerciales, la causa del contrato es ilícita desde su origen, lo cual acarrea necesariamente la nulidad absoluta del contrato.

Asimismo, y según lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil: "La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato". Al respecto, la evidencia proporcionada por la querrela criminal presentada y admitida a tramitación por el Juzgado de Garantía de La Serena, sumada a los antecedentes expuestos, hace manifiesta la configuración de los vicios del consentimiento objeto ilícito y causa ilícita; siendo procedente y urgente la declaración judicial de nulidad absoluta del contrato, conforme a los artículos 1467, 1681, 1682 y 1683 del Código Civil.

Adicionalmente, la jurisprudencia ha respaldado reiteradamente que la omisión dolosa y la ocultación deliberada de información determinante para el consentimiento, constituyen causal suficiente de nulidad absoluta.

En consecuencia, se cumplen todos los requisitos legales y jurisprudenciales para declarar la nulidad absoluta del contrato de subarrendamiento, como única vía de restablecer el imperio del derecho y resguardar a Teatro Centenario SpA., frente al ilícito cometido.

Por tanto, solicita declarar la nulidad absoluta del contrato suscrito con Inversiones Alta Cruz SpA., con expresa condena en costas.

Que enseguida, en el primer otrosí del escrito de fecha 15 de abril de 2025, Teatro Centenario SpA., contestó subsidiariamente la demanda, alegando que su parte ha cumplido invariablemente las obligaciones del contrato y aquellas emanadas de su calidad de subarrendataria. Pero los reiterados incumplimientos de la demandante le obligaron a suspender los pagos conforme al artículo 1552 del Código Civil, que establece el principio de excepción de contrato no cumplido.

Desde el inicio de la relación contractual, la demandada cumplió todas las obligaciones pactadas en el contrato de subarrendamiento, incluida la puntualidad en el pago de las rentas conforme a los términos estipulados. Sin embargo, Inversiones Alta Cruz, incurrió en una serie de incumplimientos graves y reiterados que



**Foja: 1**

impidieron la correcta explotación comercial del inmueble, afectando directamente el objeto del convenio.

Uno de los incumplimientos más evidentes fue la falta de regularización de los servicios esenciales, como agua y electricidad, los cuales son compartidos con otros subarrendatarios sin medidores independientes ni remarcadores. Este hecho no fue informado durante las negociaciones previas, generando desde un principio conflictos operativos y logísticos que dificultaron sus operaciones.

Asimismo, se les ocultó que el inmueble no contaba con recepción municipal, lo que imposibilitó la obtención de patentes comerciales de funcionamiento y para la venta de alcoholes; requisitos esenciales para el desarrollo de las actividades de Teatro Centenario SpA. Esta información, fundamental para el uso comercial del inmueble, fue deliberadamente omitida por Inversiones Alta Cruz durante la negociación y firma del contrato, generando aún más perjuicios a su parte.

Ante la constante dilación de la contraria para subsanar los vicios del inmueble y su reiterada falta de cumplimiento en las reparaciones comprometidas, Teatro Centenario SpA., hizo uso del principio de excepción de contrato no cumplido. Esta medida fue adoptada luego de que los reiterados incumplimientos de la contraria hicieran imposible continuar con las operaciones comerciales en las condiciones pactadas.

Por lo tanto, la afirmación de la demandante respecto al incumplimiento en el pago de rentas por parte Teatro Centenario SpA., no solo es falsa, sino que ignora los propios incumplimientos de Inversiones Alta Cruz que justifican plenamente la suspensión de pagos y la excepción de contrato no cumplido.

Como es evidente, su parte ha estado llana a cumplir sus obligaciones legales y contractuales, desde que ha hecho todo lo que le manda el contrato y mucho más, incluso pagar en tiempo y forma la renta estipulada a pesar del evidente estado de mora de Inversiones Alta Cruz. Lo anterior, hasta que el incumplimiento de la contraria se hizo intolerable, justificando con creces la excepción de contrato no cumplido a raíz del actuar de Inversiones Alta Cruz.

Posteriormente, señaló que en un correo electrónico de fecha 06 de mayo de 2024, Teatro Centenario SpA., solicitó expresamente a don Luis Retamal que aclarara cómo se había determinado el 50% del monto de la factura de electricidad que le correspondía pagar a la demandada; además de solicitar una explicación sobre cómo se estableció el monto que debía por el agua.

Luego hizo presente que el Teatro Centenario invirtió en la compra de un generador y otros medios alternativos para suplir la falta de regularización de dichos servicios esenciales, cuya obligación de regularizar recaía en la subarrendadora.

Ante la falta de respuesta, el 27 de mayo de 2024, la demandada nuevamente insistió a través de un correo electrónico, solicitando que se clarificara la metodología utilizada para determinar la proporción que debía pagar Teatro



**Foja: 1**

Centenario tanto por el consumo de electricidad como por el agua. Además, reiteró su interés en conocer el estado de las gestiones para la conexión de energía trifásica, algo esencial para el adecuado funcionamiento del teatro y que la subarrendadora no había gestionado debidamente.

Sin obtener respuesta alguna, el 29 de mayo de 2024, su parte insistió mediante un tercer correo electrónico, expresando su preocupación por la demora en la regularización de los suministros y recordando que el Sr. Retamal había prometido tener novedades "en los próximos días", lo que no ocurrió. Este prolongado silencio evidencia un completo desinterés por parte de don Luis Retamal de cumplir con sus obligaciones contractuales y llevó a que, ante la desesperación y la imposibilidad de seguir operando en estas condiciones, su parte se viera obligada a acudir al propietario del inmueble, el Arzobispado de La Serena, para tratar de resolver esta grave situación que estaba afectando las operaciones del Teatro Centenario.

Este patrón de falta de respuesta por parte de la subarrendadora no solo dejó al Teatro Centenario SpA., en una situación insostenible, sino que además vulneró gravemente sus obligaciones contractuales y derechos.

Adicionalmente, es preciso destacar un hecho de extrema gravedad: durante los primeros meses del año 2024, coincidiendo exactamente con las primeras demandas civiles y comerciales interpuestas contra don Luis Retamal e Inversiones Alta Cruz SpA., por diversas entidades financieras, comenzaron a emitirse facturas a nombre de una sociedad no relacionada con el contrato de subarrendamiento, esto es, Inmobiliaria San Ramón SpA. Estas facturas, que intentaron cobrar arriendo y suministros de forma absolutamente improcedente, constituyen un claro ejemplo de falsificación ideológica, pues el contrato suscrito era únicamente con Inversiones Alta Cruz SpA. Al emitir estas facturas falsas (fechadas en enero, febrero, marzo y abril de 2024), don Luis Retamal no solo buscó obtener indebidamente beneficios tributarios, incurriendo en delitos de carácter tributario y penal, sino que además intentó involucrar fraudulentamente al Teatro Centenario como cómplice involuntario en una maniobra defraudatoria. Este ilícito adicional vuelve aún más inviable y antijurídica la pretensión de cobro formulada por la demandante, invalidando de raíz cualquier exigibilidad jurídica respecto al supuesto incumplimiento de pagos alegado por Inversiones Alta Cruz.

En suma, es claro en nuestro derecho que el arrendador tiene el deber por ley de evitar que cualquier obstáculo, ya sea material o jurídico, perturbe el uso y disfrute del inmueble. Tanto es así que, si el arrendador no cumple con esta obligación, la ley autoriza al arrendatario para exigir una rebaja de la renta, suspender el pago, solicitar la resolución del contrato o, incluso, demandar una indemnización por daños, según lo dispuesto en el artículo 1932 del Código Civil.

En este sentido, dado el incumplimiento grave y reiterado de Inversiones Alta Cruz, el Teatro Centenario se vio obligado a suspender el pago de la renta



**Foja: 1**

hasta que los inconvenientes fueran resueltos, amparado en los artículos 1552 y 1932 del Código Civil.

Luego opuso la excepción de contrato no cumplido, argumentando que el arrendador ha incumplido sus obligaciones esenciales, como asegurar que el inmueble cumpla con las condiciones necesarias para su uso conforme a lo pactado. Adicionalmente, en la carta adjunta al correo electrónico del 26 de abril de 2024, de asunto “Deuda Renta y CGE”, la demandante desconoce abiertamente sus obligaciones contractuales y expresa tajantemente su intención de persistir en su conducta morosa.

En la especie, el patrón de conductas desplegadas por parte de Inversiones Alta Cruz durante la ejecución del contrato da cuenta de reiteradas infracciones a su obligación esencial de garantizar el goce pacífico y tranquilo del inmueble, obstaculizando desde el día uno el desarrollo del proyecto comercial que motivó la suscripción del contrato.

Como se verá en lo sucesivo, la actora incurrió en incumplimiento de las obligaciones a su calidad de subarrendadora, toda vez que el inmueble adolecía de vicios que hicieron imposible su uso al momento de su entrega, sumado al hecho que Teatro Centenario ha sido víctima de perturbaciones materiales y jurídicas que interfieren en el uso y goce pacífico y tranquilo del inmueble dado en arrendamiento.

1.- Primer incumplimiento esencial: Entrega parcial del inmueble e incumplimiento de la obligación consagrada en el artículo 1924 N° 1 del Código Civil.

De conformidad a lo acordado por las partes, la cosa arrendada corresponde a la propiedad denominada Teatro Centenario, ubicada en calle Gregorio Cordovez N° 391, Lote B, Rol de avalúo fiscal 127-5, con acceso principal por calle Cordovez y lateral por servidumbre desde calle Los Carrera, ambos singularizados en el anexo N° 1 del contrato, vale decir, el inmueble completo.

Luego de la firma del contrato, se descubrió que parte del inmueble estaba arrendado separadamente a la Ilustre Municipalidad de La Serena; hecho que no fue informado durante las negociaciones y que ha forzado a Teatro Centenario SpA., a convivir con una situación irregular, en la cual el acceso al inmueble y ciertos espacios compartidos se encuentran ocupados por terceros, imposibilitando el uso pleno y adecuado del bien arrendado según los términos pactados. Esta circunstancia no solo altera las condiciones originalmente estipuladas en el contrato, sino que también impone una carga adicional a su parte de esfuerzos y gestiones para lidiar con la presencia de terceros subarrendatarios, alterando el equilibrio y la naturaleza conmutativa del contrato.

Con el fin de operar bajo estas condiciones adversas, Teatro Centenario ha tenido que gestionar de forma unilateral contratos y acuerdos con dichos terceros, como es el caso de los suministros de agua y electricidad que deben ser



**Foja: 1**

compartidos, sin que se hayan implementado los remarcadores o medidores individuales comprometidos por la arrendadora. Estas gestiones, que incluyen la coordinación de facturas y el pago proporcional de suministros, han sido necesarias para permitir la continuidad de las actividades en el teatro, todo ello sin que exista una obligación legal o contractual que haga oponibles estas cargas a su parte. Esta situación, fuera del ámbito de las obligaciones de Teatro Centenario, se ha transformado en un esfuerzo constante para resolver los problemas generados por la subarrendadora; lo que vulnera los principios contractuales de equilibrio y reciprocidad del Código Civil.

En efecto, solo al momento de la entrega material de la propiedad arrendada, la demandante reveló esta circunstancia, incurriendo con ello en el primer incumplimiento de sus obligaciones esenciales, consistente en la entrega total de la cosa arrendada en forma íntegra y oportuna. Cabe señalar que dicho incumplimiento persiste hasta la fecha, constituyendo a la demandante en mora respecto de sus obligaciones contractuales, ininterrumpidamente desde la entrada en vigencia de la relación contractual.

A pesar del flagrante incumplimiento de Inversiones Alta Cruz, Teatro Centenario ha procurado encontrar soluciones a los obstáculos impuestos. Así, aunque el artículo 1922 del Código Civil otorga a su parte acciones para solicitar la declaración de nulidad de contratos de subarrendamiento posteriores, sobre partes del mismo inmueble, Teatro Centenario se ha abstenido de ejercerlas, en un intento por privilegiar soluciones consensuadas. Sin embargo, ante el reiterado incumplimiento de la demandante y la improcedente acción de término de contrato interpuesta, se ve en la necesidad de hacer presente este flagrante e irreparable incumplimiento; hecho que por sí solo justifica la desestimación de la demanda con expresa condena en costas.

2.- Segundo incumplimiento esencial: Los problemas sufridos por la imposición unilateral de suministros compartidos y la negativa a regularizarlos constituyen un incumplimiento de las obligaciones de Inversiones Alta Cruz de mantener el inmueble en el estado de servir para el fin que fue arrendado, y de librar a Teatro Centenario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Las normas legales referidas dan cuenta de que dos obligaciones esenciales de Inversiones Alta Cruz, a saber, mantener el inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado y librar al arrendatario de perturbaciones en el uso y goce del inmueble, han sido reiteradamente incumplidas. En su caso, enfrentaron múltiples perturbaciones que le impiden hacer uso pleno del teatro.

La cláusula séptima del contrato de subarrendamiento está íntegramente dedicada al “consumo de servicios básicos y otros pagos”. En ella se establece que “la subarrendataria se obliga a pagar oportunamente y a quien corresponda, los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas y los demás análogos efectuados por la subarrendataria que resulten anexos al uso y goce del inmueble



**Foja: 1**

materia de este contrato y durante su vigencia” . Asimismo, se lee textual de esta parte del contrato que “Las partes acuerdan que la subarrendataria deberá exhibir mensualmente a la subarrendadora los recibos que acrediten estar al día en los pagos de los servicios antes señalados, si esta última lo solicita, y en todo caso, al término del contrato de subarrendamiento” .

Sin embargo, entre el inicio del contrato y la actualidad, ha sido imposible para el Teatro Centenario conocer los consumos anexos al uso y goce del inmueble arrendado, por cuanto Inversiones Alta Cruz ha impuesto unilateralmente suministros básicos que son compartidos con otras subarrendatarias de la demandante; las que nada tienen que ver con el teatro y el contrato objeto de este juicio.

En efecto, desde noviembre de 2022 a la fecha, el teatro ha sufrido constantes problemas con los suministros de agua y electricidad que han ocasionado la interrupción del funcionamiento de su actividad comercial, poniendo además en riesgo la seguridad de los clientes y trabajadores del recinto. En los hechos, el inmueble comparte los suministros con otros subarrendatarios, cuestión completamente desconocida por su parte al momento de la suscripción del convenio.

En la búsqueda de soluciones que permitieran morigerar el mencionado obstáculo -deliberadamente escondido por don Luis Retamal- Inversiones Alta Cruz se comprometió a instalar remarcadores y regularizar el consumo de servicios por parte de sus múltiples subarrendatarios. Sin embargo, hasta la fecha no ha cumplido con su obligación, lo que ha resultado en cortes de luz que afectan y amenazan con seguir afectando las operaciones del teatro. Estos problemas obligaron a su parte a incurrir en costos adicionales, por ejemplo, la contratación de generadores. Adicionalmente, este incumplimiento generó tensiones y amenazas por parte de otros subarrendatarios que también se vieron afectados por los cortes de suministro.

A pesar de la gravedad de la situación, Inversiones Alta Cruz ha tenido el descaro de pretender que el teatro asuma funciones completamente ajenas a la relación contractual, referidas a las cargas de prorratio y cobro por los consumos de agua y suministro eléctrico a sus otras subarrendatarias. Es decir, la demandante no sólo ha persistido en su conducta incumplidora, sino que además pretende que el Teatro Centenario asuma las consecuencias de su grave negligencia; cuestión que es a todas luces contraria a la ley del contrato y a las normas del Código Civil.

De conformidad al artículo 1924 de dicho cuerpo legal, el arrendador está obligado a garantizar que los servicios esenciales, como el agua y la electricidad, estén en condiciones de ser debidamente utilizados por el arrendatario. La falta de suministro adecuado constituye una turbación material que afecta directamente el uso pacífico y tranquilo del inmueble. En la especie, la falta de suministro eléctrico y el uso irregular compartido del agua paralizaron en numerosas ocasiones las operaciones y devinieron en conflictos con los otros subarrendatarios. Esto constituye un incumplimiento esencial por parte de Inversiones Alta Cruz, que afecta el goce pacífico y libre de perturbación del inmueble; lo que justifica la



**Foja: 1**

suspensión del pago de la renta y la exigencia de indemnización por los perjuicios sufridos.

3.- Tercer incumplimiento esencial: Realizar las reparaciones estructurales necesarias para que el inmueble esté en estado de servir para el fin que fue arrendado

En efecto, don Luis Retamal, en representación de Inversiones Alta Cruz, se comprometió a realizar reparaciones estructurales en el techo y la fachada. Estas reparaciones tenían por objeto preparar adecuadamente el espacio para el subarrendatario y asegurar las condiciones óptimas para futuras actividades del Teatro Centenario.

Los propios dichos de la demandante confirman que, al momento de la suscripción del contrato, el inmueble no cumplía con las condiciones estructurales necesarias para su explotación comercial; estando pendiente la obligación de mantener el inmueble en el estado de servir para el fin que fue arrendado.

