

Santiago, 25 de junio de 2024

**Vistos:**

1. Consta en autos que, a solicitud de la sociedad Álvarez y Sánchez Limitada, domiciliada en San Sebastián N° 2812, departamento 611, comuna de Las Condes (en adelante, indistintamente, “AyS”, la “arrendadora”, la “demandante principal”, la “actora principal” o la “demandada reconvencional”) de fecha 9 de agosto de 2023, el pasado 30 de agosto de ese año, el gerente general de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., don Carlos Soublotte Larraguibel, designó al infrascrito como árbitro arbitrador para que pudiera conocer y resolver las controversias existentes entre la solicitante y la sociedad Vitamina Chile SpA, domiciliada en Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia (en adelante, indistintamente, “VC”, la “arrendataria”, la “demandada principal”, la “demandante reconvencional” o la “actora reconvencional”) en relación con un contrato de arrendamiento de fecha 25 de marzo de 2008.

También consta en autos que, con fecha 15 de septiembre de 2023, este Juez Árbitro aceptó el cargo de árbitro arbitrador para resolver las referidas controversias.

Asimismo, con esa fecha este Juez Árbitro juró desempeñar el cargo fielmente y en el menor tiempo posible.

2. Con fecha 15 de septiembre de 2023, se citó a las partes a la audiencia de fijación de bases de procedimiento, la que se celebró con la concurrencia de ambas partes, el día 10 de octubre de ese año.
3. En lo principal de su presentación de fecha 12 de octubre de 2023, Álvarez y Sánchez Limitada interpuso **demanda de terminación de contrato de arrendamiento, cobro de rentas adeudadas y servicios domiciliarios impagos, indemnización de perjuicios y restitución del inmueble arrendado** en contra de Vitamina Chile SpA.

Esta demanda se fundó en los siguientes hechos:

3.1 AyS expuso que por escritura pública de fecha 25 de marzo de 2008, habría dado en arrendamiento a VC un inmueble ubicado en calle Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia, para que ella prestara ahí servicios de sala cuna y jardín infantil.

La actora principal agregó que, conforme a la cláusula 2 de este contrato, la renta de arrendamiento correspondía a UF 51, durante los primeros 12 meses de vigencia del contrato, y a UF 112 a partir del mes 13, la que debía ser pagada por anticipado, dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes, cláusula en que también se habría pactado una multa para el caso de no pago íntegro y oportuno de la renta.

La arrendadora añadió que esta cláusula habría sido modificada en dos oportunidades en lo que respecta al monto de la renta de arrendamiento, a saber, (i) por escritura pública de 2 de marzo de 2018, en que se habría pactado que, a partir del 1 de marzo de ese año, la renta sería de UF 145 y que, a partir del 1 de marzo de 2022, subiría a UF 152,25; y (ii) por escritura pública de 14 de enero de 2021, en que se habría pactado que, durante los meses de enero y febrero de ese año, la renta sería de UF 152,58, que a partir del 1 de marzo de 2022 y hasta el 31 de diciembre de 2023, subiría a UF 159,83 y que, con posterioridad a esta última fecha, sería de UF 152,25, que correspondería a la renta hasta la fecha de término del contrato.

AyS también señaló que en la cláusula 3 del contrato se habría establecido la obligación de la arrendataria de pagar con puntualidad los consumos de luz, gas, agua potable, teléfono y otros servicios que se devenguen.

La demandante principal sostuvo que en la cláusula 10 del contrato se habrían establecido los incumplimientos de la arrendataria que constituirían causal para que la arrendadora pudiera poner término anticipado al contrato.

Por último, la actora principal señaló que en la cláusula 11 del contrato se habría establecido la obligación de la arrendataria de restituir la propiedad tras la terminación del contrato.

3.2 AyS expuso que VC adeudaría, íntegramente, las rentas de arrendamiento de los siguientes períodos: (i) octubre a diciembre de 2022 (UF 479,49); y (ii) enero, febrero y junio a octubre de 2023 (UF 1118,81).

La demandante principal agregó que VC también adeudaría UF 0,11 por la renta del mes de marzo de 2023.

La actora principal añadió que en relación con las rentas de los meses de abril y mayo de 2023, la demandada principal habría quedado con un saldo a su favor de UF 66,51 por mes, de modo que, por concepto de rentas impagas, adeudaría UF 1465,39.

La arrendadora también señaló que, adicionalmente, la demandada principal habría incurrido en los siguientes atrasos en el pago de la renta de arrendamiento: (i) 2 días en enero de 2019; (ii) 2 días en octubre de 2019; (iii) 10 días en abril de 2020; (iv) 3 días en mayo de 2020; (v) 4 días en junio de 2020; (vi) 5 días en julio de 2020; (vii) 19 días en agosto de 2020; (viii) 4 días en septiembre de 2020; (ix) 1 día en octubre de 2020; (x) 4 días en diciembre de 2020; (xi) 6 días en enero de 2021; (xii) 3 días en abril de 2021; (xiii) 4 días en junio de 2021; (xiv) 3 días en febrero de 2022; (xv) 12 días en junio de 2022; (xvi) 17 días en agosto de 2022; (xvii) 65 días en septiembre de 2022; (xviii) 8 días en abril de 2023; y (xix) 11 días en mayo de 2023; de modo que adeudaría UF 549 por haberse atrasado un total de 183 días.

Por otro lado, AyS indicó que VC mantendría una deuda con Metrogas por la suma de CLP\$52.000 correspondiente a los servicios de gas del inmueble, de los meses de junio y julio de 2023, la que debería ser cancelada por la demandante principal.

La actora principal expuso que, en total, la demandada principal adeudaría UF 2014,39 y CLP\$52.000 y que, durante todo el tiempo que habría incumplido sus obligaciones, la arrendadora habría cumplido con su obligación de asegurar el uso y goce pacíficos del inmueble arrendado, de manera que VC habría podido desarrollar su actividad comercial y recibir ingresos durante toda la vigencia del

contrato, lo que seguiría haciendo a la época de interposición de la presente demanda.

En lo que se refiere a los fundamentos de derecho de esta demanda, AyS expuso que la demandada principal habría incurrido en las causales de terminación del contrato de arrendamiento establecidas en los numerales 4 y 8 de la cláusula 10 de este último, puesto que en varias oportunidades se habría atrasado más de 15 días en el pago de la renta, lo que constituiría un incumplimiento grave conforme lo que habrían pactado las partes.

En el petitorio de esta demanda se solicitó:

- a) Que se declare que la demandada principal ha incumplido este contrato de arrendamiento.
- b) Que se declare que la demandada principal adeuda UF 1465,39 a la actora principal, por concepto de rentas de arrendamiento impagas, más intereses legales.
- c) Que se declare que la demandada principal adeuda UF 549 a la actora principal, por concepto de la multa por retardo en el pago de la renta, más intereses legales.
- d) Que se declare que la demandada principal adeuda CLP\$52.000 a la actora principal, por concepto del servicio de gas de los meses de junio y julio de 2023, más intereses legales.
- e) Que, en vista de lo anterior, se dé por terminado y se deje sin efecto el contrato de arrendamiento.
- f) Que se condene a la demandada principal a restituir a la actora principal el inmueble ubicado en Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia, dentro de tercero día de ejecutoriado el laudo, o dentro del plazo que este Juez Árbitro estime procedente.

- g) Que se condene a la demandada principal a pagar las rentas de arrendamiento que se devenguen durante la tramitación de este juicio y hasta la restitución efectiva del inmueble.
  - h) Que se condene a la demandada principal a pagar las cuentas de servicios domiciliarios de luz, gas, agua potable, teléfono y otros servicios que se devenguen durante la tramitación de este juicio y hasta la restitución efectiva del inmueble.
  - i) Que se condene a la demandada principal en costas.
4. En el otrosí de su presentación de fecha 12 de octubre de 2023, AyS acompañó los siguientes documentos: (AyS-1) copia de escritura pública otorgada con fecha 25 de marzo de 2008; (AyS-2) copia de escritura pública otorgada con fecha 2 de marzo de 2018; y (AyS-3) copia de escritura pública otorgada con fecha 14 de enero de 2021.
5. En lo principal de su presentación de fecha 31 de octubre de 2023, Vitamina Chile SpA **contestó la demanda** interpuesta en su contra por parte de Álvarez y Sánchez Limitada.
- 5.1 En su contestación, VC expuso que desde el año 2005 habría sido una organización líder en servicios de sala cuna y jardín infantil, ofreciendo educación y cuidado infantil de alta calidad, contando con 64 locales de jardines infantiles o salas cunas en 4 regiones del país, centros educativos que permitirían a los padres realizarse profesionalmente y participar en forma activa del crecimiento de sus hijos; a los niños desarrollarse con cariño en un ambiente seguro; y a las empresas implementar soluciones innovadoras que mejorarían la calidad de vida de sus trabajadores.

La demandada principal agregó que ella siempre habría perseguido cumplir con la regulación aplicable, contar con todos sus permisos y patentes al día, así como también cumplir oportuna e íntegramente sus obligaciones contractuales para con sus trabajadores, proveedores, arrendadores y prestadores de servicios en general.

La arrendataria añadió que, como sería de público conocimiento, desde diciembre de 2019 viviríamos una situación excepcional provocada por la pandemia mundial declarada por la Organización Mundial de la Salud ocasionada por el virus Covid-19, que habría causado estragos en la salud y economía de Chile y de todo el mundo, afectando a miles de personas, familias, empresas, organismos, naciones y Estados, debido a que se habría producido una absoluta contracción de las actividades por el miedo y por las medidas de salud públicas decretadas por la autoridad.