Así las cosas, desde el inicio del contrato, el teatro solicitó reiteradamente la reparación del techo y la fachada del inmueble. No obstante ello, las reparaciones se retrasaron constantemente. Al no cumplir con esta obligación, Teatro Centenario tuvo que asumir directamente los costos y gestión de las reparaciones, para evitar más demoras en el proyecto. El cumplimiento cabal de esta obligación esencial no es baladí, puesto que es precisamente la imposibilidad de destinar el inmueble arrendado a los fines comerciales convenidos, lo que llevó a las partes a pactar un periodo de doce meses contados desde el inicio de su vigencia con un canon de arrendamiento equivalente a 0 UF. Estos doce meses se consideraron indispensables para concretar las reparaciones estructurales de techo y fachada, que luego permitirían al teatro ejecutar las obras menores indispensables para el inicio de sus operaciones comerciales.

Por supuesto, la mora de Inversiones Alta Cruz impactó y sigue impactando en la ejecución normal del proyecto, forzando al teatro a cargar con los costos de la negligencia grave con la que ha actuado la demandante.

Siguiendo la misma lógica contractual, y de conformidad a las normas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, el incumplimiento de esta condición esencial por Inversiones Alta Cruz debiera expresarse correlativamente en la imposibilidad de exigir el pago de las rentas conforme al programa plasmado en el contrato.

Dado que las reparaciones eran responsabilidad de Inversiones Alta Cruz, la mora en la ejecución de las mismas constituye un incumplimiento esencial que se tradujo en una turbación material, toda vez que impidió que el inmueble pudiera ser utilizado conforme a lo pactado; vulnerando con ello lo dispuesto en el artículo 1927 del Código Civil y justificando tanto la suspensión del pago de la renta como la exigencia de una indemnización por los costos asumidos y los daños causados por este incumplimiento.



**Foja: 1**

4.- Cuarto incumplimiento esencial: El estado jurídico del inmueble hizo imposible su uso por carecer de recepción municipal. Desde el inicio, Inversiones Alta Cruz SpA., debía entregar el teatro en condiciones adecuadas para su uso comercial. Sin embargo, en noviembre de 2022, al intentar obtener el permiso de obras menores ante la Dirección de Obras Municipales, Teatro Centenario descubrió que el inmueble no contaba con recepción municipal; lo que impedía obtener las autorizaciones necesarias para operar el negocio. Ello infringió abiertamente la obligación del arrendador de proporcionar al arrendatario un inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado y garantizar que dicho uso se mantenga durante toda la vigencia del contrato. Lo anterior ha alterado significativamente la ruta crítica de ejecución del proyecto de inversión de Teatro Centenario SpA., retrasando el retorno de flujos futuros conforme a lo proyectado.

Contrario a lo que razonablemente podría pensarse de un edificio que ha servido los últimos setenta años a operaciones comerciales, el inmueble de propiedad del Arzobispado y subarrendado por Inversiones Alta Cruz, no contaba con permiso de obras. Por ello, es evidente que el edificio ha funcionado de manera irregular y al margen de la ley durante décadas, razón por la que el teatro se reserva los derechos para perseguir las responsabilidades civiles, penales, tributarias y administrativas por este hecho. Sin embargo, esta realidad, avalada por Inversiones Alta Cruz, evidencia que la demandada jamás podría haberse representado razonablemente la conducta fraudulenta de la actora, confirmada por el ocultamiento a sabiendas de un vicio tan esencial como la aptitud del inmueble para ser habitado y usado con fines comerciales. Esa fue la primera sorpresa, al descubrir que la realidad jurídica del inmueble era contraria al contrato. Como ya se anticipó, múltiples pasajes del convenio dan cuenta de la existencia de recepción de obras como una realidad. Muestra de ello es lo establecido en la cláusula octava del convenio.

El propio contrato establecía como sanción suficiente para poner término de pleno derecho al subarrendamiento, la alteración de la condición de recepción definitiva otorgada por la Municipalidad de La Serena, en circunstancias que tal condición era inexistente e imposible a la fecha de su suscripción. ¿Qué explica, entonces, la cláusula incorporada por Inversiones Alta Cruz? Simple. Tanto la recepción definitiva como el permiso de edificación que le antecede, son condiciones insoslayables para su habitabilidad y para el desarrollo de cualquier actividad de conformidad a las normas de derecho público contenidas en la regulación urbanística.

Sin ir más lejos, el artículo 116 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que “La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”. Por su parte, el artículo 144 de la misma ley dispone que “terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse



**Foja: 1**

independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales” .

Asimismo, la referida normativa hace de la recepción de obras un requisito necesario para admitir personas en sus instalaciones y obtener la destinación del inmueble, y en general, de cualquier permiso sectorial que recaiga sobre la edificación. En este sentido, el artículo 145 de la LGUC es claro al señalar que “ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total” . Agrega como sanción a la infracción de esta prohibición la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes con el auxilio de la fuerza pública (además de las multas contempladas en el artículo 20).

Entre los múltiples argumentos falaces que esgrime la demandante, pretende hacer creer que la condición mínima de habitabilidad del inmueble corresponde a una carga que debiera satisfacer el teatro, de conformidad a la cláusula tercera del contrato. En ese contexto, la actora ha intentado instalar que no es su responsabilidad un elemento tan esencial como la imposibilidad de destinar el inmueble para el fin que fue arrendado, buscando subsumirlo maliciosamente en las obligaciones asumidas por el teatro. Tan improcedente es dicha pretensión, que acogerla implicaría aceptar que por la vía contractual es posible infringir claras normas de derecho público que, en atención a la importancia de su objeto de protección (la vida y seguridad de las personas), se han erigido incluso como prerrequisito para el uso del inmueble y la obtención de los permisos sectoriales y patentes que sí recaen sobre la actividad comercial del teatro y no sobre la cosa dada en arrendamiento.

Lo anterior, a pesar del hecho no controvertido sobre la finalidad del arrendamiento para Teatro Centenario, plasmada en la cláusula tercera del contrato como un elemento de la esencia para su suscripción: “La parte subarrendataria destinará la propiedad al funcionamiento de un establecimiento de la actividad de producción de obras de teatro, conciertos, espectáculos y otras producciones escénicas, venta de comidas y bebidas, subarrendamiento de espacio para eventos y exposiciones, y actividades comerciales relacionadas, giro comercial del subarrendatario, como condición esencial actividades que no atenten contra la moral y las buenas costumbres” .

El incumplimiento de Inversiones Alta Cruz deriva en una perturbación jurídica que infringe el artículo 1924 N° 3 del Código Civil, puesto que la falta de recepción municipal hasta inicios de 2024 no solo retrasó en años la obtención de las patentes permanentes de funcionamiento, sino que también bloqueó la posibilidad de su parte de operar de manera regular y explotar comercialmente el teatro conforme al contrato.

Revelando a estas alturas el modus operandi del representante legal de Inversiones Alta Cruz, ante esta irregularidad, don Luis Retamal se comprometió a



**Foja: 1**

solucionar esta grave situación. Sin embargo, la regularización no ocurrió hasta comienzos de 2024.

No está de más decir que los argumentos esgrimidos en la demanda, en el sentido de endosar responsabilidad por este hecho al Teatro Centenario, son completamente improcedentes y deben ser desestimados en todas sus partes; puesto que al ser una condición insoslayable para el uso del inmueble, se trata de una obligación que debió ser cumplida por Inversiones Alta Cruz desde el primer día de vigencia del contrato, e incluso, desde el momento en que decidió ofertar el subarrendamiento de parte del inmueble.

En virtud de lo anterior, la arrendadora incumplió una de las obligaciones más fundamentales en cualquier contrato de arrendamiento: Asegurar que el inmueble esté en condiciones de ser utilizado conforme al fin pactado. La falta de regularización del inmueble le impidió al teatro llevar a cabo sus actividades comerciales y culturales en los términos acordados; lo que generó graves perjuicios al proyecto.

Posteriormente, opuso la excepción referida a que “Nadie puede aprovecharse de su propio dolo”, contemplada en los artículos 44, 1546 y 2315 del Código Civil; todo ello en respuesta a la conducta reiteradamente dolosa y negligente de Inversiones Alta Cruz SpA., quien ha buscado aprovecharse de dichos incumplimientos para obtener beneficios indebidos.

En efecto, la demandante no solo ocultó información crucial sobre el estado del inmueble, sino que también actuó con negligencia grave en la ejecución de sus obligaciones. Entre las conductas más relevantes que demuestran esta mala fe destacan:

1.- Falta de Recepción Municipal: La demandante ocultó que el inmueble no contaba con recepción municipal, impidiendo su uso para los fines convenidos en el contrato, como la realización de eventos culturales y comerciales. Esta omisión dolosa privó al Teatro Centenario del uso del inmueble conforme a lo pactado, afectando gravemente la ejecución del contrato.

2.- Arrendamiento parcial a terceros: Adicionalmente, ocultó que parte del inmueble estaba arrendado a terceros, como a la Municipalidad de La Serena, reduciendo el espacio disponible para el Teatro Centenario SpA. Esta información fue ocultada hasta después de la entrega material de la propiedad, lo que constituye un acto de mala fe y dolo, ya que su parte no tuvo pleno acceso al inmueble desde el inicio de la relación contractual.

3.- Aprovechamiento indebido de su propio dolo y negligencia grave: En lugar de subsanar estos graves incumplimientos, Inversiones Alta Cruz pretende aprovecharse de estos mismos hechos para justificar su demanda de término de contrato y cobro de rentas insolutas. Es decir, la demandante intenta beneficiarse de sus propios incumplimientos y negligencias, lo cual es inadmisibles conforme al principio de buena fe contractual.



**Foja: 1**

4.- Conducta contraria a la buena fe y negligencia grave equiparable al dolo: El artículo 2315 del Código Civil, en relación con la responsabilidad civil, también establece que los actos dolosos o negligentes que generan daño a la otra parte deben ser resarcidos. En este sentido, la jurisprudencia ha equiparado en numerosos casos la negligencia grave con el dolo, dado que los efectos perjudiciales para la parte afectada son similares. La conducta de Inversiones Alta Cruz SpA., es una muestra clara de negligencia grave que debe ser equiparada al dolo, ya que las omisiones e incumplimientos cometidos han afectado gravemente a Teatro Centenario SpA., generando costos y obstáculos insalvables para el desarrollo del proyecto pactado; viéndose alterado el equilibrio contractual.

5.- Retención de pagos justificada por la excepción de contrato no cumplido: Ante los reiterados incumplimientos y el dolo implícito en la actuación de la demandante, el teatro se vio en la obligación de retener los pagos de arriendo, conforme a la excepción de contrato no cumplido. Por tanto, es absolutamente improcedente que la demandante, quien ha sido la causante directa de estos incumplimientos, pretenda ahora exigir el cumplimiento de obligaciones que ella misma ha saboteado.

Por tanto, previas citas legales, solicitó tener por evacuado el traslado de rigor, rechazando la demanda con expresa condena en costas.

A continuación, en el segundo otrosí de su presentación, solicitó determinar en subsidio, que en atención a la fecha en que se obtuvo la recepción municipal definitiva del inmueble subarrendado, la obligación del pago de las rentas comenzó a regir un año después de dicha recepción definitiva, es decir, a contar del 15 de enero de 2025. Esta fecha es especialmente relevante, toda vez que la falta previa de recepción definitiva impedía el uso y explotación del recinto.

En efecto, las partes pactaron un período inicial de gracia de doce meses, con la clara intención de permitir las reparaciones y habilitaciones necesarias para el pleno funcionamiento del inmueble. No obstante ello, debido a las negligencias e incumplimientos graves de Inversiones Alta Cruz SpA., el periodo originalmente pactado no pudo cumplirse, impidiendo el uso del inmueble.

Esta excepción se encuentra plenamente fundamentada en el principio de buena fe contractual consagrado en el artículo 1546 del Código Civil, que obliga a las partes a cumplir con las obligaciones asumidas en virtud del contrato, así como a colaborar activamente para la correcta ejecución de lo pactado. Dado que Inversiones Alta Cruz incumplió su obligación de habilitar el inmueble, y su uso comercial se vio vedado hasta el 15 de enero de 2024, resulta improcedente exigir el pago de las rentas desde una fecha anterior a aquella en que el bien no pudo destinarse al uso convenido.

En este sentido, el artículo 1552 del Código Civil, al consagrar la excepción de contrato no cumplido, respalda plenamente la petición expuesta en orden a determinar que la obligación de pagar la renta solo puede surgir después de que el inmueble haya estado en condiciones de ser utilizado para su fin contractual.



**Foja: 1**

Asimismo, el artículo 1924 establece claramente las obligaciones del arrendador en cuanto a entregar y mantener el inmueble en condiciones para su uso pactado; obligaciones que fueron flagrantemente incumplidas por la demandante.

En consecuencia, solicita considerar esta situación excepcional derivada del incumplimiento contractual y de la negligencia grave de Inversiones Alta Cruz SpA., reconociendo así que la obligación de pago del arrendamiento solo comenzó a devengarse una vez cumplida la condición esencial de la recepción definitiva, otorgada recién el 15 de enero de 2024; siendo razonable otorgar un nuevo periodo de gracia de un año desde esta fecha para permitir las adecuaciones necesarias que debieron haber sido realizadas desde el inicio del contrato.

Enseguida, en el tercer otrosí de su presentación, solicitó el rechazo de la demanda subsidiaria de desahucio, en virtud de los siguientes fundamentos de derecho:

1.- Inexistencia de los supuestos para la solicitud subsidiaria de desahucio: La acción no cumple con los requisitos legales exigidos para su procedencia, dado que no se ha probado la existencia de un incumplimiento por parte de la subarrendataria que justifique tal medida. En efecto, para proceder con una solicitud de desahucio, el arrendador debe estar en cumplimiento de sus propias obligaciones contractuales. Según el artículo 6 de la Ley N° 18.101, el arrendador tiene el derecho de demandar la restitución del inmueble solo si el contrato ha sido terminado legítimamente o si se cumplen los supuestos legales para la resolución del mismo. Sin embargo, no existe ninguna disposición en el contrato que permita a la arrendadora reclamar el desahucio sin un incumplimiento previo de sus obligaciones; lo que en este caso no se ha producido.

2.- Inexistencia de cumplimiento contractual por parte de la demandante: Es un principio general del derecho civil que, para ejercer un derecho derivado de un contrato, la parte que lo invoca debe haber cumplido con sus obligaciones contractuales. Esto se deriva del artículo 1552 del Código Civil, que consagra la excepción de contrato no cumplido. En este caso, Inversiones Alta Cruz no ha cumplido con sus obligaciones contractuales esenciales, tales como las reparaciones comprometidas, la regularización del inmueble y la garantía del uso y goce pacífico del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1924 N° 2 del Código Civil.

Por tanto, dado que Inversiones Alta Cruz no ha cumplido sus obligaciones, no se encuentra habilitada para solicitar la terminación del contrato mediante desahucio.

Posteriormente, en el cuarto otrosí de su presentación, Teatro Centenario SpA., interpuso demanda reconvencional de indemnización de perjuicios y cumplimiento forzado en contra de Inversiones Alta Cruz SpA., representada por su administrador, don Luis Retamal Salgueiro, señalando que la demandada incurrió en los siguientes incumplimientos:



**Foja: 1**

1.- Entrega parcial del inmueble y falta de regularización de los suministros: Luego de la entrega material de la propiedad, se descubrió que una parte de la misma estaba destinada al uso de la Municipalidad de La Serena; lo que no se informó ni se acordó durante las negociaciones. Además, los suministros de agua y electricidad no estaban regularizados, situación que provocó cortes de servicios que afectaron la operación.

2.- Incumplimiento en las reparaciones del techo y fachada: A pesar del compromiso de Inversiones Alta Cruz de realizar las reparaciones necesarias en el techo y la fachada del teatro, estos trabajos no se efectuaron en el plazo comprometido. Como resultado, Teatro Centenario debió asumir los costos y la gestión de dichas reparaciones, lo que implicó un desvío de recursos destinados a otras áreas del proyecto.

3.- Falta de recepción municipal: En noviembre de 2022, al intentar obtener los permisos necesarios para la operación del teatro, su parte descubrió que el inmueble no contaba con recepción municipal; hecho que impedía la obtención de las patentes para su funcionamiento y que fue ocultado por Inversiones Alta Cruz.

Como consecuencia de los incumplimientos detallados, Teatro Centenario ha sufrido una serie de daños, a saber:

a) Daño Emergente: \$100.000.000.- por los gastos en que ha debido incurrir el teatro para ejecutar las reparaciones del inmueble, regularizar los suministros de agua y electricidad, y gestionar los permisos necesarios.

b) Lucro Cesante: \$200.000.000.- por los retrasos y la imposibilidad de generar ingresos por las actividades programadas. La falta de regularización de los suministros y la carencia de recepción municipal han sido los principales impedimentos para la operación del teatro, ocasionando pérdidas importantes.

c) Daño Moral: \$50.000.000.- dada la incertidumbre, el estrés y la angustia causados por los incumplimientos de Inversiones Alta Cruz, los que han afectado gravemente su salud mental y bienestar.

Por tanto, previas citas legales, solicita acoger la demanda reconvencional de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios ocasionados por la mora, en todas sus partes, declarando lo siguiente:

1.- Que Inversiones Alta Cruz SpA., ha incumplido sus obligaciones emanadas del contrato de subarrendamiento, especialmente aquellas relativas a la regularización del inmueble y la entrega de los suministros de agua y electricidad de manera independiente.

2.- Que como consecuencia de lo anterior, se ordena a Inversiones Alta Cruz SpA., dar cumplimiento estricto al contrato de subarrendamiento celebrado.

3.- Que se condena a Inversiones Alta Cruz SpA., al pago de \$100.000.000.- por daño emergente; \$200.000.000.- por lucro cesante; y \$50.000.000.- por daño moral; o en subsidio, la cifra que el tribunal estime conforme a derecho.



**Foja: 1**

4.- Condenar a Inversiones Alta Cruz SpA., al pago de las costas de la causa.

Finalmente, en el quinto otrosí de su presentación interpuso, en subsidio de lo solicitado en el segundo otrosí, demanda reconvenzional de terminación de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Inversiones Alta Cruz SpA., representada legalmente por don Luis Retamal Salgueiro, por haber incurrido en los siguientes incumplimientos:

1.- Falta de regularización de la recepción municipal del inmueble: Desde la celebración del contrato, se presumía que el inmueble contaba con la recepción municipal necesaria para su habilitación y operación; condición esencial para la obtención de patentes y permisos para su uso comercial y cultural. Sin embargo, en noviembre de 2022, al ingresar la solicitud de permiso de obras menores, se descubrió que el inmueble no contaba con dicha recepción. Este hecho imposibilitó la obtención de las patentes definitivas necesarias para la explotación del Teatro Centenario, y constituye un incumplimiento grave.

2.- Problemas con los suministros de agua y electricidad: Desde el inicio de la relación contractual, los suministros de agua y electricidad han sido compartidos con otros subarrendatarios del inmueble, sin existir remarcadores ni medidores independientes. A pesar de las constantes solicitudes del teatro para regularizar esta situación, Inversiones Alta Cruz SpA., nunca cumplió con su compromiso de hacerlo; lo que generó graves problemas operativos y legales para la explotación del teatro.

3.- Incumplimiento de las obligaciones de reparación del inmueble: Inversiones Alta Cruz se comprometió a realizar reparaciones estructurales en el techo y fachada del teatro, necesarias para su correcta habilitación. Sin embargo, a pesar de múltiples promesas, estas reparaciones se retrasaron de manera injustificada y finalmente tuvieron que ser asumidas por el teatro, incurriendo en gastos imprevistos y afectando la ejecución del proyecto. Estos incumplimientos no sólo han afectado el normal desarrollo de las actividades proyectadas en el inmueble, sino que también han provocado una serie de perjuicios económicos y morales al teatro. Los continuos obstáculos presentados por Inversiones Alta Cruz han imposibilitado la realización del objeto contractual del teatro, generando una serie de perjuicios:

A) Daño emergente: Teatro Centenario SpA., ha invertido enormes sumas de dinero en la restauración, remodelación y puesta en valor del edificio. Estas inversiones eran necesarias para la explotación comercial y cultural del inmueble, pero debido a los incumplimientos graves y reiterados de Inversiones Alta Cruz SpA., dichas inversiones han quedado sin posibilidad de amortización ni recuperación, retrasando además el retorno de flujos futuros conforme a lo proyectado de no haber existido los obstáculos derivados del incumplimiento de la demandante. Dichas reparaciones constituyeron mejoras necesarias de conformidad al artículo 1927 del Código Civil.



**Foja: 1**

Por tanto, solicita condenar a la demandada reconvencional al pago de \$1.000.000.000.- (mil millones de pesos); o en subsidio, la cifra que el tribunal estime conforme a derecho, por concepto de daño emergente.

B) Lucro cesante: La demandante reconvencional ha sufrido cuantiosas pérdidas futuras derivadas de la imposibilidad de explotar comercialmente el Teatro Centenario conforme a lo pactado. Las continuas turbaciones y deficiencias causadas por Inversiones Alta Cruz SpA., han impedido que el inmueble sea utilizado para los fines previstos, generando una pérdida significativa en las proyecciones de ingresos. Las ganancias esperadas de las actividades comerciales y culturales previstas, tales como eventos, espectáculos y la explotación de servicios asociados, no pudieron materializarse debido a los incumplimientos de la demandada reconvencional. Las proyecciones financieras, que serán objeto de análisis por parte de peritos, estiman que el lucro cesante asciende a \$1.500.000.000.- (mil quinientos millones de pesos) o la cifra que el tribunal estime conforme a derecho. Este monto refleja las ganancias que el teatro habría obtenido si el contrato se hubiera ejecutado en los términos pactados y las operaciones no se hubieran visto interrumpidas.

C) Daño moral: Adicionalmente, el incumplimiento contractual y las turbaciones generadas por Inversiones Alta Cruz SpA., han ocasionado daños morales a su parte. El estrés, la ansiedad y las consecuencias emocionales que ha sufrido el teatro y su equipo, como resultado de los reiterados problemas en la gestión del inmueble, afectaron significativamente su bienestar. La falta de cumplimiento por parte de la demandada reconvencional ha creado un ambiente hostil y problemático, generando una carga emocional que debe ser resarcida. Por ello, solicita condenar a Inversiones Alta Cruz SpA., al pago de \$50.000.000.- (cincuenta millones de pesos); o en subsidio, la suma que el tribunal estime razonable.

Así las cosas, en subsidio de lo solicitado en el segundo otrosí, solicitó decretar la terminación del contrato de subarrendamiento, con indemnización de perjuicios, condenando a Inversiones Alta Cruz SpA., al pago de \$1.000.000.000.- (mil millones de pesos) por daño emergente; \$1.500.000.000.- (mil quinientos millones de pesos) por lucro cesante; y, \$50.000.000.- por daño moral; o las cifras que el tribunal estime justas conforme a los antecedentes del caso.

El tribunal proveyó el escrito de contestación del siguiente modo:

A lo principal, por opuesta la excepción que indica y por contestado el libelo.

Al primer otrosí, téngase por contestada la demanda subsidiaria.

Al segundo otrosí, traslado.

Al tercer otrosí, téngase por contestada la demanda subsidiaria de desahucio.



**Foja: 1**

Al cuarto otrosí, se fijó nueva audiencia para el lunes 21 de abril de 2025 a las 9:00 horas.

Que con fecha 21 de abril de 2025 se llevó a efecto la continuación del comparendo decretado, con la asistencia de los abogados de ambas partes.

En primer lugar, la demandante principal contestó el libelo reconvencional de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios, solicitando su rechazo por cuanto el contrato y los planos adjuntos en su anexo, establecen con claridad el área arrendada; la cual no comprende la propiedad ubicada en Los Carrera N° 533, también de propiedad del Arzobispado de La Serena. Lo indicado se evidencia en el anexo del contrato de subarrendamiento.

Además, con fecha 29 de junio de 2022, don Luis Retamal informó que el inmueble colindante estaba arrendado por la Ilustre Municipalidad de La Serena. Esto demuestra que don Sebastián Bravo nunca asumió que dicha superficie formaba parte del área arrendada a Teatro Centenario SpA.

Sobre el particular, recalcó que Inversiones Alta Cruz nunca ha arrendado al Arzobispado la propiedad de Los Carrera N° 533. El anterior arrendatario de dicho inmueble era la Primera Notaría de La Serena, y posteriormente, la Ilustre Municipalidad de La Serena, ambos arrendatarios directos del Arzobispado de La Serena.

En cuanto a los suministros de agua y electricidad compartidos, destacó que la demandante reconvencional realizó múltiples visitas al inmueble antes de la firma del contrato, en las cuales se le informó de manera clara y transparente sobre las condiciones de dichos suministros. Además, al momento de la firma del contrato, la demandante recibió el inmueble a plena satisfacción, sin formular reparos respecto a estas condiciones (cláusula décimo cuarta).

Con fecha 15 de noviembre de 2022, don Sebastián Hernández, constructor y socio de don Nicolás Bravo (hermano del representante legal de Teatro Centenario SpA), constructor a cargo de las reparaciones del teatro, envió un presupuesto para la instalación de un remarcador, tubería corrugada, terminales y mano de obra; efectuando Inversiones Alta Cruz SpA., un pago de \$195.040. Por lo tanto, la supuesta falta de claridad respecto al gasto de la electricidad carece de fundamento.

Respecto a la electricidad, la demandante reconvencional tenía pleno conocimiento de que los lotes A y B compartían un arranque eléctrico y contaban con energía monofásica, con factibilidad para energía trifásica. Inicialmente, esto no representaba un problema, ya que el Lote A estaba siendo arrendado a una óptica que tenía un consumo energético reducido. Sin embargo, los problemas eléctricos surgieron cuando en el Lote A se instalaron dos locales de comida, "Tony Pasta" y "Kogo", mientras que en el Lote B comenzó a operar una cafetería. Debido a la red monofásica, estos negocios experimentaron cortes de energía. Como medida urgente, y con autorización del Arzobispado de La Serena, se decidió conectar el



**Foja: 1**

local "Tony Pasta" a la red eléctrica del inmueble colindante por calle Los Carrera. Y para evitar futuras dificultades, se acordó que los subarrendatarios de los lotes A y B gestionarían la instalación de energía trifásica. Aunque, por contrato, esta responsabilidad recaía exclusivamente en el subarrendatario, Inversiones Alta Cruz SpA., facilitó la gestión obteniendo la firma del Arzobispado para avanzar con el trámite.

Posteriormente, con fecha 08 de marzo de 2024, por solicitud del Arzobispado, se obtuvo un estudio de factibilidad para la instalación de energía trifásica en el Lote B. Como parte de este proceso, don Sebastián Bravo envió a don Luis Retamal un presupuesto elaborado por su ingeniero eléctrico. De hecho, se le informó expresamente que los arrendatarios del Lote A ya estaban avanzando con la instalación de su propia red trifásica. Sin embargo, por razones desconocidas, el Sr. Bravo decidió no llevar a cabo dicha instalación.

Además, con fecha 24 de abril de 2024, don Sebastián Bravo se comunicó con don Luis Retamal para informarle sobre un conflicto con los arrendatarios del Lote A, luego de que él mismo cortara la luz de ambos locales sin previo aviso, supuestamente para evitar un incendio. A raíz de esta situación, se tomó la decisión inmediata de separar por completo la red eléctrica de los lotes A y B, quedando cada uno con arranques eléctricos independientes.

Es importante señalar que el Sr. Bravo intenta atribuir a Inversiones Alta Cruz SpA., la compra de un generador, argumentando que esta adquisición fue consecuencia de los cortes de luz. Sin embargo, el mismo Sebastián Bravo le manifestó a don Luis Retamal que, independientemente de la fuente de energía utilizada, era necesario contar con generadores para garantizar la continuidad de los espectáculos y evitar imprevistos.

Respecto a los gastos de agua, durante toda la relación contractual no se generaron problemas, ya que se acordó que cada lote pagaría el 50% del total de los gastos de agua. De hecho, al momento de efectuarse los cobros de suministros, se estableció expresamente que los gastos de agua correspondían en un 50% a cada local. Dichos pagos fueron efectuados por el Sr. Bravo sin observaciones.

El demandante reconvenional sostiene que, a pesar del compromiso de Inversiones Alta Cruz SpA., de realizar las reparaciones necesarias en el techo y la fachada del teatro, estos trabajos no se efectuaron en el plazo comprometido, lo que habría obligado a Teatro Centenario a asumir los costos y la gestión de dichas reparaciones. Según la demandante reconvenional, esto implicó un desvío de recursos destinados a otras áreas del proyecto. Sin embargo, esto no se ajusta a la realidad en absoluto.

Previo a la celebración del contrato con Teatro Centenario SpA., Inversiones Alta Cruz junto a don Franco Toro, ya había iniciado las reparaciones del inmueble objeto del litigio. Don Franco Toro Bertolla, con fecha 16 de agosto de 2021, ingresó solicitud de obra menor interior, mejoramiento de pintura y fachada



**Foja: 1**

en el inmueble, obteniéndose la autorización del proyecto de intervención con fecha 09 de agosto de 2022.

Una vez celebrado el contrato, y obtenidos los permisos otorgados por la autoridad competente, se iniciaron de inmediato los trabajos de reparación del inmueble, cumpliéndose con los compromisos dentro del plazo acordado.

El techo fue completamente reparado por gestión de don Luis Retamal y los costos fueron asumidos por Inversiones Alta Cruz SpA., realizándose el pago el 29 de agosto de 2022 a don Franco Toro (arquitecto contratado por Inversiones Alta Cruz SpA) y su equipo; lo que de inmediato fue informado a don Sebastián Hernández para su aprobación y recepción conforme. No obstante ello, el Sr. Hernández estimó que se requerían trabajos adicionales, los cuales fueron cubiertos con un pago efectuado el 13 de septiembre de 2022 a su cuenta.

Durante el período comprendido en las cartolas bancarias revisadas, se efectuaron diversas transferencias a don Nicolás Bravo, RUT 15.315.033-8, y a don Sebastián Hernández, RUT 16.081.774-7. En total, el Sr. Bravo recibió cuatro pagos: uno por \$1.000.000.- el 27 de septiembre de 2022; otro por \$804.610.- el 13 de octubre de 2022; un tercero por \$800.000.- el 20 de octubre de 2022; y un último por \$418.231.- el 30 de diciembre de 2022, acumulando un monto total de \$3.022.841.

Por su parte, don Sebastián Hernández recibió también cuatro transferencias: una por \$320.000.- el 14 de septiembre de 2022; otra por \$195.040.- el 15 de noviembre de 2022; una tercera por \$60.000.- el 12 de enero de 2023; y una última por \$85.000.- el 24 de abril de 2023, sumando un total de \$660.040. Estas transferencias fueron realizadas desde la cuenta corriente de Inversiones Alta Cruz Limitada.

El total transferido a ambos beneficiarios asciende a la suma de \$3.682.881.- monto que se encuentra en plena concordancia con lo señalado en las conversaciones de WhatsApp mantenidas con don Sebastián Hernández. En dichas comunicaciones se reconocen y detallan expresamente los pagos realizados tanto a él como a don Nicolás Bravo, coincidiendo estos con los registros bancarios contenidos en las cartolas de la cuenta corriente de Inversiones Alta Cruz Limitada; lo que permite acreditar fehacientemente la ejecución de dichas transferencias.

Las gestiones de don Luis Retamal en coordinación con don Franco Toro y don Sebastián Hernández, permitieron que Teatro Centenario comenzara a generar ingresos desde octubre de 2022; fecha en la que se realizó el primer concierto de Teatro SpA., es decir, solo cuatro meses y medio después de la firma del contrato.

A continuación, el demandante reconvencional alegó que, en noviembre de 2022, al intentar obtener los permisos necesarios para la operación del teatro, descubrió que el inmueble no contaba con recepción municipal; lo que habría impedido la obtención de patentes esenciales para su funcionamiento. Además, sostuvo que Inversiones Alta Cruz SpA., ocultó esta información durante las



**Foja: 1**

negociaciones y la firma del contrato. Sin embargo, esta afirmación es incorrecta, pues el subarrendatario siempre estuvo plenamente informado de la falta de recepción definitiva del inmueble; lo que en ningún caso afectaba su habitabilidad ni impedía su uso comercial, considerando que el edificio fue construido antes del 31 de julio de 1959. De hecho, en la cláusula tercera inciso 3 del contrato de subarrendamiento, el subarrendador otorgó un mandato especial al subarrendatario para la obtención de la recepción municipal del teatro; lo que evidencia que la demandante reconventional tenía plena conciencia de la situación y asumió expresamente la gestión de dicho trámite.

Por otro lado, el Sr. Bravo pretende dar una lectura errónea a la cláusula novena del contrato. Es claro que la causal de extinción del contrato de subarriendo mencionada en dicha cláusula se refiere a la prohibición de realizar actos que alteren la recepción municipal una vez que ésta haya sido obtenida por el subarrendatario, tal como lo establece la cláusula tercera del mismo contrato. La inclusión de la cláusula novena resulta totalmente lógica, considerando que el contrato fue celebrado por un período de 17 años, y su propósito era proteger y garantizar la adecuada conservación del inmueble en el tiempo.

Ahora bien, incluso si el demandado hubiese ignorado la falta de recepción definitiva del inmueble (lo que no es así), en ningún caso esto constituiría un incumplimiento ni un vicio de nulidad del contrato celebrado, dada la antigüedad del edificio, anterior al 31 de julio de 1959. De hecho, todos los arrendatarios anteriores al demandado han podido ejercer sin inconveniente alguno sus actividades comerciales antes de la obtención de la recepción municipal del edificio, recién obtenida el 16 de enero de 2024. Por lo tanto, en ningún caso se trataría de un vicio que impida su operación, como lo hizo y sigue haciendo hasta la fecha.