VC también señaló que habría sido afectada por el cierre total de sus establecimientos educacionales, la drástica disminución de sus párvulos y la consecuente abrupta pérdida de sus ingresos habituales por el normal desarrollo de sus operaciones.

La demandada principal indicó que la gravedad de la pandemia habría conllevado en Chile una serie de restricciones, puesto que por disposición de la autoridad se habría afectado el libre desplazamiento de personas, la libertad de reunión y el desarrollo de actividades calificadas de no esenciales, particularmente en el período en el cual habría estado vigente un estado de excepción constitucional de catástrofe, declarado con fecha 18 de marzo de 2020, que habría sido prorrogado hasta el 30 de septiembre de 2021.

Estas medidas, expuso, se habrían traducido en cuarentenas, toques de queda, cierres de establecimientos, paralización de faenas, etc., que habrían afectado de forma significativa a la economía y a diferentes servicios, entre ellos, el educacional.

La arrendataria sostuvo que, a través de resolución exenta N° 180 del Ministerio de Salud de fecha 17 de marzo de 2020, se habría dispuesto una serie de medidas sanitarias, entre ellas, la suspensión de clases presenciales en todos los establecimientos educacionales del país, resolución que fue prorrogada en diversas oportunidades, sin perjuicio que, a partir de resolución de 25 de julio de 2020, la suspensión de las clases presenciales habría comenzado a depender de las fases en las cuales se encontraba cada comuna conforme al plan denominado “Paso a paso”.

VC expuso que esta grave situación habría afectado sus centros significativamente, entre ellos, el ubicado en Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia, el que habría permanecido cerrado por disposición de la autoridad por 10 meses, dado que habría existido una disminución progresiva de su venta o ingresos durante el período de cuarenta total, lo que le habría ocasionado pérdidas y perjuicios de los cuales aún no se habría recuperado para poder cumplir adecuadamente sus obligaciones y retomar el normal funcionamiento de sus operaciones.

5.2 VC alegó que el contrato de arrendamiento y sus modificaciones establecerían sus obligaciones de pago en circunstancias normales de la economía y no regularían las circunstancias extraordinarias como las vividas producto de la pandemia del Covid-19.

La demandada principal agregó que AyS pretendería que VC asuma íntegramente todo el perjuicio que habría significado el cierre de los establecimientos educacionales, la imposibilidad de utilizar el inmueble arrendado para el fin establecido en el contrato y la nula o mínima recaudación de los jardines infantiles por la pandemia, manteniéndose indemne frente a una situación excepcional que de forma necesaria requeriría la cooperación de todos los actores económicos y sociales.

La arrendataria añadió que esta situación no habría sido de su responsabilidad y, por tanto, no resultaría justo que el contrato sea injustificadamente más oneroso sólo para ella.

VC también señaló que, pese a estas dificultades y restricciones durante los meses en que habría estado cerrado el inmueble de autos por disposición de la autoridad, igualmente habría pagado a AyS las rentas de arrendamiento, aun cuando esos pagos no habrían sido exigibles por carecer de causa al no haberse recibido la prestación correlativa consistente en el uso y goce del inmueble arrendado, puesto que transitoriamente habría dejado de ser apto para el fin para el cual había sido arrendado.

Esta situación, indicó, habría producido un desequilibrio y un enriquecimiento injusto de la actora principal con el consecuente empobrecimiento de la demandada principal.

Por último, la arrendataria sostuvo que, pese a que las medidas de restricción ya no están vigentes y se habrían levantado las alertas sanitarias y el estado de excepción decretados por la autoridad, por diversas razones, entre ellas, la continuidad del teletrabajo, la extensión del post natal de emergencia y el temor al contagio, el retorno de los menores a los centros de VC aun no lograría los niveles de matrícula y mensualidad que habrían tenido antes de la pandemia, lo que habría mermado su situación patrimonial.

En su contestación, VC opuso las siguientes excepciones y defensas:

5.3 VC opuso la excepción de caso fortuito o fuerza mayor como eximente de responsabilidad y causal de extinción de las obligaciones impagas demandadas, fundada en los hechos ocurridos como consecuencia de la pandemia del Covid-19, los que de acuerdo con parámetros legales y jurisprudenciales cumplirían con los requisitos de imprevisibilidad, irresistibilidad y ser ajenos a la voluntad del deudor.

La demandada principal agregó que sus centros educacionales no pudieron operar vía remota u online, como lo habrían hecho los establecimientos educacionales de enseñanza básica, media y universitaria, dado que los menores en cuestión habrían sido lactantes y niños en edad preescolar.

La arrendataria añadió que los hechos que fundan esta excepción serían de público conocimiento, ya que habrían provocado una serie de consecuencias debido a la limitación y prohibición de actividades comerciales e industriales dispuestas por la autoridad, tales como el cierre de establecimientos comerciales; la paralización de faenas de construcción, mineras, agrícolas y portuarias; el aumento de desempleo; la menor liquidez; la menor capacidad crediticia; la cesación de pagos; la menor demanda de servicios; y trastornos en la cadena de suministro de servicios.

VC también señaló que el inmueble de autos habría sido cerrado por decisión de autoridad desde el mes de marzo a diciembre de 2020, retomando sus actividades a partir de enero de 2021.

Por último, la demandada principal indicó que la Excelentísima Corte Suprema en dos sentencias habría reconocido el derecho del arrendatario a liberarse del pago de las rentas por el tiempo que estuvo vigente la prohibición impuesta por la autoridad sanitaria impidiendo el uso del local comercial.

5.4 En subsidio, VC alegó la nulidad absoluta por falta de causa de las rentas de arrendamiento, multas y demás obligaciones devengadas entre los meses de marzo a diciembre de 2020, en que no habría podido hacer uso del inmueble, lo que habría producido que el contrato perdiera su finalidad práctica y las rentas de esos meses carecieran de causa por no tener una prestación recíproca equivalente, por no haberse obtenido el uso y goce del inmueble.

La demandada principal fundó esta defensa en los artículos 1915 y 1932 del Código Civil, así como en la doctrina y jurisprudencia que habrían extendido la aplicación de la segunda de estas normas a aquellos casos en que hechos externos al contrato impiden el funcionamiento del giro comercial del arrendatario, de modo que “el mal estado o calidad de la cosa” sea entendido en función del objeto para el cual esta última fue destinada, cualquiera sea el motivo que impida que sirva para ese objeto, ampliándose el alcance de esta norma a vicios de carácter jurídico que impidan dar a lo arrendado el uso pactado.

VC agregó que, tratándose de un riesgo relacionado con la cosa que, como tal, sería de cargo del arrendador, permitiría al arrendatario la suspensión de la contraprestación consistente en el pago de la renta, siendo el arrendador, en su calidad de propietario, quien debería soportar el costo del cierre del inmueble.

La demandada principal también señaló que, en la especie, en la cláusula 1 del contrato se habría establecido que el inmueble habría sido arrendado exclusivamente para su giro comercial, esto es, la prestación de servicios de sala cuna y jardín infantil.

En función de lo anterior, la arrendataria solicitó que se declaren nulas las rentas de arrendamiento pagadas a la arrendadora entre marzo y diciembre de 2020, ordenándose su reembolso, con la finalidad de restituir a las partes al equilibrio patrimonial que habría sido alterado por la pandemia y las decisiones de la autoridad.

5.5 En subsidio de lo anterior, VC solicitó que se declare que habría existido un enriquecimiento injusto o sin causa de la arrendadora y un pago de lo no debido, por la suma total de UF 928,1, ordenándose la restitución a la arrendataria de las rentas pagadas entre los meses de marzo a diciembre de 2020, más intereses corrientes.

5.6 Por último, VC opuso la excepción de compensación por la suma de UF 928,1, fundada en los pagos de rentas efectuados entre los meses de marzo a diciembre de 2020, que constituirían un crédito que sería líquido, actualmente exigible y no prescrito, y que se debería imputar al valor de las rentas que se cobran en este juicio.

La demandada principal agregó que, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1655 y siguientes del Código Civil, la compensación extinguiría ambas deudas hasta la concurrencia de sus valores y operaría por el solo ministerio de la ley, por lo que este Juez Árbitro sólo debería constatar estos hechos, acogiendo esta excepción y restableciendo la conmutatividad del contrato.

En el petitorio de su contestación VC solicitó que se acojan las excepciones opuestas y se niegue lugar a la demanda interpuesta por AyS en todas sus partes o en aquello que este Juez Árbitro estime en equidad y justicia, con condena en costas.

6. En el otrosí de su presentación de fecha 31 de octubre de 2023, Vitamina Chile SpA interpuso **demanda reconvenicional de revisión judicial del contrato de arrendamiento** de autos en contra de Álvarez y Sánchez Limitada.

La demanda reconvenicional se fundó en que la contingencia sanitaria que devino en Chile a partir de marzo de 2020 habría alterado la conmutatividad, la lógica y el sentido económico del contrato por circunstancias sobrevinientes, posicionando a VC

en una situación desventajosa con respecto al cumplimiento de sus obligaciones, dado que su prestación -pagar las rentas de arrendamiento- se habría tornado excesivamente onerosa e imposible de cumplir, en tanto perduraron esas circunstancias.

La demandante reconvenional agregó que las tendencias modernas de la teoría del contrato concebirían la posibilidad de que los jueces revisen y modifiquen los contratos onerosos bilaterales -y generalmente de tracto sucesivo- cuando el principio de conmutatividad se ve sustantivamente alterado por causas extraordinarias que las partes no pudieron prever al momento de suscribirlos.

La actora reconvenional añadió que habría sido inimaginable en el año 2008 (época de celebración del contrato) que una crisis sanitaria de magnitudes nunca vistas en la época contemporánea produciría el cierre total de los establecimientos educacionales, salas cunas y jardines infantiles.

La arrendataria también señaló que su negocio se basaría exclusivamente en el cobro de las matrículas y mensualidades por la atención y educación preescolar de párvulos.

VC indicó que sería precisamente en este contexto que se debería recurrir a este desarrollo doctrinario y jurisprudencial, tanto nacional como comparado, que no sería reciente, para enmendar la grave situación de desigualdad que habría provocado este cambio de circunstancias, morigerándose el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

La actora reconvenional sostuvo que lo contrario podría impactar su viabilidad económica de forma irremediable.

En el petitorio de la demanda reconvenional se solicitó:

- a) Que se declare la procedencia de la revisión judicial del contrato de arrendamiento por circunstancias extraordinarias y sobrevinientes imposibles de prever por las partes al momento de contratar.

- b) Que se declare que, cuando por motivo u ocasión de causas sobrevinientes imposibles de ser previstas por las partes al momento de contratar se produzca una excesiva onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones que emanan del contrato, dichas obligaciones pueden suspenderse parcial y temporalmente en tanto el evento impediendo perdure.
- c) Que se declare que, como consecuencia de la revisión del contrato, se deben dejar en suspenso o, en subsidio, rebajarse proporcionalmente el valor de las rentas de arrendamiento pactadas y eliminarse las multas e intereses por incumplimiento, durante todo el período que dure el impedimento o la causa sobreviniente que ocasione la excesiva onerosidad sobreviniente o el desequilibrio en las prestaciones, en la forma que este Juez Árbitro mejor determine conforme al mérito de autos.
- d) Que se condene a AyS en costas.
7. En su presentación de fecha 9 de noviembre de 2023, Álvarez y Sánchez Limitada **contestó la demanda reconvencional** interpuesta en su contra por parte de Vitamina Chile SpA.

En su contestación, AyS efectuó un análisis de las excepciones y defensas opuestas en la contestación a la demanda principal, dado que la reconvención dio por reproducidos los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho expuestos por VC en esa contestación.

7.1 En lo que se refiere a la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, AyS expuso que ella no persigue el cobro de las rentas de arrendamiento devengadas durante el año 2020, las que se encontrarían íntegramente pagadas, sino el pago de las rentas de los meses de octubre a diciembre de 2022, y enero, febrero y junio a octubre de 2023, períodos en los cuales no se habría verificado el supuesto caso fortuito o fuerza mayor reclamado por VC, de manera tal que estas obligaciones le serían exigibles.

La demandada reconvenional agregó que, adicionalmente, persigue el cobro de las multas que se habrían devengado en los meses de abril a octubre y diciembre de 2020 y que, a su respecto, esta excepción carecería de sustento jurídico y fáctico, dado que VC habría pagado, voluntariamente, las rentas de arrendamiento correspondientes a esos períodos, lo que equivaldría a una renuncia tácita de los efectos del supuesto caso fortuito que la habría eximido de responsabilidad, sobre todo si ya habrían pasado casi tres años desde que se devengó la última de esas rentas.

La arrendadora añadió que, conforme al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, el reconocimiento de encontrarse obligada al pago de las rentas (obligación principal) supondría el reconocimiento de encontrarse obligada al pago de las multas por retardo en el pago (obligación accesoría), por lo que la renuncia tácita a los efectos del caso fortuito comprendería tanto las rentas como las multas.

7.2 En relación con la nulidad por falta de causa, AyS expuso que ésta no constituiría una defensa propiamente tal, sino una petición de que se declare la nulidad de determinadas obligaciones, solicitud que no habría sido procedente que se efectuara en la contestación, sino que debería haber sido formulada a través del ejercicio de una acción.

La demandada reconvenional agregó que VC reconoce que estas obligaciones se encuentran extinguidas por el modo de extinguir “pago”, razón por la cual no podrían extinguirse por el modo de extinguir “nulidad”, dado que no se podría extinguir lo ya extinto.

La arrendadora añadió que la interpretación que algunos autores han dado al artículo 1932 del Código Civil, en orden a que esta norma permitiría suspender la obligación de pago de la renta de arrendamiento, cuando el uso y goce de la cosa arrendada se ven impedidos de ser ejercidos, debido a circunstancias externas a la voluntad de la partes, no sería aplicable en la especie, toda vez que dicha suspensión sólo podría tener lugar cuando el cumplimiento de la obligación se encuentra pendiente, es decir, cuando la obligación todavía existe, lo que no sería el caso.

7.3 En lo que respecta al enriquecimiento sin causa y pago de lo no debido, AyS expuso que no hubo pago de lo no debido por parte de VC, ni enriquecimiento sin causa por parte de la demandada reconvenzional, pues los pagos recibidos a título de rentas del período comprendido entre los meses de marzo y diciembre de 2020, habrían sido efectuados en forma voluntaria y constituirían la contraprestación del uso y goce pacíficos que VC detentaba entonces y detenta hasta ahora sobre el inmueble.

La arrendadora agregó que, conforme al artículo 2295 del Código Civil, el pago de lo no debido supondría la existencia de un error, dado que el deudor efectuaría el pago a una persona que no sería en realidad su acreedora, cuestión que no habría ocurrido en la especie, ya que no existiría discusión sobre la circunstancia de que AyS sería la acreedora de la demandante reconvenzional en lo que respecta a estas rentas, las que habrían sido pagadas, en su oportunidad, bajo ese entendimiento y no debido a un error.

7.4 Por último, en lo que se refiere a la excepción de compensación, AyS expuso que la demandante reconvenzional no tendría crédito alguno en su contra, sino que pagó una deuda emanada de un contrato válido, razón por la cual no se cumplirían los requisitos de la compensación, pues las partes no serían deudoras y acreedoras recíprocas.

En lo que se refiere al objeto de la demanda reconvenzional, AyS opuso las siguientes alegaciones:

7.5 La demandada reconvenzional alegó que la pretensión de VC sería incompatible y contradictoria con la principal excepción que opuso a la demanda principal, a saber, el caso fortuito o fuerza mayor, pues esta figura supondría una imposibilidad absoluta de cumplir con la obligación y, por consiguiente, su extinción, mientras que la acción de revisión de contrato supondría que el cumplimiento ha devenido en exorbitantemente más dispendioso, pero en ningún caso imposible.

La arrendadora agregó que el impedimento objeto de la solicitud efectuada en la demanda reconvenicional, habría recaído en obligaciones ya cumplidas, a saber, las rentas de arrendamiento del período comprendido entre los meses de marzo a diciembre de 2020, por lo que no se satisfaría el requisito de que su cumplimiento se encuentre pendiente, lo que, además, sería demostrativo de que, en realidad, dichas obligaciones no se habrían tornado en excesivamente onerosas de cumplir para VC.

AyS añadió que la demandante reconvenicional solicitaría a este Juez Árbitro que aplique la teoría de la imprevisión con “efecto retroactivo”, examinándose la procedencia del pago de obligaciones ya extinguidas, lo que desnaturalizaría esta institución jurídica, que sólo sería aplicable a obligaciones pendientes de cumplimiento.

7.6 AyS también alegó que, conforme a los hechos que habrían sido relatados en la propia demanda reconvenicional, habiendo terminado la pandemia provocada por el Covid-19, junto con los actos de autoridad que mantuvieron cerrado el establecimiento, no existiría ningún hecho sobreviniente e independiente de la voluntad de las partes que constituya un impedimento que haga excesivamente onerosas de cumplir las obligaciones pendientes de pago cuyo cobro se persigue en la demanda principal.

7.7 AyS además alegó que la revisión de contrato solicitada en la reconvenición carecería de sentido y de utilidad o aplicación práctica, ya que su parte, en la demanda principal, solicitó que se declare la terminación del contrato, debido a que VC habría dejado de pagar la renta de arrendamiento en el mes de octubre de 2022.

En el petitorio de su contestación AyS solicitó que se rechace la demanda reconvenicional, en todas sus partes, con costas.

8. Por resolución de fecha 9 de noviembre de 2023, se llamó a las partes a conciliación, citándoselas al efecto a una audiencia que fue celebrada el día 20 de noviembre, en la que las partes acordaron iniciar un procedimiento de conciliación.

Al efecto, se celebraron audiencias privadas con VC los días 27 y 30 de noviembre de 2023, y una audiencia privada con AyS el día 7 de diciembre de ese año.

Luego, en audiencia celebrada con fecha 20 de diciembre de 2023, el Tribunal Arbitral comunicó a las partes una propuesta de bases de acuerdo.

Por resolución de fecha 27 de mayo de 2024, se decretó el cierre del procedimiento de conciliación, dado que, para ese entonces, las partes no dieron respuesta a esta propuesta y el proceso se encontraba en estado de que se citara a las partes a oír sentencia.