De todas formas, aún si se aceptara lo señalado por el Sr. Bravo, en el sentido de que no podía obtener patente comercial definitiva sin contar con recepción definitiva, ello no significa que haya sufrido perjuicios o que sus operaciones se hayan visto afectadas. Teatro Centenario SpA., nunca estuvo en una situación en la que careciera de patente comercial, ya que siempre operó con patente provisoria.

La regularización del inmueble fue iniciada por don Franco Toro Bertolla, quien obtuvo los permisos necesarios para comenzar los trabajos ante el Consejo de Monumentos Nacionales y entregó todos los antecedentes a la arquitecta de Teatro Centenario SpA., doña Natalia Jorquera, para que continuara con el proceso de regularización de la obra antigua. Sin embargo, la arquitecta no continuó con dicho proceso. En consecuencia, quien verdaderamente finalizó la regularización de la obra antigua del inmueble fue don Doménico Albasini, contratado por Inversiones Alta Cruz SpA., y el Arzobispado de La Serena.

La recepción definitiva, obtenida y costada por Inversiones Alta Cruz SpA., y el Arzobispado de La Serena, no solo demuestra la buena fe con la que se actuó durante toda la relación contractual, sino también la diligencia con la que actuó



**Foja: 1**

don Luis Retamal, quien coordinó la contratación del arquitecto Doménico Albasini; logrando que en solo seis meses se obtuviera la recepción definitiva del edificio. Esto contrasta con la gestión del Sr. Bravo quien, a pesar de realizar múltiples intentos, llevó a cabo una serie de gestiones estériles sin obtener resultados, además de no contar con la supervisión efectiva de su arquitecta.

Incluso, don Doménico Albasini pudo haber obtenido la recepción definitiva en un tiempo aún menor, pero tuvo que esperar a que el Sr. Bravo finalizara las remodelaciones que le correspondía efectuar en el inmueble.

En relación a la supuesta inhabilidad del inmueble por no contar con recepción definitiva de obras, Inversiones Alta Cruz reiteró que la propiedad subarrendada corresponde a una obra antigua cuya construcción es notoriamente anterior a la entrada en vigencia de la actual Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. De manera que las disposiciones invocadas por la contraria, tales como los artículos 116, 144 y 145 de la LGUC, no le son aplicables en los términos planteados. Dicha normativa resulta exigible únicamente respecto de edificaciones construidas a partir de su vigencia, pero no puede retroactivamente imponer exigencias técnicas o administrativas que no eran requeridas al momento de la edificación. Así lo ha reconocido de forma reiterada la jurisprudencia administrativa del propio SERVIU y diversas Direcciones de Obras Municipales, para quienes el carácter de "obra antigua" exime a las construcciones previas de cumplir con las exigencias modernas de recepción, salvo que se trate de modificaciones posteriores sujetas a permiso.

En consecuencia, el inmueble en cuestión puede ser válidamente destinado al uso comercial pactado, sin necesidad de contar con una recepción municipal que, por su propia naturaleza, no le es exigible.

Además, destacó que la Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla mecanismos de regularización para este tipo de edificaciones antiguas, a través de procedimientos especiales como los establecidos en los artículos 148 y siguientes de la ley, y en disposiciones complementarias de la Ordenanza General. Fue precisamente bajo dicha modalidad de regularización por obra antigua que trabajó el arquitecto contratado por Inversiones Alta Cruz y el Arzobispado de La Serena, en su calidad de propietario del inmueble; lo que demuestra no solo la seriedad del proceso, sino también el apego a la normativa vigente para dar cumplimiento a las exigencias que eventualmente correspondían.

En suma, pretender vincular el cumplimiento del contrato de subarrendamiento con una supuesta obligación de obtener una recepción que no corresponde legalmente, constituye una interpretación completamente errada e interesada del marco normativo, y busca desviar la atención del verdadero incumplimiento, que no es otro que el no pago de la renta pactada por parte del demandante reconvencional.

Asimismo, reiteró que la cláusula tercera del contrato no impone a Inversiones Alta Cruz la obligación de gestionar recepción definitiva alguna, y que



**Foja: 1**

el uso del inmueble para fines comerciales corresponde a un riesgo asumido por quien lo arrienda; máxime cuando es plenamente conocedor del estado del inmueble y de su antigüedad al momento de contratar. En definitiva, la alegación del demandante reconvencional pretende sostener que la falta de recepción sería causal de término de contrato, cuando dicha condición nunca fue jurídicamente exigible, ni pactada como obligación específica de su parte, por lo que el argumento debe ser rechazado por improcedente, infundado y jurídicamente errado.

Un elemento no menor que revela la falta de seriedad y legalidad en el actuar del demandante reconvencional es que él mismo ha señalado haber tomado conocimiento del estado jurídico del inmueble -específicamente, su falta de recepción definitiva- con posterioridad a la realización del primer concierto en el lugar (31 de octubre de 2022). Es decir, una vez ya ejecutadas las obras de remodelación y acondicionamiento interior de la propiedad subarrendada. Esta circunstancia no es menor, pues implica que el subarrendatario ejecutó obras dentro del inmueble sin contar previamente con los permisos municipales exigidos por la normativa vigente, particularmente aquellos referidos a permisos de obra menor; los cuales, conforme a la LGUC y su Ordenanza General, deben gestionarse y obtenerse con carácter previo al inicio de cualquier tipo de intervención material sobre un bien raíz, aun cuando se trate de modificaciones interiores.

En consecuencia, Teatro Centenario SpA., actuando a espaldas de Inversiones Alta Cruz y en desconocimiento de las normas legales, procedió a intervenir el inmueble sin contar con la autorización necesaria, asumiendo por su cuenta y riesgo los eventuales efectos administrativos y legales de esa actuación irregular. Este hecho, lejos de fundar algún derecho en su favor, demuestra el actuar negligente, temerario y fuera de la ley del subarrendatario, quien durante toda la relación contractual ha ejecutado obras y actividades sin ajustarse al marco normativo aplicable.

En suma, no puede sostenerse con seriedad que la subarrendadora deba responder por las consecuencias de intervenciones materiales no autorizadas, realizadas unilateralmente y sin coordinación alguna. Menos aun cuando estas fueron ejecutadas antes incluso de que el subarrendatario alegara tomar conocimiento del supuesto “estado irregular” del inmueble, lo que refuerza la falta de coherencia y veracidad en sus argumentos.

Respecto de las imputaciones infundadas relacionadas con la emisión de facturas por parte de Inmobiliaria San Ramón SpA., Inversiones Alta Cruz rechaza cualquier insinuación de irregularidad o ilicitud. Dicha sociedad mantiene con Inversiones Alta Cruz SpA., un contrato de prestación de servicios celebrado con fecha 01 de enero de 2024, plenamente válido y vigente, mediante el cual se encarga de la gestión y recaudación de rentas, incluyendo la emisión de facturas por los montos correspondientes. Esta modalidad operativa es completamente ajustada a derecho y conforme a la normativa tributaria vigente. Esta circunstancia fue informada expresamente a don Sebastián Bravo en enero de 2024, y de hecho, las rentas correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de ese mismo



**Foja: 1**

año fueron pagadas por Teatro Centenario SpA., a la cuenta corriente de Inversiones Alta Cruz SpA, sin reparo alguno; reconociendo así la validez del mecanismo implementado.

En consecuencia, resulta evidente que el no pago de las rentas no obedece a temor alguno de involucrarse en un supuesto ilícito tributario, sino más bien constituye una excusa artificiosa y extemporánea para justificar un incumplimiento contractual deliberado. Su parte rechaza tajantemente cualquier acusación de conducta fraudulenta o de mala fe, la que no solo carece de sustento, sino que pretende desviar la atención de la real y única irregularidad presente en la relación contractual: el incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones de pago por parte de Teatro Centenario SpA. Y en ningún caso esta situación puede constituir una causal válida para liberarla del cumplimiento de su obligación principal: el pago oportuno y completo de las rentas pactadas.

Por otro lado, la actora reconventional ha hecho alusión a la existencia de una querrela criminal interpuesta en contra de Inversiones Alta Cruz, intentando con ello instalar la idea de que existiría un actuar doloso o incluso fraudulento de su parte. Sin embargo, dicha querrela en caso alguno acredita la existencia de dolo, ni menos puede ser tenida como prueba de la veracidad de los hechos que en ella se imputan.

Muy por el contrario, la presentación de dicha querrela se enmarca dentro de un patrón de conducta reiterativa por parte del representante de Teatro Centenario SpA., don Sebastián Bravo, quien ha recurrido sistemáticamente al uso de acciones judiciales penales infundadas, no como medios legítimos de defensa, sino como instrumentos de presión y deslegitimación personal y comercial. A modo de ejemplo, el mismo Sebastián Bravo ha presentó en el pasado una querrela criminal por prevaricación en contra del ex alcalde de La Serena, don Roberto Jacob, en el contexto de una negativa administrativa a otorgar una patente de alcoholes a la sociedad Patio Centenario. Del mismo modo, interpuso una denuncia por amenazas en contra de don Adnan Mourad, en una situación también carente de fundamento y que fue ampliamente conocida por su carácter exagerado y personalista.

Este tipo de actuaciones demuestra con claridad que la querrela deducida contra Inversiones Alta Cruz SpA., no constituye una excepción, sino una estrategia reiterada de litigación agresiva y desproporcionada, ajena al propósito legítimo del derecho penal, y que busca desviar la atención del real conflicto subyacente: el incumplimiento contractual de Teatro Centenario respecto del pago de las rentas pactadas.

Durante toda la relación contractual, Inversiones Alta Cruz y don Luis Retamal actuaron con buena fe y diligencia, asegurando en todo momento el cumplimiento de las obligaciones contractuales y velando por la correcta operación del inmueble. Esta buena fe se reflejó en diversas acciones concretas que



**Foja: 1**

beneficiaron directamente a Teatro Centenario SpA., permitiendo que pudiera desarrollar su actividad sin obstáculos.

En primer lugar, Inversiones Alta Cruz asumió la restauración del techo y la fachada del inmueble, trabajos que fueron ejecutados a la brevedad y permitieron que Teatro Centenario SpA., pudiera operar en condiciones adecuadas. A pesar de no ser su obligación contractual, don Luis Retamal gestionó y supervisó personalmente estas mejoras para garantizar la habitabilidad del espacio.

Además, Inversiones Alta Cruz se preocupó de resolver los problemas que fueron surgiendo durante la ejecución del contrato, ofreciendo soluciones efectivas para evitar afectaciones a las operaciones del teatro. Un claro ejemplo de ello fue la gestión de la recepción definitiva del inmueble donde, a pesar de que la responsabilidad inicial recaía en Teatro Centenario, fue don Luis Retamal quien coordinó la contratación del arquitecto Doménico Albasini, logrando completar exitosamente la regularización de la obra en un plazo reducido.

Asimismo, Inversiones Alta Cruz otorgó descuentos y flexibilidades de pago a Teatro Centenario, considerando las dificultades que éste alegaba para la obtención de sus permisos y patentes comerciales. Se brindaron todas las facilidades posibles, incluso cuando no existía una obligación contractual para hacerlo.

Finalmente, Inversiones Alta Cruz asumió costos que, según el contrato, no le correspondían, demostrando así su compromiso con la estabilidad y funcionamiento del teatro. Se efectuaron pagos y gestiones administrativas para evitar perjuicios al arrendatario, reafirmando la disposición de don Luis Retamal y su equipo para colaborar con Teatro Centenario en la continuidad de su proyecto.

De este modo, no existe ningún motivo razonable para pensar que don Luis Retamal pretendía engañar al Sr. Bravo, y menos aún razones para suponer que su intención era que el proyecto de Teatro Centenario SpA., fracasara. Por el contrario, el Sr. Retamal siempre se mostró colaborativo con el proyecto, brindando apoyo constante y gestionando soluciones en favor de su desarrollo y éxito.

En contraste, una vez finalizado el año de gracia pactado en el contrato, el Sr. Bravo dejó en evidencia sus verdaderas intenciones. Esto se hizo cada vez más notorio al adoptar una conducta orientada a dejar de pagar el arriendo, impidiendo así que Inversiones Alta Cruz contara con el flujo suficiente para cumplir con sus propias obligaciones de pago ante el Arzobispado de La Serena. Con ello, su actitud no solo vulneró el contrato, sino que evidenció una clara estrategia para generar una situación insostenible para la subarrendadora. Para justificar su actuar, el Sr. Bravo alegó incumplimientos inexistentes, buscando simplemente evitar el pago del arriendo y trasladar su responsabilidad contractual a Inversiones Alta Cruz SpA.

De hecho, el demandado ha intentado que el Arzobispado de La Serena ponga término a la relación contractual que tiene con Inversiones Alta Cruz, ofreciendo ser arrendatario directo en varias ocasiones; las cuales han sido



**Foja: 1**

rechazadas por el Arzobispado de La Serena, llegando al punto de pedir firmas de apoyo a la ciudadanía para dicho fin.

Incluso, cuando don Luis Retamal le recordó al Sr. Bravo el pago correspondiente al mes de abril, este último le comentó que había olvidado pagar y que lo haría enseguida, lo que confirma que en ese momento no tenía reparo alguno respecto de incumplimientos contractuales. Esta actitud demuestra que su negativa a pagar es una estrategia deliberada para incumplir sus obligaciones.

Por otro lado, sostuvo que Teatro Centenario celebró un nuevo contrato de subarrendamiento con Patio Centenario SpA., con fecha 12 de diciembre de 2022, por un período de un año, sin contar con la autorización previa, expresa y por escrito de su parte; infringiendo de forma directa lo pactado en la respectiva cláusula contractual, que establece de manera clara que todo subarriendo que exceda los 90 días corridos requiere autorización escrita del subarrendador.

Este acto, además de constituir un incumplimiento contractual grave, revela la forma en que don Sebastián Bravo ha conducido la relación jurídica con absoluta falta de transparencia y buena fe. Dicha subarrendataria -Patio Centenario SpA- fue deliberadamente omitida en la declaración jurada acompañada a folio 30 de estos autos, en la cual don Sebastián Bravo, bajo juramento, calló intencionadamente la existencia de este contrato, ocultando un hecho absolutamente relevante y conocido por él al momento de declarar. No se trata aquí de un mero error u omisión involuntaria: la decisión de subarrendar sin autorización y luego silenciar ese hecho en sede judicial constituye una maniobra premeditada y maliciosa, que confirma el patrón de actuación abusiva y desleal desplegado por el representante del demandante reconvencional a lo largo de toda la relación contractual.

En consecuencia, este antecedente debe ser valorado no solo como un acto contrario al convenio, sino principalmente como una expresión concreta y reiterada de la mala fe con que ha actuado don Sebastián Bravo, afectando gravemente la confianza legítima de Inversiones Alta Cruz.

En su contestación al libelo principal, la demandada opuso como excepción la nulidad relativa del contrato de subarrendamiento, fundándola en un supuesto vicio del consentimiento por dolo. Sin embargo, dicha excepción resulta manifiestamente improcedente, no solo por carecer de mérito jurídico y probatorio, sino también por ser incongruente con las acciones ejercidas por la propia parte en su demanda reconvencional.

Teatro Centenario ha deducido en su demanda reconvencional, en primer término, la resolución del contrato por incumplimiento, reconociendo expresamente su existencia y vigencia. Subsidiariamente, ha solicitado su nulidad absoluta por objeto ilícito, y en paralelo, ha opuesto como excepción la nulidad relativa por dolo, configurando una estrategia procesal basada en postulaciones contradictorias e incompatibles entre sí. Esta triple e inconsistente postura -pretendiendo la validez, la invalidez absoluta y la nulidad relativa del mismo acto- vulnera los principios de



**Foja: 1**

congruencia, coherencia lógica y lealtad procesal, debilitando gravemente la seriedad de la alegación.

Cabe destacar además que es primera vez en todo el proceso que Teatro Centenario alega la nulidad relativa del contrato, pues ni siquiera en el procedimiento monitorio anterior formuló objeción alguna de este tipo; lo que demuestra que su inclusión en esta etapa procesal responde más a una estrategia defensiva artificiosa que a una convicción jurídica fundada en hechos ciertos.

Desde el punto de vista sustantivo, la excepción tampoco puede prosperar, pues la jurisprudencia es clara al señalar que el dolo como vicio del consentimiento debe ser determinante en la celebración del contrato, y que su invocación es improcedente cuando la parte que lo alega ha ejecutado voluntariamente el contrato con pleno conocimiento de los hechos que lo originan.