9. En audiencia de conciliación de fecha 20 de noviembre de 2023, las partes acordaron que el Tribunal Arbitral podría recibir la causa a prueba durante el curso del procedimiento de conciliación, así como también dar tramitación y resolver las reposiciones que se interpusieran respecto de esa resolución, de modo que fuera sólo el inicio del término probatorio el que quedara suspendido hasta la conclusión del procedimiento de conciliación.

En función de lo anterior, por resolución de fecha 23 de noviembre de 2023, se recibió la causa a prueba.

En esa resolución el Tribunal Arbitral fijó los siguientes hechos como no controvertidos por las partes, sin perjuicio de lo que se resolvería en esta sentencia definitiva respecto de las disputas jurídicas que se refieren a estos antecedentes fácticos:

- i. La existencia del contrato de arrendamiento otorgado por escritura pública de fecha 25 de marzo de 2008, cuyo objeto es el inmueble ubicado en Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia, en que VC ha prestado servicios de sala cuna y jardín infantil; así como también la existencia de dos modificaciones de este contrato, la primera otorgada por escritura pública de fecha 2 de marzo de 2018 y la segunda otorgada por escritura pública de fecha 14 de enero de 2021.
- ii. Las referidas escrituras públicas establecen las obligaciones de VC para con AyS, a lo menos para períodos de circunstancias normales de la economía.

A este respecto, la discusión de autos se refiere únicamente a períodos de circunstancias extraordinarias como las vividas producto de la pandemia del coronavirus.

iii. VC no ha pagado las rentas de arrendamiento de los meses de octubre a diciembre de 2022, que ascienden a UF 479,49, así como tampoco las rentas de los meses de enero, febrero y junio a octubre de 2023, que ascienden a UF 1118,81.

Adicionalmente, VC no ha pagado UF 0,11 de la renta del mes de marzo de 2023.

Por otro lado, existe un saldo a favor de VC en relación con las rentas de abril y mayo de 2023, ascendente a UF 66,51 por cada mes, de modo que, tras la deducción de este último saldo a las cifras de los dos párrafos anteriores, el monto no pagado por VC por concepto de rentas de arrendamiento, asciende, en total, a UF 1465,39.

iv. VC incurrió en un total de 183 días de atraso en el pago de las rentas de los meses de enero y octubre de 2019, abril a octubre y diciembre de 2020, enero, abril y junio de 2021, febrero, junio, agosto y septiembre de 2022, y abril y mayo de 2023, lo que, de ser aplicable en su integridad la multa establecida en la cláusula 2 del contrato de arrendamiento de autos, arrojaría una deuda de UF 549 por este concepto.

La aplicabilidad de la referida multa forma parte de la controversia de autos.

v. VC adeuda a Metrogas la suma de CLP\$52.000 por servicios de gas del inmueble de autos de los meses de junio y julio de 2023.

vi. VC pagó las rentas de los meses de marzo a diciembre de 2020, que ascendieron a un total de UF 928,1.

En esta resolución también se establecieron los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que debían recaer los medios de prueba a ser presentados por las partes:

- i. Antecedentes fácticos que determinarían que para VC los hechos ocurridos como consecuencia de la pandemia del Covid-19 fueron tanto imprevisibles como irresistibles.
  - ii. Existencia de hechos sobrevinientes e independientes de la voluntad de las partes que hagan excesivamente onerosas de cumplir las obligaciones de VC que se encuentran pendientes.
10. Tras haberse tratado la materia respecto de la cual se citó a AyS a la audiencia privada celebrada con fecha 7 de diciembre de 2023, esta última manifestó su interés de que el procedimiento de conciliación no siguiera produciendo la suspensión del término probatorio y, al efecto, solicitó al Tribunal Arbitral que declarase el inicio del término de prueba en la misma resolución que resolviera la reposición interpuesta por esa parte respecto de la resolución que recibió la causa a prueba.

A través de resolución de esa misma fecha se rechazó la referida reposición interpuesta por AyS y se acogió su solicitud de que se declarase el inicio del término probatorio, el que, por ende, comenzó a correr con la notificación de esta última resolución.

El término probatorio de autos venció con fecha 15 de diciembre de 2023.

11. En lo principal de su presentación de fecha 15 de diciembre de 2023, AyS presentó su lista de testigos.

El testigo don Osvaldo Alliende Sánchez declaró en audiencia celebrada con fecha 4 de enero de 2024.

En la misma audiencia AyS se desistió de la presentación de las otras dos testigos de su lista de testigos.

12. En el otrosí de su presentación de fecha 15 de diciembre de 2023, AyS solicitó que se citara a absolver posiciones al representante de VC.

La audiencia de absolución de posiciones fue celebrada con fecha 4 de enero de 2024.

13. En lo principal de su presentación de fecha 15 de diciembre de 2023, VC acompañó los siguientes documentos: (VCL-1) carta de fecha 30 de noviembre de 2020 dirigida a la Secretaría Regional Ministerial de Educación, por parte del gerente general de VC, en que se habría solicitado autorización para la reapertura del “Centro Vitamina Providencia” y adjuntado un plan de reapertura; (VCL-2) resolución exenta N° 2211 de la Secretaría Regional Ministerial de Educación de fecha 5 de diciembre de 2020, que habría autorizado la reanudación de las clases presenciales a partir del 7 de diciembre de ese año; (VCL-3) gráfico de ventas en UF por mes/año desde enero de 2019 a marzo de 2023, que evidenciaría la disminución de las ventas a nivel general de VC y en particular del jardín infantil de Providencia; (VCL-4) fallo dictado por la Excelentísima Corte Suprema en la causa N° 49.739-2021; (VCL-5) fallo dictado por la Excelentísima Corte Suprema en la causa N° 69.607-2022; (VCL-6) cadena de correos electrónicos de fechas 19 al 24 de octubre de 2023, entre VC y AyS, en que constarían negociaciones y la voluntad de VC de regularizar su situación de morosidad derivada de los efectos de la pandemia; y (VCL-7) cadena de correos electrónicos de fechas 28 de febrero al 20 de mayo de 2020, en que constarían negociaciones entre las partes con ocasión de la contingencia sanitaria por coronavirus.

En su presentación de fecha 21 de diciembre de 2023, AyS dedujo observaciones respecto de algunos de estos documentos.

14. En el primer otrosí de su presentación de fecha 15 de diciembre de 2023, VC presentó su lista de testigos, quienes declararon en audiencia celebrada el pasado 5 de enero de 2024.

Los testigos de VC son don Francisco Gálvez Valenzuela y doña Giselle Oliva Hernández.

15. En el segundo otrosí de su presentación de fecha 15 de diciembre de 2023, VC solicitó que se decretara un peritaje contable.

Conforme fue establecido en el acta de la audiencia celebrada con fecha 18 de diciembre de 2023 y parcialmente modificado en resolución del pasado 21 de

diciembre de ese año -que resolvió una reposición interpuesta por AyS en relación con lo establecido en el acta anterior- las materias objeto de este peritaje fueron las siguientes:

- i. La determinación de si la pandemia del coronavirus produjo efectos económicos en los ingresos y ventas de VC, particularmente en relación con el inmueble arrendado.
- ii. La determinación de si hubo una disminución de las matrículas, ocupación e ingresos de párvulos desde marzo de 2020 a la fecha, en comparación con los niveles pre-pandemia, y de si lo anterior produjo un desequilibrio en el patrimonio y solvencia de VC.

La audiencia de designación de perito se celebró con fecha 4 de enero de 2024, oportunidad en que las partes solicitaron que el Tribunal Arbitral efectuara esta designación.

A través de resolución de fecha 5 de enero de 2024 se designó como perito contable a doña María Victoria Edwards Vial.

En lo principal de su presentación de fecha 11 de enero de 2024, la perito aceptó el cargo, juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible, y declaró ser independiente e imparcial respecto de ambas partes.

16. En el primer otrosí de su presentación de fecha 11 de enero de 2024, la perito señaló que requería información o antecedentes adicionales, a ser proporcionados por VC.

Al efecto, en su presentación de fecha 1 de marzo de 2024, VC acompañó los siguientes documentos: (1) Planilla Excel que contendría el número de alumnos matriculados cada mes en el “Jardín Providencia”, desde enero de 2018 hasta febrero de 2024 y el valor mensual de los ingresos efectivos en el mismo período; (2) Liquidaciones de sueldo del personal que trabaja en el “Jardín infantil Providencia”, desde enero de 2018 hasta diciembre de 2023; (3) Planilla Excel que contendría el registro de personal y detalle de aportes patronales del “Jardín Providencia”; (4) Planilla Excel que daría cuenta del detalle del valor mensual por facturas del “Jardín

infantil Providencia”, desde enero de 2018 hasta diciembre de 2023; (5) Planilla Excel que daría cuenta del valor mensual en UF de las rentas pagadas por concepto de arrendamiento del “Jardín Providencia” desde enero de 2018 hasta febrero de 2024; (6) Gráfico de ventas consolidadas en UF para la “red Vitamina” y el “Jardín Providencia”, desde enero de 2019 hasta marzo de 2023; y (7) Balances tributarios y estados financieros de VC, desde 2018 hasta 2022 y planilla Excel que daría cuenta del detalle de gastos mensuales del “Jardín Providencia” y los ingresos generales de la empresa en pesos y UF.

En su presentación de fecha 13 de marzo de 2024, AyS dedujo observaciones respecto de estos documentos.