En el presente caso, el demandado ocupó el inmueble, organizó eventos, coordinó obras, solicitó permisos y reconoció en múltiples oportunidades su satisfacción con las gestiones del arrendador. En consecuencia, se configura una confirmación tácita del contrato conforme al artículo 1687 del Código Civil, que excluye toda posibilidad de alegar válidamente la existencia de un vicio del consentimiento. Por todo lo expuesto, la excepción de nulidad relativa por dolo debe ser rechazada en todas sus partes, por ser jurídicamente improcedente, incongruente con sus propias acciones procesales, y contraria a la jurisprudencia reiterada de nuestros tribunales superiores de justicia, así como a los principios de buena fe contractual, certeza jurídica y lealtad procesal.

Más adelante, en la demanda reconvenzional, la contraria señaló haber sufrido diversos perjuicios que atribuye a supuestos incumplimientos contractuales de la subarrendadora:

1.- Daño emergente, por un monto de \$100.000.000.- correspondiente a gastos en reparaciones del inmueble, regularización de suministros básicos (agua y electricidad), y gestiones relacionadas con la obtención de permisos que -según alega- debieron ser asumidos por la subarrendadora. No obstante ello, dichos detrimentos son inexistentes, toda vez que su parte cumplió sus obligaciones a cabalidad, incluso yendo más allá de lo exigible en el marco contractual.

2.- Lucro cesante, por la suma de \$200.000.000.- derivado de la supuesta imposibilidad de operar el inmueble y, con ello, de percibir ingresos proyectados por actividades programadas. Imputa esta situación a la falta de recepción municipal y la no regularización de los servicios básicos. Sin nexo causal entre los supuestos incumplimientos de la subarrendadora y el daño alegado -lo que constituye un elemento esencial para la procedencia del lucro cesante- no existe el daño mismo, dado que el demandante reconvenzional ha operado el inmueble de forma continua durante toda la vigencia de la relación contractual, desarrollando normalmente sus actividades económicas.



**Foja: 1**

En efecto, el demandante afirma haber dejado de percibir ganancias, pero no señala cuánto ha ganado efectivamente durante la ejecución del contrato, ni cuánto tenía presupuestado ganar, y lo más relevante, no explica de qué manera concreta esperaba alcanzar las abultadas cifras que hoy alega como lucro cesante; lo cual evidencia la falta total de sustento fáctico y probatorio de su reclamación.

3.- Finalmente, alegó la improcedencia de la solicitud de daño moral, por sustentarse en el estrés, angustia e incertidumbre que los supuestos incumplimientos contractuales habrían generado en la salud mental de don Sebastián Bravo, quien no es parte del contrato suscrito.

En efecto, si bien la doctrina y la jurisprudencia han reconocido que las personas jurídicas pueden ser víctimas de daño moral, esto se refiere exclusivamente a las consecuencias patrimoniales derivadas del menoscabo a su honor, prestigio o confianza comercial en el ámbito de sus actividades. En ningún caso dicho reconocimiento implica la posibilidad de reclamar por el dolor, sufrimiento o padecimiento personal de sus representantes legales, ya que estos no se confunden con la persona jurídica misma. En consecuencia, la alegación de daño moral basada en el estado emocional de una persona natural ajena al contrato carece de asidero legal y debe ser rechazada de plano.

Posteriormente, en el primer otrosí de su presentación, Inversiones Alta Cruz contestó la demanda reconvencional subsidiaria de indemnización de perjuicios con término de contrato, solicitando su rechazo con costas, por no existir incumplimiento contractual alguno imputable a parte que justifique la falta de amortización de las inversiones mencionadas.

Además, los gastos efectuados por el demandante reconvencional fueron previamente considerados al pactarse un período de gracia de un año sin pago de renta, en atención a las obras que ejecutaría el subarrendatario.

En el mismo sentido, el numeral undécimo del contrato de subarrendamiento establece expresamente que “Cualquier mejora que pudiera efectuar la subarrendataria será de su costo y quedará en beneficio de la propiedad desde el momento mismo que sean ejecutadas, sin que la subarrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza y monto, sin perjuicio que las partes adopten por escrito un acuerdo distinto para cada caso particular”. Este acuerdo excluye toda pretensión posterior de reembolso o indemnización, salvo que exista un acuerdo escrito en contrario, lo que no ha ocurrido en la especie.

Luego, la demandante reconvencional solicita, además, \$1.500.000.000.- por concepto de lucro cesante, alegando que la supuesta imposibilidad de operar el inmueble le impidió concretar las actividades culturales y comerciales proyectadas. Esta pretensión también debe ser desestimada, por las siguientes razones:

a) No existe el daño alegado, toda vez que el demandante ha ocupado y operado el inmueble durante toda la vigencia del contrato. Por tanto, no se ha



**Foja: 1**

producido suspensión de actividades ni pérdida real de ingresos atribuibles a Inversiones Alta Cruz.

b) Falta nexo causal entre los supuestos perjuicios y un incumplimiento contractual de su parte. Inversiones Alta Cruz ha cumplido sus obligaciones de forma cabal y oportuna.

c) La reclamación es enteramente especulativa: el demandante no indica cuánto ha ganado efectivamente, cuánto proyectaba ganar, ni cómo esperaba alcanzar los montos reclamados. Más aún cuando en la contestación de la demanda principal reconoció su falta total de experiencia en el rubro. En este contexto, difícilmente un perito podrá proyectar utilidades futuras con seriedad y rigor técnico, al no existir antecedentes operativos previos sobre los cuales basarse.

Se reclama también una indemnización de \$50.000.000.- por concepto de daño moral, fundado en afectaciones emocionales que habría experimentado la persona jurídica demandante y su equipo, como consecuencia del supuesto incumplimiento. Esta pretensión es improcedente por las siguientes razones:

a) Existe una confusión evidente entre la persona jurídica titular de la acción y las personas naturales que la integran. El daño moral invocado dice relación con el estrés y ansiedad sufridos por el “equipo” y sus representantes, quienes no son parte en este juicio, ni han deducido acción alguna.

b) El demandante reconvenional no identifica hechos concretos que justifiquen su reclamación, limitándose a afirmaciones genéricas sin respaldo fáctico ni documental.

Por último, hizo presente que Inversiones Alta Cruz sí tiene la intención de poner término al contrato de subarrendamiento, en atención a la actitud desplegada por la contraparte durante la relación contractual y al deterioro de la confianza legítima entre las partes. Sin embargo, ello no implica ni habilita de forma alguna la procedencia de una indemnización de perjuicios, menos aun cuando se ha demostrado que su parte ha cumplido cabalmente sus obligaciones contractuales y que los perjuicios alegados son inexistentes, infundados o imputables exclusivamente al Teatro Centenario.

El tribunal tuvo por contestada la demanda reconvenional de indemnización de perjuicios con cumplimiento forzado del contrato. Asimismo, se tuvo por contestada la demanda reconvenional de indemnización de perjuicios con terminación de contrato.

A continuación, las partes fueron llamadas a conciliación sin éxito.

Finalmente se recibió la causa a prueba.

Que con fecha 22 de mayo de 2025 se citó a las partes a oír sentencia.

**EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN DEDUCIDA.**

**I.- 1. DEMANDA PRINCIPAL:**



**Foja: 1**

**PRIMERO:** Que la demandante principal, a fin de comprobar el fundamento de su acción, acompañó la siguiente prueba documental:

En el tercer otrosí del libelo de fecha 22 de agosto de 2024:

- 1.- Contrato de arrendamiento de fecha 02 de marzo de 2020.
- 2.- Contrato de subarrendamiento de fecha 17 de junio de 2022.
- 3.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 28 N° 46 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente año 1910.
- 4.- Certificado de vigencia de la inscripción de fojas 28 vta. N° 46 del año 1910, a nombre del Arzobispado de La Serena.
- 5.- Comprobante de envío carta certificada, Correos Chile, Remitente: Inversiones Alta Cruz SpA; Destinatarios: Sres. Teatro Centenario SpA., Sr. Sebastián Bravo Sohrens.
- 6.- Comprobante de envío de carta certificada, Correos Chile, Remitente: Inversiones Alta Cruz SpA; Destinatarios: Sres. Teatro Centenario SpA., Sr. Sebastián Bravo Sohrens.
- 7.- Copia con vigencia de escritura pública de complementación y rectificación de transformación de Sociedad Inversiones Alta Cruz Limitada a Inversiones Alta Cruz SpA., Repertorio N° 2157-2023.

En la presentación de fecha 06 de octubre de 2024:

- 1.- Boleta N° 10.636 emitida por Patio Centenario SpA., con fecha 19 de julio de 2024.
- 2.- Certificado de regularización edificación antigua de cualquier destino, construida antes del 31 de julio de 1959, Dirección de Obras Municipales.
- 3.- Cadena de correos “Informe cumplimiento normas de habitabilidad Teatro Centenario” .

En la presentación de fecha 13 de octubre de 2024:

- 1.-Acta otorgada con fecha 08 de octubre de 2024 ante don Juan Carlos Maturana Lepeley, Notario de Coquimbo, con chats de WhatsApp entre los números +56993598949 perteneciente a don Luis Retamal Salgueiro, y +56930535230 perteneciente a don Sebastián Andrés Hernández Nelson.
- 2.- Acta otorgada con fecha 08 de octubre de 2024 ante don Juan Carlos Maturana Lepeley, notario de Coquimbo, con chats de WhatsApp entre los números +56993598949 perteneciente a don Luis Retamal Salgueiro, y +56996101500 perteneciente a don Sebastián Bravo Sohrens.
- 3.- Certificado de instalación eléctrica interior, Folio de inscripción 000003113385.



**Foja: 1**

En las presentaciones de fecha 21 de abril de 2025:

1.- Imagen de conversación vía WhastApp entre don Luis Retamal y don Sebastián Bravo, de fecha 22 de junio de 2022.

2.- Planillas Excel de presupuesto, enviadas vía WhatsApp por don Sebastián Hernández a don Luis Retamal.

3.- Estudio de factibilidad trifásica CGE, de fecha 08 de marzo de 2024.

4.- Correo electrónico de fecha 21 de marzo de 2024, de don Luis Retamal a don Sebastián Bravo, asunto: Detalle de deuda servicios.

5.- Correos electrónicos de fecha 05 y 25 de marzo de 2024.

6.- Solicitud de obra menor efectuada por don Franco Toro Bertolla a Monumentos Nacionales, con fecha 16 de agosto de 2021.

7.- Autorización del Consejo de Monumentos Nacionales a solicitud de obra menor efectuada por don Franco Toro Bertolla, de fecha 09 de agosto de 2024.

8.- Informe sobre normativa de seguridad, cuyo mandante es el Arzobispado en conjunto con don Doménico Albasini, de fecha 13 de septiembre de 2023.

9.- Memoria levantamiento crítico y diagnóstico situación actual.

10.- Cartolas históricas de cuenta corriente y líneas de crédito, desde el 31 de agosto al 30 de septiembre de 2022.

11.- Cartolas históricas de cuenta corriente y líneas de crédito, desde el 30 de septiembre al 28 de octubre de 2022.

12.- Cartolas históricas de cuenta corriente y líneas de crédito, desde el 28 de octubre al 30 de noviembre de 2022.

13.- Cartolas históricas de cuenta corriente y líneas de crédito, desde el 30 de noviembre al 30 de diciembre de 2022.

14.- Cartolas históricas de cuenta corriente y líneas de crédito, desde el 30 de diciembre de 2022 al 31 de enero de 2023.

15.- Cartolas históricas de cuenta corriente y líneas de crédito, desde el 31 de marzo al 28 de abril de 2023.

16.- Comunicado de la Ilustre Municipalidad de La Serena sobre la situación del Teatro Centenario, de fecha 24 de febrero de 2025.

17.- Patente comercial definitiva, Sociedad de Comunicaciones San Bartolomé, válida hasta el 31 de enero de 2017.

18.- Listado de eventos llevados a cabo por Teatro Centenario SpA., hasta la presentación de la demanda.

19.- ORD. N° : RT 6640 Solicitud de Información código MU126T0005908. MAT: Se accede a la entrega de la información solicitada.



**Foja: 1**

20.- Contrato de subarrendamiento de fecha 12 de diciembre de 2022.

21.- Estatuto actualizado de la Sociedad Patio Centenario.

22.- Correo electrónico enviado por don Doménico Albasini a don Luis Retamal.

**SEGUNDO:** Que asimismo, con fecha 28 de abril de 2025, se llevó a efecto audiencia de exhibición de documentos, exponiendo la demandada principal los siguientes instrumentos:

1.- Facturas electrónicas emitidas a Teatro Centenario SpA., las cuales constan de 287 páginas.

2.- Video “HD-Montaje patente de alcoholes Teatro Centenario” de fecha 19 de febrero de 2025. Duración: catorce minutos y veintinueve segundos.

3.- Video “Luis Retamal en Mi Radio” . Duración: siete minutos con diecinueve segundos.

4.- Video “Retamal” . Duración: veintitrés minutos con veintiséis segundos.

**TERCERO:** Que asimismo, la demandante principal rindió prueba testimonial, compareciendo a la audiencia de rigor los testigos doña Cecilia Judith Marín Vega, don José Manuel Tapia Varela, don Sergio Eduardo Saavedra Morales, don Franco Andrés Toro Bertolla, y doña Natalia Soledad Jorquera Silva, quienes depusieron al tenor del auto de prueba dictado en autos.

Doña Cecilia Marín Vega -administradora de bienes del Arzobispado de La Serena- señaló que el contrato de arriendo celebrado entre el Arzobispado de La Serena e Inversiones Alta Cruz SpA., respecto del inmueble ubicado en calle Cordovez N° 391, La Serena, es un contrato a veinte años, con una garantía que establecía que el arrendatario debía realizar las mejoras necesarias para que estuviera en funcionamiento. Ello pues el edificio tenía daños producto del uso que hizo el arrendatario anterior y del sismo del año 2019.

Repreguntada para que diga si Inversiones Alta Cruz ha dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales con el Arzobispado de La Serena, contestó que, según las cláusulas establecidas, hasta el momento sí.

Repreguntada para que diga si en el año 2024, don Sebastián Bravo se acercó al Arzobispado de La Serena pidiendo una reunión, respondió que sí, y en esa reunión don Sebastián comentó cómo llegó a celebrar el contrato del cine centenario, señalando además que podría ser arrendatario directo del referido inmueble.

Repreguntada para que diga quién asumió el costo del trámite de la recepción definitiva del inmueble, respondió que el Arzobispado de La Serena junto a Inversiones Alta Cruz SpA.



**Foja: 1**

Repreguntada para que diga si finalmente se obtuvo la recepción definitiva del edificio, respondió que sí.

Repreguntada para que diga si es efectivo que don Luis Retamal solicitó la firma del Arzobispado de La Serena para la obtención de un arranque eléctrico trifásico independiente, durante el año 2023, en favor del Teatro Centenario, respondió que es efectivo.

Repreguntada para que diga si algún arrendatario suspendió los pagos al Arzobispado de La Serena por no tener el edificio recepción definitiva, respondió que no.

Repreguntada para que diga si le consta si otros arrendatarios obtuvieron patentes comerciales definitivas antes de que el inmueble contara con recepción definitiva, contestó que entiende que sí.

Contrainterrogada para que aclare cuando tomó conocimiento de que el inmueble carecía de recepción municipal definitiva, respondió que, si bien el edificio del ex Cine Centenario no poseía recepción definitiva de obras, tal aspecto no impedía su arriendo. Ello ya que el arrendatario anterior no manifestó nunca tener un problema para la obtención de patentes u otros sin la recepción definitiva de obras. Se entiende, sin embargo, que en algún momento hubo un cambio en la Dirección de Obras Municipales, comenzando a exigirse la recepción definitiva de ciertos edificios.

Don José Manuel Tapia Varela -sacerdote- declaró que en un principio Teatro Centenario pagó las rentas mensualmente. Sin embargo, después surgieron problemas en el estado del teatro, lo que fue generando tensión entre las partes pues la subarrendadora no daba solución a los requerimientos, ello originó la presión de no pagar arriendo por varios meses. A mayor abundamiento, detalló que hubo problemas con la luz y el agua de otros subarrendatarios y arrendatarios laterales. Se hablaba también del mal estado de las techumbres.

Repreguntado para que diga si don Sebastián Bravo, en calidad de representante legal de Teatro Centenario SpA., solicitó arrendar de forma directa el inmueble, respondió que siempre notó su buena voluntad para superar las diferencias. De hecho, el Sr. Bravo enviaba muchos correos a don Luis Retamal comentando la situación, sin embargo, con el tiempo la relación se fue dificultando, hasta que evidenció su intención de arrendar directamente al Arzobispado de La Serena.

Don Sergio Saavedra Morales -corredor de propiedades- sostuvo que Teatro Centenario SpA., está muy atrasado en el pago de las rentas desde principios de abril o mayo de 2024 hasta la fecha.

Luego relató que en la primera visita que don Sebastián Bravo hizo al inmueble, se le señaló que la propiedad no contaba con recepción municipal atendida su antigüedad. También se le comunicó que debían solucionarse algunos temas relativos al agua y la luz. En suma, como la edificación requería bastantes



**Foja: 1**

reparaciones y remodelaciones, se acordó que, de concretarse el negocio, se le otorgaría un año sin pagar arriendo para que en ese lapso se hicieran las normalizaciones de la recepción municipal, suministros de agua y luz, además de otras remodelaciones. Durante este periodo, el teatro hizo muchos eventos de su giro, y la parte eléctrica fue reemplazada por generadores. Además, en una de las cláusulas del contrato se le dio todos los poderes necesarios a Teatro Centenario SpA., para que hiciera todos los trámites tendientes a obtener la recepción municipal y subsanara el suministro de luz y agua.

Por último, sostuvo que don Sebastián Bravo no siguió enterando las rentas en circunstancias que hizo eventos y tuvo los ingresos suficientes para pagar. Además, una vez vencido el año de gracia, se aplicó un descuento de un 50% en el pago de cuatro o cinco meses de renta.

Don Franco Toro Bertolla -arquitecto- señaló que todo estaba en regla al momento de suscribirse el contrato. Ello le consta porque comenzó realizando los trabajos antes de firmarse el arriendo. Además, un año antes estuvieron en conversaciones con Monumentos Nacionales para obtener los permisos para remodelar el inmueble, y los trabajos se hicieron por encargo de don Luis Retamal. El proceso de obtención de los permisos tardó alrededor de dos años, hasta que llegó el nuevo arrendador.

Repreguntado para que diga qué tipo de gestiones arquitectónicas o de reparación se ejecutaron en el inmueble durante su participación, respondió que se reparó la techumbre, se pintó la fachada hasta la mitad, la instalación eléctrica y se comenzó a rellenar el piso, que son las modificaciones que había aprobado el SERVIU.

Repreguntado para que diga si tuvo alguna instancia de coordinación o de entrega de información técnica al arquitecto y/o constructor de Teatro Centenario SpA., respecto del estado del inmueble, contestó que sí, varias instancias. En primer lugar, él estuvo presente en la primera reunión donde se entregó toda la información planimétrica después de la visita al lugar, y posteriormente con el constructor que pintó la otra parte de la fachada, porque ya tenía el equipo trabajando interiormente. Se entregó un presupuesto acorde a lo que se tenía considerado de parte suya.

Doña Natalia Jorquera Silva- arquitecta- declaró que fue ella quien tramitó, en noviembre de 2022, los permisos para que el Teatro Centenario pudiera funcionar. Al respecto detalló que se tramitaron tres permisos:

1.- El primer permiso se tramitó ante el Consejo de Monumentos Nacionales porque el inmueble que alberga el teatro se ubica en una zona típica protegida por la Ley de Monumentos Nacionales. Dado que las intervenciones eran menores y no alteraban su arquitectura -construcción de baños, rampas, y barandas para dotar al edificio de acceso universal- el Consejo aprobó rápidamente, en algunos meses, el proyecto.



**Foja: 1**

2.- El segundo permiso que tramitó por las mismas obras menores fue ante el SEREMI MINVU, debido a que el edificio se encuentra reconocido como inmueble de conservación histórica por el plan regulador comunal. Esta autorización también fue aprobada dentro de los plazos establecidos.

3.- El tercer permiso que tramitó por las mismas obras menores fue ante la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Serena, el cual requería como requisito previo a la tramitación, que estuvieran aprobados los otros dos permisos ya mencionados. Sin embargo, la Dirección de Obras hizo una observación difícil de subsanar, considerando que este antiquísimo inmueble no contaba con permiso de edificación. En este contexto le señaló a su cliente, don Sebastián Bravo, que el proceso debía ser asumido por el propietario del inmueble y no por él como arrendador. A ello agregó que para tramitar las patentes comerciales es necesario contar con el permiso de edificación, por lo mismo no se explica cómo el inmueble ha podido funcionar por más de setenta años con distintas patentes comerciales.

En suma, contestó que no se obtuvo el permiso de obra menor solicitado ante la Dirección de Obras Municipales, pues el proceso se vio entrampado por el hecho de que previamente se debía regularizar el inmueble por no contar con el permiso de edificación primitivo.

Finalmente sostuvo que para que un inmueble pueda funcionar, debe contar con el permiso de edificación y la recepción final definitiva, si no cuenta con esta última el proceso no está terminado, por lo tanto, no debiera operar.

**CUARTO:** Que enseguida, con fecha 21 de abril y 06 de mayo de 2025, don Sebastián Bravo Sohrens, en representación de Teatro Centenario SpA., compareció a absolver posiciones, de acuerdo a los hechos consignados en los pliegos acompañados en autos.

**QUINTO:** Que por su parte el demandado principal, a objeto de probar el sustento de su defensa, acompañó la siguiente prueba documental:

En la presentación de fecha 15 de octubre de 2024:

- 1.- WhatsApp de fecha 23 de junio de 2022.
- 2.- WhatsApp de fecha 11 de julio de 2022:
- 3.- WhatsApp de fecha 27 de julio de 2022.
- 4.- WhatsApp de fecha 29 de julio de 2022.
- 5.- WhatsApp de fecha 01 de agosto de 2022.
- 6.- WhatsApp de fecha 09 de agosto de 2022.
- 7.- WhatsApp de fecha 16 de agosto de 2022
- 8.- WhatsApp de fecha 21 de septiembre de 2022.
- 9.- WhatsApp de fecha 26 de septiembre de 2022.



**Foja: 1**

- 10.- WhatsApp de fecha 14 de octubre de 2022.
- 11.- WhatsApp de fecha 10 de noviembre de 2022.
- 12.- WhatsApp de fecha 10 de noviembre de 2022.
- 13.- WhatsApp de fecha 10 de noviembre de 2022.
- 14.- WhatsApp de fecha 10 de noviembre de 2022.
- 15.- WhatsApp de fecha 15 de noviembre de 2022.
- 16.- WhatsApp de fecha 15 de noviembre de 2022.
- 17.- WhatsApp de fecha 15 de noviembre de 2022.
- 18.- WhatsApp de fecha 15 de noviembre de 2022.
- 19.- WhatsApp de fecha 29 de noviembre de 2022.
- 20.- WhatsApp de fecha 29 de noviembre de 2022.
- 21.- WhatsApp de fecha 29 de noviembre de 2022.
- 22.- WhatsApp de fecha 04 de enero de 2023.
- 23.- WhatsApp de fecha 19 de enero de 2023.
- 24.- WhatsApp de fecha 16 de marzo de 2023.
- 25.- WhatsApp de fecha 29 de junio de 2023.
- 26.- WhatsApp de fecha 29 de junio de 2023.
- 27.- WhatsApp de fecha 06 de julio de 2023.
- 28.- WhatsApp de fecha 19 de julio de 2023.
- 29.- WhatsApp de fecha 21 de julio de 2023.
- 30.- WhatsApp de fecha 27 de julio de 2023.
- 31.- WhatsApp de fecha 31 de julio de 2023.
- 32.- WhatsApp de fecha 04 de octubre de 2023.
- 33.- WhatsApp de fecha 15 de enero de 2024.
- 34.- WhatsApp de fecha 15 de enero de 2024.
- 35.- WhatsApp de fecha 28 de marzo de 2024.
- 36.- Correo de fecha 12 de junio de 2022.
- 37.- Correo de fecha 15 de noviembre de 2022.
- 38.- Correo de fecha 16 de noviembre de 2022.
- 39.- Correo de fecha 19 de enero de 2023.
- 40.- Correo de fecha 13 de julio de 2023.



**Foja: 1**

- 41.- Correo de fecha 22 de diciembre de 2023.
- 42.- Carta de fecha 06 de mayo de 2024.
- 43.- Correo de fecha 06 de mayo de 2024.
- 44.- Correo de fecha 27 de mayo de 2024.
- 45.- Denuncia interpuesta en la Fiscalía Local de La Serena, con fecha 25 de abril de 2024.
- 46.- “Ex Teatro Centenario. Ministerio de Culturas considera \$2.000 millones para restaurar espacio. Semanario Tiempo Reabre este lunes el Teatro Centenario” . Web Diario La Región.
- 47.- “Manifiestan preocupación por el espacio cultural Teatro Centenario de La Serena” . Elquiglobal.
- 48.- “Conoce las dependencias del renovado Teatro Centenario de La Serena” . Diario el Día.
- 49.- “Gobierno y Arzobispado de La Serena buscan implementar fórmula para recuperar el Teatro Centenario” . Ministerio de las Culturas.
- 50.- “El Teatro Centenario y su efecto revitalizador en el centro de La Serena” . Diario el Día.

En las presentaciones de fecha 15 de abril de 2025:

- 1.- E-book Penal - Estafa.pdf” , de la querrela por delito de estafa interpuesta por Teatro Centenario SpA., ante el Juzgado de Garantía de La Serena. RIT Ordinaria-8808-2024.
- 2.- Recopilación de publicaciones en medios regionales (La Serena Online, Diario El Día, Semanario Tiempo, y El Norte) entre el 18 de febrero y el 04 de marzo de 2025.
- 3.- Copia del correo electrónico enviado con fecha 18 de febrero de 2025 por don Luis Portilla, y sus anexos.pdf” .
- 4.- Solicitud formal de clausura del recinto, presentada con fecha 03 de febrero de 2025 por don Luis Retamal a la Municipalidad de La Serena.
- 5.- Informe técnico sobre el estado de la cubierta del Teatro Centenario, de fecha 17 de marzo de 2025.
- 6.- Especificaciones técnicas, memoria de intervención y presupuesto del proyecto de habilitación del Teatro Centenario, presentado a la Dirección de Obras Municipales con fecha 15 de agosto de 2022, por la arquitecta Natalia Jorquera Silva y firmado por el arzobispo René Rebolledo.
- 7.- Solicitud de permiso de obra menor ante la Dirección de Obras Municipales, ingresada el 15 de agosto de 2022.



**Foja: 1**

8.- Correo electrónico de fecha 09 de octubre de 2024.

9.- Comunicación emitida por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 04 de diciembre de 2024.

10.- Conjunto de facturas ideológicamente falsas emitidas por una sociedad sin vínculo contractual con Teatro Centenario SpA.

11.- Cinco copias de jurisprudencia nacional relevante con relación a la nulidad absoluta del contrato por falta de recepción municipal definitiva, afectando la causa y objeto del contrato conforme al Código Civil y a la legislación urbanística vigente.

12.- Copia simple de cadena de correos electrónicos fechados entre el 25 y el 26 de febrero de 2025.

**SEXTO:** Que enseguida, con fecha 21 de abril de 2025, don Luis Retamal Salgueiro, en representación de Inversiones Alta Cruz SpA., compareció a absolver posiciones de acuerdo a los hechos consignados en el pliego acompañado en autos.

**SÉPTIMO:** Que con fecha 05 de mayo de 2025 se tuvo por agregado Oficio Ord 04-834, de la Dirección de Obras Municipales.

**OCTAVO:** Que con fecha 12 de mayo de 2025 se tuvo por agregado Oficio de Aguas del Valle, acompañando detalle de mediciones en el inmueble ubicado en Cordovez N° 391, La Serena.

**NOVENO:** Que con fecha 10 de junio de 2025, se tuvo por agregado como medida para mejor resolver, informe pericial emitido por don Cristian Cortés Momberg, contador público y auditor.

**DÉCIMO:** Que con fecha 18 de julio de 2025, se tuvo por agregado como medida para mejor resolver, Oficio N° 03525-2025, del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que en base a la prueba aportada en el curso del procedimiento, son hechos acreditados en autos los siguientes:

1.- Que con fecha 02 de marzo de 2020, el Arzobispado de La Serena, representado por don René Osvaldo Rebolledo Salinas, dio en arrendamiento a Inversiones Alta Cruz Limitada -hoy Inversiones Alta Cruz SpA- representada por don Luis Retamal Salgueiro, el inmueble consistente en “Cine Centenario” de La Serena. El contrato regiría por veinte años a contar del día 01 de abril de 2020, y la arrendataria podría subarrendar en todo o parte la referida propiedad.

La renta ascendería a 100 UF entre el 01 de abril de 2020 y el 31 de febrero de 2025; a 120 UF entre el 01 de abril de 2025 y el 31 de marzo de 2030; y a 160 UF entre el 01 de abril de 2030 y el 31 de marzo de 2040.



**Foja: 1**

Además, la arrendataria quedó obligada a pagar, puntualmente, los consumos de energía eléctrica, agua potable, extracción de basura y cualquiera otro que se devengare con motivo de la ocupación de la propiedad.

2.- Que posteriormente, con fecha 17 de junio de 2022, Inversiones Alta Cruz SpA., representada por don Luis Retamal Salgueiro, dio en subarrendamiento a Teatro Centenario SpA., representada por don Sebastián Bravo Söhrens, el inmueble individualizado como “Teatro Centenario”, ubicado en calle Gregorio Cordovez N° 391, Lote B, La Serena. Rol de Avalúo N° 127-5. Con acceso principal desde calle Gregorio Cordovez, y acceso lateral en servidumbre desde calle Los Carrera.

El contrato regiría por diecisiete años a contar del 17 de junio de 2022, y la renta se pactó del siguiente modo: Renta 0 desde el mes 2 al mes 13; renta ascendente a UF 145 desde el mes 14 al mes 37; renta ascendente a UF 180 desde el mes 38 al mes 121; y, renta ascendente a UF 215 desde el mes 122 al mes 205.

Asimismo, Teatro Centenario SpA., se obligó a pagar oportunamente los consumos de energía eléctrica, teléfono, agua potable, gas, y los demás análogos efectuados por la subarrendataria que resulten anexos al uso y goce del inmueble.

Más adelante se estableció que la subarrendataria destinaría la propiedad a actividades de producción de obras de teatro, conciertos, espectáculos y otras producciones escénicas, incluyendo la venta de comida y bebidas; siendo de su cargo la obtención de los permisos, patentes y autorizaciones de las autoridades para el funcionamiento del establecimiento comercial. De modo que Teatro Centenario SpA., no podría eximirse del pago de las rentas durante la vigencia del convenio.

En la cláusula tercera, el subarrendador confirió a la subarrendataria mandato especial pero tan amplio como en derecho se requiera, a fin de que pueda firmar todos aquellos documentos que sean necesarios para encargar la construcción complementaria, remodelaciones necesarias, y licitaciones pertinentes; además de los instrumentos requeridos para la obtención de los permisos de construcción, y realizar las demás gestiones vinculadas con la recepción municipal del teatro y permisos necesarios para su operación y funcionamiento.

A continuación, en la cláusula octava se indicaron las siguientes causales de término del contrato: 1) Si la subarrendataria no ocupa la propiedad para los fines señalados en la cláusula tercera del convenio, o si la ocupa para fines peligrosos o contrarios al orden público; 2) Si la subarrendataria cede el presente contrato; 3) Si la subarrendataria causa cualquier perjuicio directa o indirectamente a lo edificado en la propiedad; 4) Si la subarrendataria realiza variaciones de tipo arquitectónico en parte alguna de la propiedad, que alteren la condición de recepción definitiva otorgada por la Municipalidad de La Serena, sin consentimiento escrito de la subarrendadora; 5) Si la subarrendataria realiza variaciones de tipo estructural en parte alguna de la propiedad sin consentimiento escrito de la



**Foja: 1**

subarrendadora; 6) Si la subarrendataria no paga oportunamente la renta y las cuentas de servicios y otras que resulten anexas al uso y goce de la propiedad objeto del convenio; y, 7) Si cambia la composición societaria de Teatro Centenario SpA., sin la autorización expresa de la subarrendadora.

Finalmente, se dejó constancia que la entrega del inmueble se efectuó con fecha 16 de junio de 2022, declarando la subarrendataria conocerlo y recibirlo a su entera y total satisfacción.

3.- Que en mensaje de Whatsapp de fecha 22 de septiembre de 2022, don Sebastián Bravo Söhrens señaló que el día anterior presentó solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales de esta comuna “solo para sus registros internos”. Sin embargo, en noviembre de 2022, al reingresar la solicitud de permiso de obras menores ante el aludido organismo, con el objetivo de ejecutar intervenciones interiores y de fachada en el inmueble, el Sr. Bravo se enteró que el Teatro Centenario no calificaba como una "edificación existente", ya que carecía de recepción municipal definitiva. Así las cosas, y dado que la Dirección de Obras Municipales exigía la regularización del edificio completo, Teatro Centenario SpA., sólo pudo operar con patente comercial provisoria.

4.- Que de acuerdo a conversaciones de Whatsapp sostenidas entre noviembre de 2022 y enero de 2023, consta que don Luis Retamal pagó por la instalación de una nueva red eléctrica en el inmueble subarrendado, además de un remarcador para la nueva red de tuberías visibles en cancha de teatro para energizar óptica. Las sumas por concepto de materiales y mano de obra habrían sido pagadas por el Sr. Retamal a la cuenta corriente de don Sebastián Hernández.