En el primer otrosí de su presentación de fecha 15 de marzo de 2024, la perito formuló consultas respecto de la información proporcionada por VC, de modo que pudieran ser resueltas en el reconocimiento pericial, que se llevó a cabo el pasado 25 de marzo de este año, oportunidad en que VC presentó un escrito a través del cual dio respuesta a estas consultas.

En el mismo acto del reconocimiento pericial, tras revisar las respuestas de VC, la perito hizo presente que, en lo que se refiere a algunas de ellas, requería mayor información, la que fue proporcionada por VC en su presentación de fecha 2 de abril de 2024.

17. Con fecha 18 de mayo de 2024, la perito evacuó su informe.

En su presentación de fecha 24 de mayo de 2024, AyS formuló observaciones al informe pericial.

18. Por resolución de fecha 27 de mayo de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando:**

1. A continuación, en primer lugar, se analizarán las peticiones formuladas por AyS en su demanda principal y, luego, las solicitudes deducidas por VC en su reconvención.

**DEMANDA PRINCIPAL INTERPUESTA POR AYS CONTRA VC**

2. A continuación, se analizarán, por separado, las 9 peticiones deducidas por AyS en su demanda principal.

**I. Petición de que se declare que VC ha incumplido el contrato de arrendamiento de autos**

3. En su demanda AyS imputó a VC los siguientes incumplimientos al contrato de arrendamiento: (i) el no pago de las rentas de octubre a diciembre de 2022 y de enero, febrero y junio a octubre de 2023, así como también de parte de la renta de marzo de este último año; (ii) el retrasos en el pago de las renta de enero y octubre de 2019, abril a octubre y diciembre de 2020, enero, abril y junio de 2021, febrero, junio, agosto y septiembre de 2022, y abril y mayo de 2023; y (iii) el no pago a Metrogas del servicio de gas del inmueble arrendado correspondiente a los meses de junio y julio 2023.
4. En su contestación a la demanda principal, **VC no controvertió que, bajo el contrato de arrendamiento de autos, ella contrajo las obligaciones que AyS reclama incumplidas**, sin perjuicio de las defensas jurídicas que opuso a este respecto, bajo ninguna de las cuales se discutió que este contrato estableció estas obligaciones para VC.
5. Según lo estableció este Tribunal Arbitral en resolución de fecha 23 de noviembre de 2023, que recibió la causa a prueba, los siguientes hechos no han sido controvertidos por las partes: (i) la existencia del contrato de arrendamiento otorgado por escritura pública de fecha 25 de marzo de 2008, cuyo objeto es el inmueble ubicado en Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia, en que VC ha prestado servicios de sala cuna y jardín infantil; y (ii) que esta escritura pública establece las obligaciones de VC para con AyS, a lo menos para períodos de circunstancias normales de la economía.
6. VC no dedujo reposición respecto de la resolución anterior.

7. Sin perjuicio de lo anterior, resulta que en el otrosí de su presentación de fecha 12 de octubre de 2023, bajo el código AyS-1, la actora principal acompañó copia de la referida escritura pública de fecha 25 de marzo de 2008 que, a mayor abundamiento, permitió a este Juez Árbitro revisar las cláusulas del contrato de arrendamiento celebrado por AyS y VC de las que se desprende que esta última contrajo tanto la obligaciones de enterar la renta de arrendamiento mensual, dentro de un plazo específico que fue convenido, así como la obligación de pagar el servicio de gas del inmueble.
8. En relación con este documento la parte de VC no dedujo observación alguna.
9. La cláusula 1 de esta escritura dio cuenta que AyS dio en “*en arriendo*” a VC “*la propiedad ubicada en calle Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia*” y que, conforme lo declaró VC, este inmueble sería “*destinado exclusivamente al desarrollo de su giro comercial, es decir, a la prestación de servicios de sala cuna y jardín infantil*”.
10. Luego, la cláusula 2, denominada “*Renta*”, estableció la obligación de VC de enterar a AyS una “*renta mensual de arrendamiento del inmueble referido en la cláusula precedente*”, la que “*deberá ser pagada por la arrendataria, por mes anticipado, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes*”.
11. La presente obligación también está establecida en el artículo 1942 inciso 1° del Código Civil, que dispone: “*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta*”, y en el artículo 1944 incisos 1° y 2°, que prescriben: “*El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados*”, y: “*La renta de predios urbanos se pagará por meses*”.
12. A continuación, la cláusula 3, denominada “*Otros pagos*”, establece que “[*d*]*urante la vigencia del presente contrato, la arrendataria estará obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda los consumos de luz, gas, agua potable, teléfono y otros servicios que se devenguen*”.

13. Las cláusulas transcritas en las consideraciones anteriores son obligatorias para VC conforme al principio de la fuerza obligatoria de los contratos, establecido en el artículo 1545 del Código Civil, que dispone: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.
14. Por otro lado, en su contestación **VC tampoco controvertió ninguno de los antecedentes fácticos que configuran los incumplimientos que AyS le imputa**; sin perjuicio de las defensas jurídicas que VC opuso al respecto, que serán analizadas más abajo.
15. Según también lo estableció este Juez Árbitro en resolución de fecha 23 de noviembre de 2023, los siguientes hechos no han sido controvertidos por las partes: (i) VC no ha pagado las rentas de los meses de octubre a diciembre de 2022, así como tampoco las de los meses de enero, febrero y junio a octubre de 2023, ni parte de la renta de marzo de este último año; (ii) VC incurrió en atraso en el pago de las rentas de los meses de enero y octubre de 2019, abril a octubre y diciembre de 2020, enero, abril y junio de 2021, febrero, junio, agosto y septiembre de 2022, y abril y mayo de 2023; y (iii) VC adeuda a Metrogas los servicios de gas del inmueble de los meses de junio y julio de 2023.
16. Ninguna de las partes dedujo recurso de reposición respecto de la parte de la resolución anterior que estableció estos hechos como no controvertidos por ellas, lo que, a juicio de este Juez Árbitro, constituye una ratificación de las partes de que no existe disputa respecto de la efectividad de estos antecedentes fácticos; sin perjuicio de las defensas jurídicas que VC opuso a este respecto en su contestación a la demanda principal.
17. A mayor abundamiento, estos hechos fueron ratificados por la prueba rendida, en particular, la absolución de posiciones del representante de VC y la declaración del testigo de AyS.
18. En efecto, en la audiencia de absolución de posiciones, el representante de VC, don Ariel Alvo Dueñas, tras ser interrogado por este Juez Árbitro, conforme al pliego de

posiciones de AyS, para que dijera *“cómo es efectivo que actualmente Vitamina Chile SpA adeuda a Álvarez y Sánchez Limitada la suma equivalente en pesos a 1465,39 UF, por concepto de rentas de arrendamiento impagas, más las rentas de arrendamiento que se devenguen durante la tramitación del presente juicio”*, respondió: *“Sí, sí, reconozco que hay renta adeudada. El monto exacto no lo tengo en la cabeza, pero es algo como eso”*.

19. E, interrogado por este Juez Árbitro inmediatamente a continuación para que dijera *“cómo es efectivo que actualmente Vitamina Chile SpA adeuda a Álvarez y Sánchez Limitada la suma equivalente en pesos a 549 UF, por concepto de multas por retardo en el pago de rentas de arrendamiento, más las multas que se devenguen por este concepto durante la tramitación del presente juicio”*, el representante de VC respondió: *“Lo mismo que la respuesta anterior. Sé que el contrato tiene multas y no las he calculado hasta el día de hoy, pero sé que pueden ser aproximadas a 500 equis UF”*.

20. Por su parte, el testigo de AyS don Osvaldo Alliende Sánchez declaró: *“Vitamina pagó la renta durante la pandemia y dejó de pagarla creo que a partir de octubre del año 2022 hasta la fecha”* y, repreguntado para que dijera *“cómo sabe y le consta”* esto último, respondió: *“Me consta porque mantengo la asesoría comercial con las arrendadoras y me informaron del incumplimiento de la obligación de Vitamina desde octubre del año 2022 hasta la fecha”*.

21. Habiéndose establecido que, bajo el contrato de arrendamiento, VC contrajo las obligaciones que AyS reclama incumplidas, así como también la efectividad de los antecedentes fácticos que configuran los incumplimientos reclamados en la demanda principal, corresponde analizar las defensas jurídicas que VC opuso en su contestación.

22. En su contestación, VC opuso excepción de caso fortuito o fuerza mayor; alegación subsidiaria de nulidad absoluta por falta de causa; defensa subsidiaria de la anterior de enriquecimiento injusto o sin causa de AyS y pago de lo no debido y, por último, excepción de compensación.

23. A continuación, se analizará cada una de estas defensas, por separado.
24. En lo que se refiere a la **excepción de caso fortuito o fuerza mayor como eximente de responsabilidad y causal de extinción de las obligaciones impagas reclamadas por AyS**, VC la fundó en los hechos ocurridos como consecuencia de la pandemia del coronavirus que, en su opinión, satisfarían los requisitos de imprevisibilidad e irresistibilidad de acuerdo con supuestos parámetros legales y jurisprudenciales.
25. El artículo 45 del Código Civil define a la “*fuerza mayor o caso fortuito*” como “*el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*”
26. De esta definición legal se desprende que para que un hecho pueda ser calificado de caso fortuito o fuerza mayor, debe reunir los requisitos de ser imprevisto e imposible de resistir.
27. Las exigencias anteriores han sido ratificadas por la doctrina, según consta del siguiente pasaje de la obra sobre obligaciones del profesor de derecho civil, don Hernán Corral Talciani:

“Los requisitos del caso fortuito son tres: dos mencionados por la disposición legal y uno que es agregado por la doctrina y la jurisprudencia.

En primer lugar, debe tratarse de un hecho imprevisto. Esto significa que las partes no lo han podido prever al momento de celebrar el contrato, ni el deudor al momento en que se presenta; vale decir, que las partes no se representaron su ocurrencia ni imaginaron su producción al momento de contratar.

(...)

En segundo lugar, debe ser un hecho inevitable. El hecho fortuito, además de imprevisible, debe ser imposible de resistir. La doctrina ha dicho que esta irresistibilidad debe ser absoluta pero siempre midiendo esta imposibilidad por las circunstancias y lo que habría hecho un deudor razonable en su lugar”. (*Curso de derecho civil, Obligaciones*, Thomson Reuters, Santiago, 2023, p. 493)

28. A juicio de este Juez Árbitro, no es efectivo que estos requisitos del caso fortuito o fuerza mayor puedan darse por establecidos en función de supuestos parámetros legales y jurisprudenciales, dado que, por ejemplo, la época en que se haya celebrado el contrato de que se trate -esto es, antes o después del año 2020 en que inició la pandemia- puede arrojar un resultado diverso en materia de imprevisibilidad y, asimismo, las condiciones particulares de cada negocio, incluso en un mismo período y espacio territorial, puede determinar una conclusión diferente en materia de irresistibilidad.
29. Lo anterior sin perjuicio que, además, incluso de existir supuestos parámetros jurisprudenciales a este respecto, “[l]as sentencias judiciales” que los hayan establecido “no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que” fueron pronunciadas, conforme a lo dispuesto por el artículo 3 del Código Civil; de modo que, no obstante que se revisarán las sentencias que ha dictado la Excelentísima Corte Suprema que VC acompañó en el término probatorio de autos, de todas maneras corresponde a este Juez Árbitro apreciar la concurrencia de estos requisitos en este caso específico, en función de lo sostenido por las partes y la prueba que se ha rendido al efecto.
30. La carga de acreditar la concurrencia de estos requisitos recaía sobre VC, conforme a lo establecido por el artículo 1698 inciso 1° del Código Civil, que dispone: “*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta*”, y por el artículo 1547 inciso 3° del mismo Código, que prescribe: “*La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega*”.
31. En lo que se refiere al requisito de la *imprevisibilidad*, a juicio de este Juez Árbitro, su concurrencia en la especie es evidente, dado que el contrato de arrendamiento fue celebrado el año 2008 y, ni para ese entonces ni hasta el surgimiento de la pandemia del coronavirus existían antecedentes que razonablemente hayan permitido prever esta última, lo que, por lo demás, no fue controvertido por AyS, quien en su contestación a la demanda reconvenzional se refirió específicamente a esta excepción y, al efecto, sólo controvertió la concurrencia en la especie de la exigencia de la *irresistibilidad*.

32. VC fundó esta excepción en el impacto que la pandemia del coronavirus habría tenido en su negocio, dado que sus centros educacionales no pudieron operar vía remota u online, como lo habrían hecho los establecimientos de enseñanza básica, media y universitaria; y el inmueble de autos habría cerrado por decisión de la autoridad desde el mes de marzo a diciembre de 2020, retomando sus actividades a partir de enero de 2021.
33. A juicio de este Juez Árbitro, los antecedentes anteriores, de por sí, no permiten tener por establecida la concurrencia del requisito de la irresistibilidad, dado que la carga que pesaba sobre VC a este respecto conllevaba justificar no sólo la efectividad de los hechos que expuso a este efecto en su contestación a la demanda principal, sino también que ellos no le habrían hecho posible cumplir las obligaciones que AyS reclama incumplidas.
34. En lo que a esto último se refiere, a juicio de este Juez Árbitro, no se rindió prueba que permitiera siquiera inferir que VC haya sufrido la referida imposibilidad y, de hecho, de la revisión de la prueba rendida se arriba a la conclusión contraria, esto es, que el impacto de la pandemia del coronavirus en el negocio de VC, no hizo imposible para esta última cumplir sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento, al punto que cumplió su obligación de pagar la renta, no sólo en todos los meses del año 2020 en que el inmueble no habría podido abrir por disposición de la autoridad sino, incluso, durante todo el año 2021 y gran parte del año 2022, de modo que el incumplimiento que existe a este respecto se produjo en una época en que, conforme lo expusieron los propios testigos de VC, que son dependientes de esta última, su negocio se había acercado al rendimiento previo a la pandemia en un porcentaje más alto que en el año 2021.
35. En efecto, en audiencia de absolución de posiciones, el representante de VC declaró: *“están todas las [rentas] del 2020 pagadas”*; *“[d]urante el 2021 no recuerdo que haya habido algún incumplimiento. Pueden haber sido quizás atrasos de días, pero no más que eso. Deberían estar [las rentas] todas pagadas”*; y *“hasta septiembre del 2022 están todas [las rentas] pagadas”*.

36. Lo anterior fue ratificado por el testigo de VC, don Francisco Gálvez Valenzuela, quien señaló ser *“subgerente de desarrollo”* y trabajar para VC *“desde el año 2008 viendo el tema de arriendos y crecimiento de la red”* y, contrainterrogado por el apoderado de AyS para que dijera si *“las rentas del 2020 y 2021 están pagadas”*, respondió: *“Sí”*.
37. Lo mismo también fue declarado, a mayor abundamiento, por el testigo de AyS, don Osvaldo Alliende Sánchez, quien expuso: *“no existen ni existieron antecedentes fácticos que hagan irresistible el cumplimiento de su obligación, puesto que ellos cumplieron durante la pandemia con su obligación de pago de las rentas de arrendamiento por el inmueble de este juicio. En consecuencia, mal podría entenderse que fue un hecho irresistible”* y, repreguntado para que dijera *“cómo sabe o le consta”* lo anterior, respondió: *“me consta el cumplimiento de las obligaciones, tenía conocimiento a través de las socias [de AyS] y la contadora de la sociedad del pago de las rentas y siempre mantuve contacto con don Francisco Gálvez [el testigo anterior] quien representaba a Vitamina para todos los efectos del contrato”*.
38. Sin perjuicio de la concordancia de las declaraciones anteriores, que corresponden a probanzas rendidas por ambas partes; no existe controversia entre estas últimas en orden a que las rentas de los meses de marzo a diciembre de 2020 fueron enteradas por VC, dado que, de hecho, ello fue señalado por VC en su contestación a la demanda principal, en que, por ejemplo, indicó: *“Lo cierto S.S.A. es que pese a todas estas dificultades y restricciones durante los meses en que estuvo cerrado por disposición de la autoridad el inmueble ubicado en Federico Froebel 1736, de la comuna de Providencia, Vitamina pagó igualmente a la demandante las rentas de arrendamiento”*.
39. En función de esto último, este Juez Árbitro, en resolución de fecha 23 de noviembre de 2023, fijó como hecho no controvertido por las partes que VC pagó las rentas de los meses de marzo a diciembre de 2020.
40. Ninguna de las partes dedujo reposición a este respecto.

41. En lo que se refiere al mejor rendimiento del negocio de VC en el año 2022 versus los años 2021 y 2020, su testigo don Francisco Gálvez expuso: *“antes de la pandemia el centro funcionaba bien, al 100%, sin problemas, llegó el estallido y bajó un poco porque la gente se asustó y no mandó a los niños, pero llegado, cuando cerró, cerró. Cerró y no fue ni uno todo ese año, de marzo a diciembre, y el otro año, yo te diría que la red anduvo como al 20% el 2021 y el 2022 llegó como al 50, y hoy día estamos en el 70%”*.
42. En términos similares declaró la otra testigo de VC, doña Giselle Oliva Hernández, quien señaló trabajar *“desde el año 2020 en Vitamina”*, ser *“coordinadora de trabajo en cada uno de los centros directamente con la directora en base a la gestión directa del centro en sí”* y tener a su cargo *“toda la zona que es Providencia y algunos centros de Las Condes”*.
43. En lo que a esta materia se refiere, esta testigo expuso: *“ya abrimos en diciembre del 2020, estuvimos con 20 niños. El 2021 logramos repuntar a 32 niños en marzo, pero en marzo, no me acuerdo si fue en marzo, en qué período de marzo, o fue directamente en abril que tuvimos que volver a cerrar por tres meses más. Por lo tanto, nuevamente volvimos atrás y se tuvieron que devolver todas las mensualidades también de ese período. Creo que ahí se cobró un 10% para el apoderado que se pudiera mantener activo durante, que pudiera mantener su matrícula y no perderla, pero, claro, eso pudo durar solo el primer mes y ya el segundo no pudimos cobrar; por lo tanto, se volvió nuevamente a cero pesos. Después volvimos a abrir y ahí empezamos nuevamente con 32 niños, y en agosto del 2021 empezamos a repuntar, llegamos a los 40 niños; de ahí a fin de año empezó a escalar de a poquitito. También durante ese año, durante ese segundo semestre, también había muchos contagios, muchos contagios, por lo tanto, si teníamos un contagio dentro del jardín, teníamos que volver a cerrar por siete días. Entonces, fue súper complejo, porque abríamos tres días, cerrábamos siete, abríamos dos, cerrábamos siete más, y así estuvimos todo el segundo semestre, y por esos siete días que se cerraba, nuevamente, se les pagaba como el proporcional, se les devolvía a los apoderados ese proporcional. Y ya el 2022 fue el año que yo creo que se mantuvo más estable, porque ahí ya no empezamos a cerrar por la pandemia ni por contagios, ya no se cerraba, solo se sanitizaba el centro, pero logramos tener ya hacia el segundo semestre 60 niños, 70 o alrededor,*