5.- Que de acuerdo a las Cartolas Históricas de cuenta corriente emitidas por Banco Santander Chile, don Luis Retamal Salgueiro, en representación de Inversiones Alta Cruz SpA., efectuó las siguientes transferencias bancarias a don Sebastián Hernández, constructor a cargo de las reparaciones del teatro: 1) \$320.000.- con fecha 07 de noviembre de 2022; 2) \$195.040.- con fecha 15 de noviembre de 2022; 3) \$61.000.- con fecha 12 de enero de 2023; y, 4) \$85.000.- con fecha 24 de abril de 2023.

6.- Que la patente provisoria del Teatro Centenario expiró el 31 de diciembre de 2022, pudiendo extenderse recién en junio de 2023. Dada la situación jurídica del inmueble, la Municipalidad de La Serena comenzó a presentar resistencia en los procesos de renovación de la patente, por ello, Teatro Centenario SpA., solicitó avanzar en la regularización del edificio completo, instando a don Luis Retamal a obtener el respaldo del Arzobispado de La Serena.

7.- Que de acuerdo a conversaciones de Whatsapp sostenidas en abril de 2023, consta que don Luis Retamal pagó \$85.000.- a don Sebastián Bravo por la reparación del techo del teatro.

8.- Que con fecha 16 de enero de 2024, consta certificado de regularización de edificación antigua emitido por el director de Obras Municipales de la Ilustre



**Foja: 1**

Municipalidad de La Serena, respecto de la propiedad ubicada en calle Gregorio Cordovez N° 391, de esta comuna. Nombre del proyecto: Regularización Teatro Centenario. Fecha de ingreso: 07 de diciembre de 2023.

9.- Que don Luis Retamal solicitó la firma del Arzobispado de La Serena para la obtención de un arranque eléctrico trifásico independiente, durante el año 2023, en favor del Teatro Centenario. En este contexto, de acuerdo a la misiva enviada con fecha 08 de marzo de 2024 por CGE, en respuesta a solicitud del Arzobispado de La Serena relativa a la elaboración de estudios para determinar obras adicionales en la red de distribución, la empresa informó que las referidas obras adicionales a efectuarse en el edificio ubicado en Gregorio Cordovez N° 391, ascienden a \$4.154.549.- y serían financiadas por CGE. Ahora bien, el valor de construcción de otros componentes distintos de la red de distribución, así como los respectivos ajustes o correcciones que deban hacerse a ellos, no son de cargo de CGE, por lo tanto, serían de cargo del cliente.

10.- Que con fecha 24 de abril de 2024, Teatro Centenario SpA., informó a la subarrendadora su decisión de suspender el pago de las rentas de arriendo, aduciendo múltiples incumplimientos contractuales, entre ellos, omitir que existía un solo arranque de agua y electricidad compartido entre los subarrendatarios, y no informar sobre la falta de permiso de construcción y recepción definitiva del edificio.

11.- Que enseguida, con fecha 06 de mayo de 2024, consta Carta de aviso de incumplimiento contractual, emitida por don Luis Retamal Salgueiro, en representación de Inversiones Alta Cruz SpA., señalando que Teatro Centenario SpA., adeuda la suma de \$5.407.302.- (145 UF), por concepto de renta correspondiente al mes de abril 2024; y \$963.750.- por suministro de energía eléctrica (50% del monto de la factura). Por lo tanto, el monto total adeudado a esa fecha ascendía a \$6.371.052.

12.- Que con fecha 27 de octubre de 2024, se tuvo por interpuesta querrela presentada ante el Juzgado de Garantía de La Serena, por Teatro Centenario SpA., representada legalmente por don Cristian Bravo Söhrens, en contra de don Luis Retamal Salgueiro por el delito de estafa. La querellante fundó su presentación alegando que el Sr. Retamal, en representación de Inversiones Alta Cruz SpA., perpetró una estrategia engañosa para inducir a error a la compareciente, a través de una serie de afirmaciones falsas y omisiones deliberadas, entre ellas: ocultar que el inmueble subarrendado no contaba con recepción municipal; omitir el hecho de que el teatro carecía de suministros de agua y electricidad independientes; e incumplir las reparaciones acordadas.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que en primer lugar, Teatro Centenario SpA., opuso la excepción de nulidad absoluta del contrato de subarrendamiento por falta de consentimiento, causa y objeto ilícito, argumentando que el convenio se celebró mediante engaño doloso constitutivo del delito de estafa, actualmente investigado por el Ministerio Público en Causa RIT Ordinaria-8808-2024, tramitada ante el



**Foja: 1**

Juzgado de Garantía de La Serena. Ello pues Inversiones Alta Cruz SpA., a sabiendas de que el inmueble subarrendado carecía de recepción definitiva otorgada por la Dirección de Obras Municipales de La Serena, ocultó tal situación a su contraparte a fin de inducirle fraudulentamente a realizar inversiones cuantiosas en la reparación y regularización del edificio; frustrando de paso el uso comercial y cultural del teatro.

Asimismo, alegó que la subarrendadora ocultó que los suministros de agua y electricidad eran compartidos con otros subarrendatarios de una sección del inmueble de Gregorio Cordovez N° 391, sin medidores independientes ni remarcadores; y que se había dispuesto de partes de la propiedad en favor de terceros, como la Ilustre Municipalidad de La Serena, que utilizaba dicho espacio como acceso a sus oficinas en calle Los Carrera N° 533.

Finalmente, señaló que la subarrendadora ignoró abiertamente las gestiones de su parte, al permitir la conexión trifásica únicamente para otros subarrendatarios, mientras bloqueaba las gestiones del teatro para obtener el mismo servicio.

**DÉCIMO TERCERO:** Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1681 del Código Civil, “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa” .

Enseguida, el artículo 1682 del mismo cuerpo legal establece que “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces (···)” .

**DÉCIMO CUARTO:** Que a continuación, importante es destacar que una declaración de voluntad tiene objeto ilícito cuando éste es contrario a la ley, a las buenas costumbres o al orden público, o cuando el objeto del acto es una cosa intransferible. Por el contrario, es sinónimo de licitud que la cosa objeto de la declaración sea transferible y moralmente posible en los términos del artículo 1461 del Código Civil.

En efecto, de acuerdo a lo aseverado por Teatro Centenario SpA., el objeto del subarrendamiento sería ilícito por no haberle sido -a su parte- legalmente posible cumplir con el propósito que tuvo al contratar, considerando que la falta de recepción definitiva impedía el uso comercial y cultural de la propiedad. No obstante ello consta que, a pesar de la falta de recepción definitiva del edificio y todas las modificaciones, reparaciones e instalaciones que requería el teatro, éste pudo funcionar mediante la emisión de patentes provisionales al menos hasta abril de



**Foja: 1**

2024; fecha en que la subarrendataria -en esa calidad desde junio de 2022- informó su decisión de suspender el pago de las rentas de arriendo.

Por tanto, considerando que el teatro, aunque con evidentes dificultades legales y estructurales, pudo operar intermitentemente entre junio de 2022 y abril de 2024, no se advierte objeto ilícito en la celebración del contrato de subarriendo celebrado entre Inversiones Alta Cruz SpA., y Teatro Centenario SpA.

**DÉCIMO QUINTO:** Que por otro lado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1467 del Código Civil, para determinar si un acto o contrato se celebró mediando causa ilícita, corresponde esclarecer si el motivo que indujo a la celebración del acto es prohibido por la ley, o contrario a las buenas costumbres o al orden público.

En este sentido, Teatro Centenario SpA., alegó que la causa del subarrendamiento sería ilícita pues se sustentó en un fraude orientado a obtener, de la contraparte, inversiones cuantiosas en la reparación y regularización del edificio; lo que habría reportado un enriquecimiento injustificado a Inversiones Alta Cruz SpA.

Así planteado el asunto, y a fin de probar el ánimo engañoso que se ha invocado como fundamento de la ilicitud de la causa, la demandada principal se remitió a la evidencia proporcionada en la querella presentada por su parte ante el Juzgado de Garantía de La Serena, sumada a los antecedentes ampliamente expuestos.

**DÉCIMO SEXTO:** Pues bien, debe en primer lugar dejarse establecido que, con posterioridad a la admisión de la querella por estafa en Causa RIT Ordinaria-8808-2024, no consta ninguna otra gestión tendiente a dar prosecución a la investigación penal. Por tanto, atendido que la acción judicial en mención sólo da cuenta de la comisión de aparentes hechos delictivos, de acuerdo a lo narrado por la propia querellante, evidente es que dicho documento no es prueba suficiente para demostrar el alegado ánimo engañoso de la subarrendadora.

Por otra parte, importante es destacar que, si admitimos que Inversiones Alta Cruz SpA., suscribió el contrato con el objeto de obtener un enriquecimiento ilícito, no se explica por qué no se cobraron rentas durante el primer año de subarriendo. Cláusula que Teatro Centenario SpA., aceptó, según dan cuenta las declaraciones contestes de los testigos comparecientes, a fin de que en ese periodo se obtuvieran los permisos correspondientes, y se practicaran las remodelaciones y reparaciones de rigor.

Por tanto, considerando la ausencia de prueba respecto a la ilicitud del motivo que indujo a la demandante principal a contratar; y teniendo presente que Teatro Centenario SpA., aceptó plenamente las condiciones del contrato, aún en conocimiento de que la situación del edificio no era la óptima para el uso propuesto, no se hará lugar a la excepción de nulidad absoluta opuesta por la demandada principal.



Foja: 1

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que posteriormente, Teatro Centenario SpA., contestó en subsidio la demanda interpuesta, oponiendo la excepción de contrato no cumplido, alegando una serie de incumplimientos contractuales por parte de Inversiones Alta Cruz SpA., saber:

- 1.- Falta de regularización de los servicios de luz y agua potable.
- 2.- Ocultar que el edificio no contaba con recepción municipal, lo que habría imposibilitado la obtención de patentes comerciales.
- 3.- Entrega parcial del inmueble subarrendado, pues luego de la firma del contrato Teatro Centenario SpA., habría advertido que parte de la propiedad estaba subarrendada a la Municipalidad de La Serena.
- 4.- Incumplimiento de las reparaciones estructurales necesarias para el funcionamiento del teatro, en particular las relativas al techo y la fachada del edificio.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que en efecto, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 1924 del Código Civil, son obligaciones del arrendador: entregar al arrendatario la cosa arrendada; mantener el bien en estado de servir para el fin que ha sido arrendado; y, librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

**DÉCIMO NOVENO:** Pues bien, es un hecho acreditado en autos que, al momento de la suscripción del contrato, el inmueble no contaba con las condiciones estructurales para su explotación comercial, y tampoco con los permisos necesarios para su funcionamiento. Estas circunstancias, en todo caso, fueron aceptadas por Teatro Centenario SpA., previa condición de no pagar rentas durante el primer año del convenio.

A mayor abundamiento, y tal como lo declaró en autos don José Manuel Tapia Varela, sacerdote, dado que la edificación requería bastantes reparaciones y remodelaciones, se acordó que, de concretarse el negocio, se le otorgaría a Teatro Centenario SpA., un año sin pagar arriendo para que en ese lapso se hicieran las normalizaciones de la recepción municipal, suministros de agua y luz, además de otras remodelaciones.

En este contexto, y si bien durante este periodo el teatro pudo funcionar, no es menos cierto que lo hizo de manera intermitente, debiendo incluso incurrir en gastos adicionales mientras se realizaban gestiones tendientes a la regularización del edificio y al servicio de suministro eléctrico.

Dado este panorama, abordado hasta aquí de manera muy general, a continuación examinaremos si Alta Cruz SpA., cumplió con las remodelaciones, instalaciones y trámites legales convenidos para el pleno funcionamiento del teatro, dentro del plazo de un año que las partes se otorgaron.



Foja: 1

**VIGÉSIMO:** Que la primera obligación que contrae el arrendador es la de entregar al arrendatario el bien raíz objeto del convenio, en estado de servir para el fin que fue arrendado. “(...) la finalidad misma de esta obligación está destinada precisamente a evitar que los deterioros que sufra la cosa producto del transcurso del tiempo terminen por negar su aptitud para satisfacer la necesidad que motivó al arrendatario a celebrar el contrato. En este sentido, podemos decir que la obligación de mantener la cosa tiene por finalidad resguardar las condiciones que permiten la existencia del contrato de arrendamiento, conservando el estado en que se encuentra la cosa cuyo goce fue cedido” . (Pablo Cornejo Aguilera, 2017. Contrato de Arrendamiento. Bienes Raíces Urbanos. 1ª Edición enero de 2018. Ediciones Der, pág. 186).

Ahora bien, la forma en que se concreta esta obligación es a través de las prestaciones que el Código Civil impone al arrendador, consistentes en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias para mantener precisamente este estado. Con todo, tratándose de un elemento de la naturaleza del convenio, el código admite los pactos que a este respecto puedan realizar las partes, sea alterando las reglas legales en cuanto a qué contratante debe realizar las reparaciones, o bien extendiendo la obligación del arrendatario a otras remodelaciones. Así lo reconoce el artículo 1927 inciso final del Código Civil al disponer que “Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones” .

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que en relación a lo descrito, debe destacarse que en la cláusula tercera, el subarrendador confirió a la subarrendataria mandato especial pero tan amplio como en derecho se requiera, a fin de que pueda firmar todos aquellos documentos que sean necesarios para encargar la construcción complementaria, remodelaciones necesarias, y licitaciones pertinentes; además de los instrumentos requeridos para la obtención de los permisos de construcción, y realizar las demás gestiones vinculadas con la recepción municipal del teatro y permisos necesarios para su operación y funcionamiento. Tal estipulación, como ya se ha dicho, evidencia que la subarrendataria tenía pleno conocimiento que el edificio requería reparaciones, remodelaciones, instalaciones y la gestión de trámites legales previos para la ejecución de las operaciones convenidas.

En este sentido, de acuerdo a la prueba aportada en autos, se ha acreditado que Teatro Centenario SpA., desde un inicio de las negociaciones, estuvo informada a través de su representante legal sobre la capacidad eléctrica del edificio; y que, si bien el inmueble no contaba con energía trifásica, si tenía factibilidad para el suministro de la misma.

A este respecto, sólo consta que don Luis Retamal pagó por la instalación de una nueva red eléctrica en el inmueble subarrendado, además de un remarcador para la nueva red de tuberías visibles en cancha de teatro para energizar óptica. Sin embargo, tales acciones orientadas a que cada uno de los subarrendatarios pagara a prorrata de sus consumos, no resultaron suficientes, pues el requerimiento



**Foja: 1**

energético del teatro demandaba la gestión oportuna -ante CGE- de un aumento de potencia en el empalme.

De ahí que pueda verificarse un primer incumplimiento contractual por parte de la subarrendadora, pues las gestiones de don Luis Retamal orientadas a solicitar la firma del Arzobispado de La Serena para la obtención de un arranque eléctrico trifásico independiente, durante el año 2023, fueron infructuosas. Ello pues la evaluación técnica para la obtención de un empalme trifásico se solicitó recién en marzo de 2024, es decir, transcurrido más de un año y medio desde la celebración del convenio. Demora que se tradujo en mayores costos para la subarrendataria, atendida la compra de generadores para asegurar el requerimiento energético en caso de cortes de luz por sobrecarga en el consumo.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que enseguida, de acuerdo a la declaración de la arquitecto doña Natalia Jorquera Silva, quien en 2022 estuvo a cargo de tramitar los permisos para el funcionamiento del teatro, consta que la subarrendataria gestionó tres autorizaciones: ante el Consejo de Monumentos Nacionales, ante la SEREMI MINVU y ante la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Serena. Sin embargo, este último permiso no pudo concretarse pues el inmueble no contaba con permiso de edificación; proceso que debía ser asumido por el propietario del edificio.

En este contexto, en mensaje de Whatsapp de fecha 22 de septiembre de 2022, don Sebastián Bravo señaló que el día anterior presentó solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales de esta comuna “solo para sus registros internos”. Sin embargo, en noviembre de 2022, al reingresar la solicitud de permiso de obras menores ante el aludido organismo, con el objetivo de ejecutar intervenciones interiores y de fachada en el inmueble, se enteró que el Teatro Centenario no calificaba como una "edificación existente", ya que carecía de recepción municipal definitiva. Así las cosas, y dado que la Dirección de Obras Municipales exigía la regularización del edificio completo, Teatro Centenario SpA., sólo pudo operar de manera intermitente con patente comercial provisoria.

Así las cosas, y dado que la Municipalidad de La Serena comenzó a presentar resistencia en los procesos de renovación de la patente, Teatro Centenario SpA., solicitó avanzar en la regularización del edificio completo, instando a don Luis Retamal a obtener el respaldo del Arzobispado de La Serena. No obstante ello, el representante legal de Inversiones Alta Cruz SpA., en mensaje de Whatsapp de fecha 19 de noviembre de 2022, señaló que “El Arzobispado tiene algunas aprensiones con el tema de la recepción definitiva de obras” .