*y llegamos a un 50% de utilización ya a diciembre del 2022. 2023 ya, en mayo del 2023, se logró, no, en abril del 2023, del año pasado, se logró un convenio con el Calvo Mackenna, con Providencia, y ahí ya se logró como repuntar, pero llegando al 80% de utilización, llegando a los 100 niños, que ese fue como el mejor año”.*

44. En lo que al informe pericial evacuado en autos se refiere, éste tampoco se pronunció sobre si la pandemia no hizo posible para VC cumplir las obligaciones que AyS reclama incumplidas, dado que las materias objeto de este informe, que fueron definidas por VC que fue la parte que solicitó que se decretara este peritaje, también se refirieron sólo, en términos generales, a *“[l]a determinación de si la pandemia del coronavirus produjo efectos económicos en los ingresos y ventas de Vitamina Chile SpA, particularmente en relación con el inmueble”* de autos; y *“[l]a determinación de si hubo una disminución de las matrículas, ocupación e ingresos de párvulos desde marzo de 2020 a la fecha, en comparación con los niveles prepandemia, y de si lo anterior produjo un desequilibrio en el patrimonio y solvencia de Vitamina Chile SpA”*.

45. Lo anterior obsta a que este informe pericial, al igual que el resto de la prueba rendida, permita dar por establecida la exigencia de la irresistibilidad, dado que al efecto no basta con que una compañía haya sufrido una disminución en sus ingresos y ventas, por más drástica que ésta haya podido ser; así como tampoco que sufra un *“desequilibrio”* en su *“patrimonio y solvencia”*, por muy significativo que éste haya podido ser; puesto que una sociedad que ha desarrollado su negocio por varios años, a pesar de las dificultades que VC reclama, mantiene ingresos que a lo menos le permite cumplir parte de sus obligaciones; de modo que, para que la presente excepción de caso fortuito o fuerza mayor pudiera prosperar, a juicio de este Juez Árbitro, resultaba necesario que VC acreditara que el *“desequilibrio”* alegado por ella no le hizo posible cumplir, de manera específica, las obligaciones que AyS reclama incumplidas.

46. Sin perjuicio de lo anterior, resulta que, además, a juicio de este Juez Árbitro, no resulta posible asignar valor probatorio a las conclusiones de este informe pericial, dado que los antecedentes analizados por la perito, que fueron proporcionados por la propia VC, consisten, en su mayor parte, en información que fue generada por VC

sin que se hayan acompañado respaldos que hayan permitido corroborar la efectividad de la información que fue consignada por VC en los gráficos y planillas agregados por ella.

47. En efecto, en lo principal de su presentación de fecha 15 de diciembre de 2023, bajo el código VCL-3, VC acompañó un gráfico de ventas en UF por meses desde enero de 2019 a marzo de 2023, al que no se adjuntó, ni en ese escrito ni en ningún otro, algún respaldo que permita corroborar la efectividad de la información consignada en este gráfico.
48. Luego, a propósito del requerimiento de información formulado por la perito, esto es, una vez concluido el término probatorio y no como prueba documental propiamente tal, a través de su presentación de fecha 1 de marzo de 2024, VC agregó cinco planillas Excel que darían cuenta (i) del número de alumnos matriculados cada mes en el “Jardín Providencia”, desde enero de 2018 hasta febrero de 2024 y el valor mensual de los ingresos en ese período; (ii) del registro de personal y detalle de aportes patronales del mismo jardín; (iii) del detalle del valor mensual por facturas del mismo jardín, desde enero de 2018 hasta diciembre de 2023; (iv) del valor mensual de las rentas pagadas por concepto de arrendamiento del mismo jardín, desde enero de 2018 hasta febrero de 2024; y (v) del detalle de gastos mensuales del mismo jardín y los ingresos generales de la empresa; sin que, respecto de ninguna de estas planillas tampoco se hayan aportado los respaldos que hubieran permitido corroborar la efectividad de la información consignada en ellas, al punto que los únicos respaldos que fueron acompañados por VC consistieron en las liquidaciones de sueldo del personal que trabaja en el “Jardín Infantil Providencia”, desde enero de 2018 hasta diciembre de 2023.
49. En esa presentación VC también agregó un gráfico de ventas consolidadas para la “red Vitamina” y el “Jardín Providencia”, desde enero de 2019 hasta marzo de 2023 que corresponde al mismo gráfico que ya había sido acompañado bajo el código VCL-3 que, a juicio de este Juez Árbitro, carece de valor probatorio, por la razón ya señalada.

50. Por último, en la referida presentación VC aportó balances tributarios y estados financieros desde 2018 hasta 2022.
51. En relación con estos últimos antecedentes, así como el resto de la información que fue proporcionada por VC a la perito para su análisis, ella formuló la siguiente prevención en su informe: *“Cabe notar que la única información que pudo verificarse con respaldo documental corresponde a las liquidaciones de sueldo, al contrato de arriendo del inmueble objeto de autos (y sus modificaciones) y los balances tributarios y estados financieros (de los que no se dispuso de información respecto de si son auditados)”*.
52. En todo caso, VC no hizo uso de su derecho a formular observaciones al informe pericial en el plazo que fue fijado al efecto a ambas partes, de modo que tampoco consta en autos que, a juicio de VC, este informe acredite algo ni en relación con la excepción de caso fortuito o fuerza mayor ni respecto de alguna otra materia de la disputa.
53. Por otro lado, en su propia contestación VC sostuvo que *“[n]uestra Corte Suprema de Justicia en sentencias dictadas en roles 49.739-2021 y 69.607-2022, ha reconocido el derecho del arrendatario a liberarse del pago de las rentas de arrendamiento por el tiempo que estuvo vigente la prohibición impuesta por la autoridad sanitaria impidiendo el uso del local comercial o incluso a restituirlo si un caso fortuito impide su explotación”*; lo que constituye un reconocimiento expreso de su parte del criterio expuesto por este Juez Árbitro en las consideraciones anteriores, en orden a que, en un caso como éste, la potencial liberación de la obligación de pagar las rentas -de satisfacerse los requisitos copulativos dispuestos al efecto por el artículo 45 del Código Civil- sólo operaría respecto del *“tiempo que estuvo vigente la prohibición impuesta por la autoridad sanitaria impidiendo el uso del local comercial”*, lo que es un hecho de la causa que no ha ocurrido para ninguno de los meses en que VC no ha cumplido su obligación de enterar la renta de arrendamiento.

54. Lo anterior se confirma con la revisión de estas dos sentencias del Máximo Tribunal que fueron acompañadas por VC en lo principal de su presentación de fecha 15 de diciembre de 2023, bajo los códigos VCL-4 y VCL-5.
55. En efecto, en la consideración 21<sup>a</sup> de la sentencia de casación que la Excelentísima Corte Suprema dictó con fecha 5 de septiembre de 2023 en el Ingreso Corte N° 69.607-2022, esta última estableció: *“Que, al no haberse aplicado correctamente la normativa que regulaba y resolvía la controversia, los jueces del fondo han cometido un error de derecho, infringiendo el artículo 1932 del Código Civil, error que ha influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, puesto que acogieron la demanda principal de término de contrato de arriendo por no pago de rentas y dispusieron el pago de rentas por un período en que el inmueble -local comercial- no pudo ser utilizado por la demandada (marzo, abril y parte de mayo de 2020), lo que conduce a la prosperidad del arbitrio sustantivo deducido por esa parte”*.
56. En el mismo sentido se pronunció el Máximo Tribunal en la consideración 18<sup>a</sup> de la sentencia de casación en el fondo dictada con fecha 1 de agosto de 2022 en el Ingreso Corte N° 49.739-2021: *“de acuerdo al tenor de la controversia, fluye que los inmuebles arrendados no reunieron las condiciones necesarias que le permitieran ser destinados a locales comerciales -que es el uso para el cual la arrendataria celebró los contratos- desde el 26 de marzo de 2020 hasta el 17 de agosto de 2020 por disponerlo así la autoridad sanitaria, defecto de carácter jurídico en la cosa arrendada que imposibilitó temporalmente su uso, de manera que de conformidad al artículo 1932 del Código Civil, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la indicada prohibición”*.
57. Adicionalmente, sin perjuicio que no se ha acreditado que VC haya sufrido un impedimento para cumplir las obligaciones que AyS reclama infringidas, resulta que, además, VC tampoco ha demostrado que ese impedimento, de ser tal, subsista a la fecha, lo que constituye una razón adicional por la cual esta excepción debe ser desestimada.
58. A este efecto, el profesor de derecho civil, don Hernán Corral, sostiene: *“Si el impedimento que genera el caso fortuito es temporal no se extingue la obligación,*

*sino que produce sólo su falta de exigibilidad mientras dure el impedimento”.* (op. cit., p. 497)