Más adelante, en mensaje de Whatsapp de fecha 04 de enero de 2023, don Sebastián Bravo preguntó a don Luis Retamal: “¿Has tenido noticias del Arzobispado? La patente provisoria expiró el 31 de diciembre, los trámites que hice ante la DOM fueron gestiones y dinero perdido ya que se ingresó como obras



**Foja: 1**

menores y nos piden que regularicemos el edificio completo... se hace urgente avanzar en eso” .

Meses después, el 06 de julio de 2023, don Sebastián Bravo insistió en su preocupación al señalarle al Sr. Retamal lo siguiente: “Te escribí un correo para que podamos reunirnos ya que se hace urgente presionar al Arzobispado para una solución definitiva. Hablé con Doménico Albasini -arquitecto a cargo de tramitar la recepción definitiva- y me comentó que no había avances de parte del Arzobispado en la regularización, lo que me resulta alarmante” .

A finales de junio de 2023 la subarrendataria agotó su paciencia, pues hasta la fecha no existía novedades sobre la regularización del edificio, en circunstancias que la misma se había comprometido por el Arzobispado para diciembre de 2022.

Finalmente, la solicitud de regularización del Teatro Centenario fue ingresada a la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena en diciembre de 2023, en decir, un año y medio después de la celebración del contrato de subarriendo. Periodo en que, si bien el teatro pudo operar, lo hizo de manera intermitente pues la patente provisoria expiró el 31 de diciembre de 2022, pudiendo extenderse recién en junio de 2023.

Frente a esta situación, y más allá de discutirse si la subarrendataria conocía o no a cabalidad el estado jurídico del edificio, lo cierto es que hubo un compromiso de Inversiones Alta Cruz SpA., que no se cumplió en tiempo y tampoco en forma: instar por la regularización del inmueble en su totalidad, para mantenerlo en estado de servir para el fin que había sido subarrendado, y con ello asegurar la sobrevivencia de las operaciones culturales y comerciales de Teatro Centenario SpA. Obligación que no se cumplió dentro del plazo de un año que las partes se otorgaron y que permite configurar un segundo incumplimiento contractual.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que por otro lado, cabe destacar que no se acreditó incumplimiento contractual en relación a la obligación de la subarrendadora de efectuar las reparaciones estructurales necesarias para el funcionamiento del teatro, pues de acuerdo a lo declarado por el arquitecto Franco Toro Bertolla, “los trabajos se hicieron por encargo de don Luis Retamal (...) entre ellos se reparó la techumbre, se pintó la fachada hasta la mitad, la instalación eléctrica y se comenzó a rellenar el piso, que son las modificaciones que había aprobado el SERVIU” . Afirmación que coincide con lo mencionado en las conversaciones de Whatsapp de abril de 2023, donde consta que don Luis Retamal pagó \$85.000.- a don Sebastián Bravo por la reparación del techo del teatro; y lo asegurado por el mismo Sr. Retamal en audiencia de absolución de posiciones, donde señaló que si bien los trabajos comenzaron al mando de don Franco Toro, fueron terminados por un contratista del Sr. Bravo, don Sebastián Hernández, a quien Inversiones Alta Cruz SpA., transfirió la suma total de \$661.040.



Foja: 1

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que a continuación, importante es señalar que, como consecuencia directa de la obligación de ceder el goce de la cosa arrendada, el arrendador debe abstenerse de realizar conductas que impliquen una turbación material de la tenencia del inmueble por parte del arrendatario. A tal punto que el artículo 1929 del Código Civil establece que “Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios” .

Pues bien, Teatro Centenario SpA., alegó que luego de la firma del contrato, descubrieron que parte del inmueble estaba arrendado a la Ilustre Municipalidad de La Serena, debiendo gestionar acuerdos con dichos terceros que incluían la coordinación de facturas y el pago proporcional de suministros. Sin embargo, en mensajes de Whatsapp enviados por don Sebastián Bravo con fecha 07 de diciembre de 2022, el aludido reconoció que el contrato de subarriendo le otorgaba el uso compartido del patio trasero del edificio, por lo que firmarían un convenio con la Municipalidad de La Serena para evitar inconvenientes. De este modo expuesto el asunto, no se advierte un incumplimiento contractual por Inversiones Alta Cruz en esta materia.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que así las cosas, considerando que la excepción de contrato no cumplido constituye una manifestación directa del principio de ejecución simultánea de las obligaciones y del principio de buena fe en materia contractual, resulta evidente que si el acreedor no cumple con sus obligaciones no puede pretender ni exigir al deudor que cumpla con las suyas. Ello pues, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil, “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos” .

En suma, habiéndose verificado que Inversiones Alta Cruz SpA., retrasó las gestiones orientadas a obtener un arranque eléctrico trifásico independiente en el edificio subarrendado, y que la regularización del inmueble se concretó recién en enero de 2024, en circunstancias que se había comprometido para diciembre de 2022, se hará lugar a la excepción de contrato no cumplido, por estimarse que ambas partes faltaron a sus compromisos contractuales: Inversiones Alta Cruz SpA., en relación a su obligación de mantener el bien en estado de servir para el fin que fue subarrendado; y Teatro Centenario SpA., en cuanto a su obligación de pagar la renta desde abril de 2024 en adelante.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que finalmente, teniendo presente que el principio relativo a que nadie puede aprovecharse de su propio dolo supone ilicitud en el comportamiento y mala fe, las que respecto de Inversiones Alta Cruz SpA., no se probaron, no se hará lugar a la excepción en análisis. Más aun considerando que Teatro Centenario SpA., aceptó plenamente las condiciones del contrato, aun sabiendo que la situación del edificio no era la óptima para el uso propuesto; y



**Foja: 1**

que los incumplimientos verificados lo fueron únicamente en relación a retrasos en gestiones técnicas y legales, no representando ellos un actuar doloso por parte de la subarrendadora.

**I.- 2. DEMANDA SUBSIDIARIA DE DESAHUCIO:**

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos puede terminar por desahucio, esto es, por la voluntad unilateral de uno de los contratantes en orden a no continuar con una relación contractual que considera no satisfacer sus intereses. En efecto, se trata de un poder conferido a las partes por la estructura misma del contrato de tracto sucesivo y duración indefinida, que permite en último término la celebración de contratos que de otras formas no se celebrarían, atendido que las condiciones de incertidumbre a que se ven enfrentadas las partes les impiden determinar en forma precisa en qué momento la relación dejará de ser útil a sus intereses. (Pablo Cornejo Aguilera, 2017. Contrato de Arrendamiento. Bienes Raíces Urbanos. 1ª Edición enero de 2018. Ediciones Der, págs. 265-266).

Ahora bien, “En el caso del desahucio del contrato arrendamiento que recae sobre predios urbanos, la doctrina ha manifestado que procede sólo respecto de aquellos que contemplan un plazo indefinido, y de manera excepcional, respecto de los contratos de plazo definido, los cuales, por regla general, se rigen por los términos acordados por las partes, que, conforme lo dispone el artículo 1545 del Código Civil, gozan de fuerza obligatoria. Pues bien, la Ley N° 18.101, que regula el arrendamiento de los predios urbanos que indica, permite excepcionalmente el desahucio sobre ciertos contratos de plazo fijo, en efecto, su artículo 4° lo autoriza expresamente respecto de aquellos contratos en que el plazo se haya fijado mes a mes, o uno fijo no superior a un año” . (Sentencia de la Excma. Corte Suprema dictada con fecha 17 de abril de 2020, en Causa Rol 4265-2019).

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que aclarado lo anterior, cabe destacar que en la cláusula cuarta del contrato de subarrendamiento de autos se expresa que “El plazo del contrato será de diecisiete años a contar de su suscripción. Al término del contrato, éste se entenderá renovado automáticamente por periodos iguales y sucesivos de cinco años cada uno, o de común acuerdo entre las partes en las nuevas condiciones de renovación que se puedan estipular. Si alguna de las partes decide no renovar, deberá dar aviso por escrito mediante carta certificada o correo electrónico enviado a su contraparte, al domicilio señalado en la comparecencia o aquel que tenga al momento de dicha comunicación, con al menos doce meses de anticipación al vencimiento del contrato o a la renovación correspondiente, en el caso de que el contrato se hubiese prorrogado.

Sin perjuicio de lo anterior, el subarrendatario se encontrará facultado para ponerle término anticipado al presente contrato durante los años cinco y décimo de vigencia, mediante aviso por escrito enviado por carta certificada o correo electrónico enviado a su contraparte, al domicilio señalado en la comparecencia o



**Foja: 1**

aquel que tenga al momento de dicha comunicación, con al menos doce meses de anticipación a la fecha en que quiera ponerle término. Para estos efectos, las partes deberán comunicar a la contraparte cualquier cambio de domicilio por correo electrónico o mediante carta certificada remitida a su domicilio” .

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que en suma, siendo incuestionable que el convenio fue pactado a plazo fijo superior a un año, constando su fecha de término expresamente determinada, no se hará lugar a la demanda de desahucio deducida en subsidio, por no configurarse las hipótesis de desahucio expresamente contempladas por la ley para este tipo de contratos: aquellos en que el plazo se haya fijado mes a mes, o se haya establecido una duración no superior a un año.

**EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS Y CUMPLIMIENTO FORZADO.**

**TRIGÉSIMO:** Que Teatro Centenario SpA., interpuso demanda reconvenacional de indemnización de perjuicios y cumplimiento forzado, alegando que como consecuencia de los incumplimientos detallados en la cláusula décimo séptima, su parte ha sufrido una serie de daños, a saber:

a) Daño emergente: \$100.000.000.- por los gastos en que ha debido incurrir el teatro para ejecutar las reparaciones del inmueble, regularizar los suministros de agua y electricidad, y gestionar los permisos necesarios.

b) Lucro cesante: \$200.000.000.- por los retrasos y la imposibilidad de generar ingresos por las actividades programadas. La falta de regularización de los suministros y la carencia de recepción municipal han sido los principales impedimentos para la operación del teatro, ocasionando importantes pérdidas.

c) Daño moral: \$50.000.000.- dada la incertidumbre, el estrés y la angustia causados por los incumplimientos de Inversiones Alta Cruz SpA., los que han afectado gravemente la salud mental y bienestar del representante legal de Teatro Centenario SpA., don Sebastián Bravo Söhrens.

Por tanto, previas citas legales, solicitó acoger la demanda reconvenacional de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios ocasionados por la mora, en todas sus partes, declarando lo siguiente:

1.- Que Inversiones Alta Cruz SpA., ha incumplido sus obligaciones emanadas del contrato de subarrendamiento, especialmente aquellas relativas a la regularización del inmueble y la entrega de los suministros de agua y electricidad de manera independiente.

2.- Que como consecuencia de lo anterior, se ordena a Inversiones Alta Cruz SpA., dar cumplimiento estricto al contrato de subarrendamiento celebrado.



**Foja: 1**

3.- Que se condena a Inversiones Alta Cruz SpA., al pago de \$100.000.000.- por daño emergente; \$200.000.000.- por lucro cesante; y \$50.000.000.- por daño moral; o en subsidio, la cifra que el tribunal estime conforme a derecho.

4.- Condenar a Inversiones Alta Cruz SpA., al pago de las costas de la causa.

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Que al respecto debemos señalar que la excepción de contrato no cumplido -acogida respecto de la demanda principal- se ha caracterizado como una negativa provisional, por parte de quien la alega, al cumplimiento forzado de la prestación. De esta forma, la eficacia de la excepción es solo temporal y queda supeditada hasta que la otra parte cumpla con su obligación o se allane a cumplir. Es desde esta perspectiva que se ha considerado como un mecanismo de defensa del deudor -acreedor de la obligación recíproca- sustentado en el incumplimiento de un contrato bilateral; en principio cualquiera que haya debido ser coetáneo o simultáneo, con el único límite de la buena fe objetiva.

Es por ello que se ha concluido, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia nacional, que la excepción en análisis paraliza la pretensión de cumplimiento y suspende la exigibilidad de la prestación correlativa, ya que no se puede exigir el cumplimiento de una obligación mientras no se cumpla con la obligación propia, o al menos, se esté dispuesto a hacerlo. (Claudia Mejías Alonzo. La excepción de contrato no cumplido y su consagración en el Código Civil chileno. Revista Chilena de Derecho. Volumen 40 N° 2. Agosto de 2013, Santiago).

**TRIGÉSIMO SEGUNDO:** Que en síntesis, considerando que ambas partes faltaron a sus compromisos contractuales: Inversiones Alta Cruz SpA., en relación a su obligación de mantener el bien en estado de servir para el fin que fue subarrendado; y Teatro Centenario SpA., en cuanto a su obligación de pagar la renta desde abril de 2024 en adelante; y que, por otro lado, “la excepción de contrato no cumplido enerva la acción de cumplimiento y/o de indemnización de perjuicios (···)” (Sentencia de la Excma. Corte Suprema, dictada en Causa Rol 16.677-2018, de fecha 05 de marzo de 2020) no se hará lugar a la demanda de reconventional de indemnización de perjuicios y cumplimiento forzado interpuesta por Teatro Centenario SpA., por ser dicha pretensión incompatible con lo resuelto respecto de la demanda principal.

**EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL SUBSIDIARIA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.**

**TRIGÉSIMO TERCERO:** Que a continuación, Teatro Centenario SpA., interpuso en forma subsidiaria demanda reconventional de terminación de contrato con indemnización de perjuicios en contra de Inversiones Alta Cruz SpA., alegando



**Foja: 1**

que como consecuencia de los incumplimientos detallados en la cláusula décimo séptima, su parte ha sufrido una serie de daños, a saber:

a) Daño emergente: \$1.000.000.000.- por los gastos en que ha debido incurrir el teatro para ejecutar las reparaciones del inmueble, regularizar los suministros de agua y electricidad, y gestionar los permisos necesarios.

b) Lucro cesante: \$1.500.000.000.- por las ganancias que el teatro habría obtenido si el contrato se hubiera ejecutado en los términos pactados y las operaciones no se hubieran visto interrumpidas.

c) Daño moral: \$50.000.000.- dada la incertidumbre, el estrés y la angustia causados por los incumplimientos de Inversiones Alta Cruz SpA., los que han afectado gravemente la salud mental y bienestar del representante legal de Teatro Centenario SpA., don Sebastián Bravo Söhrens.

Así las cosas, solicitó decretar, en subsidio, la terminación del contrato de subarrendamiento, con indemnización de perjuicios, condenando a Inversiones Alta Cruz SpA., al pago de \$1.000.000.000.- por daño emergente; \$1.500.000.000.- por lucro cesante; y, \$50.000.000.- por daño moral; o las cifras que el tribunal estime justas conforme a los antecedentes del caso.

**TRIGÉSIMO CUARTO:** Pues bien, considerando que la demandante reconventional incumplió las obligaciones que le imponía el contrato de subarriendo, toda vez que se encuentra en mora respecto del pago de las rentas pactadas, evidente es que Teatro Centenario SpA., no reúne las características de un contratante diligente habilitado para solicitar indemnización de perjuicios por responsabilidad civil contractual; razón por la que no se hará lugar a la solicitud de resarcimiento de los daños ampliamente detallados.

Sin perjuicio de lo resuelto, y teniendo presente que las partes no tienen la intención de perseverar en el contrato que les vincula, se hará lugar a la solicitud de término del contrato de subarriendo celebrado entre las partes con fecha 17 de junio de 2022.

**TRIGÉSIMO QUINTO:** Que los antecedentes no pormenorizados en lo que antecede en nada alteran o modifican lo ya concluido.

Por estas consideraciones y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1546, 1552, 1698, 1915 y siguientes, y 1698 del Código Civil; artículos 144, 160, 170, y 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y Ley N° 18.101, se declara:

I.- Que se rechaza la demanda principal de terminación de contrato de subarriendo, interpuesta por Inversiones Alta Cruz SpA., con fecha 22 de agosto de 2024.



**Foja: 1**

II.- Que se rechaza la excepción de nulidad absoluta y aquella referida a que “Nadie puede aprovecharse de su propio dolo”, opuestas por Teatro Centenario SpA.

III.- Que se acoge la excepción de contrato no cumplido opuesta por Teatro Centenario SpA.

IV.- Que se rechaza la demanda subsidiaria de desahucio interpuesta por Inversiones Alta Cruz SpA.

V.- Que se rechaza la demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios y cumplimiento forzado interpuesta por Teatro Centenario SpA.

VI.- Que se acoge parcialmente la demanda reconvenzional interpuesta en subsidio por Teatro Centenario SpA., sólo en cuanto a declarar terminado el contrato de subarriendo celebrado entre las partes con fecha 17 de junio de 2022, rechazándose en todo lo demás.

VII.- Que cada parte pagará sus costas.

Anótese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Ghislaine Landerretche Sotomayor. Juez de Letras Titular del Segundo Juzgado Civil de La Serena.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Serena, seis de agosto de dos mil veinticinco**



C-3320-2024

Foja: 1



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: KXUCBXREFGX