59. Por lo razonado en las consideraciones anteriores, este Juez Árbitro rechazará la excepción de caso fortuito o fuerza mayor que VC opuso en su contestación a la demanda principal.
60. En relación con la **alegación subsidiaria de nulidad absoluta por falta de causa de las rentas de arrendamiento, multas y demás obligaciones devengadas entre los meses de marzo a diciembre de 2020**, VC la fundó en que no habría podido hacer uso del inmueble de autos durante ese período, lo que habría producido que el contrato de arrendamiento perdiera su finalidad práctica y las rentas de esos meses carecieran de causa por no tener una prestación recíproca equivalente, razón por la cual solicitó que se declare nulo el pago de esas rentas, ordenándose a AyS que efectúe su reembolso.
61. Las rentas de marzo a diciembre de 2020 no se corresponden con el objeto de la demanda principal, sin que, por ende, la presente alegación de VC se refiera a alguna de sus obligaciones que son materia de esa demanda, razón por la cual, a juicio de este Juez Árbitro, incluso de ser efectivo el vicio de nulidad absoluta por falta de causa que se reclama, ello, de por sí, no constituiría un impedimento para que se acoja esta demanda.
62. Adicionalmente, no sólo VC efectuó el pago de las rentas de marzo a diciembre de 2020, voluntariamente, sin haber padecido error o fuerza alguna, dado que no ha formulado alguna reclamación específica en ese sentido; sino, además, al efectuar esos pagos VC no pudo sino estar en pleno conocimiento de que durante los meses a que correspondían el inmueble no pudo operar por disposición de la autoridad sanitaria.
63. Lo anterior, a juicio de este Juez Árbitro, priva a VC de legitimación activa respecto de esta nulidad absoluta por falta de causa, conforme a lo establecido en el artículo 1693 del Código Civil, que restringe la legitimación para solicitar la declaración de

nulidad absoluta a *“todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba”*.

64. En cualquier caso, si lo que VC pretendía era que se declarara la nulidad del pago de las rentas de los meses de marzo a diciembre de 2020 y que, en función de ello, se condenara a AyS a reembolsarlas, a juicio de este Juez Árbitro, se debió deducir acción de nulidad, ya sea en la demanda reconvenicional o en otro juicio, sin que haya sido suficiente que se formulara esta solicitud a través de una alegación en la contestación a la demanda principal, puesto que ello no satisface el derecho al debido proceso de AyS, toda vez que esta última no tuvo la oportunidad de contestar esta petición.

65. Asimismo, dado que en la demanda reconvenicional no se dedujo acción de nulidad absoluta y, además, esta alegación que VC opuso en su contestación no se refiere, de por sí, a ninguno de los incumplimientos que se le imputa en la demanda principal, esta potencial ineficacia tampoco fue recibida a prueba, lo que ratifica que este Tribunal Arbitral no está habilitado para resolver esta defensa como si de una acción se tratara.

66. De hecho, de los dos puntos de prueba fijados en autos, sólo el primero se refiere a la demanda principal -el segundo se relaciona con la reconvenición- y ese punto sólo recayó sobre potenciales hechos que justificarían la excepción de caso fortuito o fuerza mayor (*“Antecedentes fácticos que determinarían que para VC los hechos ocurridos como consecuencia de la pandemia del Covid-19 fueron tanto imprevisibles como irresistibles”*); sin que VC haya interpuesto recurso de reposición solicitando que se incorporaran puntos de prueba adicionales, tanto respecto de la presente alegación de nulidad absoluta, como en relación con la siguiente defensa de pago de lo no debido; lo que, a juicio de este Juez Árbitro, constituye una ratificación de su parte de que en autos no dedujo ni acción de nulidad ni de restitución de un pago de lo no debido.

67. A este respecto, la Excelentísima Corte Suprema, en la consideración 19<sup>a</sup> de la sentencia de casación dictada con fecha 26 de enero de 2011, en el Ingreso Corte N° 3405-2009, estableció:

“Que, en el segundo y tercer capítulo de nulidad sustancial, denuncia el recurrente las infracciones a los artículos 1681 y 1683 del Código Civil, en relación con los artículos 19, 22 y 23 del mismo cuerpo legal. Ello por cuanto los sentenciadores del mérito han impedido que la nulidad absoluta sea alegada por las partes vía excepción y por desconocer la legitimidad de la recurrente para alegar la nulidad absoluta del acto o contrato.

No hay verdad en tal aserto. El reproche que formula el recurrente en esta parte carece de asidero en las sentencias de primera confirmada por la de segunda instancia. Y es que en ellas no se ha desconocido la legitimidad de la recurrente para alegar la nulidad absoluta del acto o contrato, sino, antes bien, solo se le ha desconocido la posibilidad de hacerlo por medio de una excepción perentoria, como de hecho lo hizo en sus escritos de defensa. En otras palabras, se aprecia claramente que la negativa de los jueces del fondo se ha fundado -en lo que a esta alegación concierne- no en el contenido de la alegación del demandado, sino en el método que él escogió para ello: en vez de hacerlo vía demanda reconvenional, lo hizo vía excepción perentoria de nulidad absoluta. He ahí el yerro de la parte demandada, pues, tal y como se dijo en el considerando 5° en cita al fallo de primera instancia, la opinión jurisprudencial mayoritaria ha establecido que la nulidad absoluta de un acto o contrato no puede ser alegada, en un juicio ordinario, vía excepción, sino sólo por vía principal, esto es, a través de la interposición de la acción de nulidad en un juicio separado, o bien por demanda reconvenional en el mismo juicio. Criterio este último que, por lo demás, tiene apoyo en una jurisprudencia que, aunque otrora vacilante, hoy en día se alinea en torno a la posición conforme con la cual la nulidad absoluta, cuando es alegada por la parte demandada, no puede invocarse a modo de excepción perentoria, sino sólo por vía de reconvenión. Lo cual, en rigor, viene a significar que en el contexto del juicio ordinario, cuando lo que se persigue es la declaración de nulidad absoluta del acto o contrato, sólo cabe el ejercicio de la acción de nulidad, ya mediante la demanda principal, ya mediante la demanda reconvenional, más no la excepción perentoria de nulidad. Ése y no otro ha sido el razonamiento seguido por los jueces del fondo para rechazar la excepción de nulidad absoluta invocada por el demandado; y esta Corte lo comparte”.

68. Por lo señalado en las consideraciones anteriores, más allá de desestimar la presente alegación en cuanto defensa que VC opuso en su contestación, no resulta procedente que se resuelva esta solicitud como si de una acción de nulidad deducida como tal se tratara, lo que, a juicio de este Juez Árbitro, constituiría una infracción al principio de congruencia procesal.

69. VC también solicitó que se ordene a AyS que restituya las rentas de los meses de marzo a diciembre de 2020 bajo la alegación subsidiaria de la anterior de enriquecimiento injusto o sin causa de AyS y pago de lo no debido por parte de VC.

70. La presente alegación también será desestimada por no decir relación con los incumplimientos reclamados en la demanda principal y no haberse deducido en la reconvencción una acción al efecto, ahora fundada en la institución del pago de lo no debido, de modo que este Juez Árbitro estuviera habilitado para resolver la presente solicitud.
71. Lo anterior sin perjuicio que, adicionalmente, el artículo 2295 inciso 1º del Código Civil dispone que “[s]i el que por error ha hecho un pago, prueba que no lo debía, tiene derecho para repetir lo pagado” y, a propósito de la presente alegación, VC no justificó cuál habría sido el “error” que habría padecido al efectuar estos pagos, en circunstancias que sabía o a lo menos debía saber que en los meses en cuestión no habría podido operar el centro educacional de autos, lo que constituye, precisamente, el motivo por el cual ahora sostiene que no habría estado obligada al pago de estas rentas.
72. Por último, en lo que se refiere a la **excepción de compensación**, VC la fundó en el crédito consistente en las rentas de los meses de marzo a diciembre de 2020 que AyS estaría obligada a restituir, que debería imputarse a las rentas que se reclama en la demanda principal.
73. Dado que el crédito que VC reclama por este concepto no fue establecido bajo sus alegaciones anteriores, la presente excepción será rechazada, por no satisfacer la exigencia establecida en los artículos 1655, 1656 inciso 1º y 1657 inciso 1º del Código Civil, consistente en la existencia de deudas recíprocas de la actora y demandada.
74. Por todo lo expuesto, se acogerá la presente petición de la demanda principal, declarándose que VC ha incumplido sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento.

**II. Petición de que se condene a VC a enterar UF 1465,39 a AyS por concepto de rentas de arrendamiento impagas hasta el mes de octubre de 2023, más intereses legales**

75. Así como VC no controvertió no haber enterado estas rentas de arrendamiento, tampoco controvertió que ellas ascienden al monto reclamado por AyS, ni que, de ser procedente que se le condene a efectuar su pago, también lo sería que deba enterar intereses legales.
76. En resolución de fecha 23 de noviembre de 2023, este Juez Árbitro fijó como hechos no controvertidos por las partes que las rentas de arrendamiento no enteradas por VC de los meses de octubre a diciembre de 2022 ascienden a UF 479,49; que las de los meses de enero, febrero y junio a octubre de 2023, que tampoco fueron pagadas, suman UF 1118,81; que VC tampoco ha pagado UF 0,11 de la renta del mes de marzo de este último año; y que existe un saldo a favor de VC en relación con las rentas de abril y mayo de 2023, ascendente a 66,51 UF por cada mes, de modo que, tras su deducción, el monto no pagado por VC por concepto de rentas, asciende a UF 1465,39.
77. Ninguna de las partes interpuso reposición respecto de esto último.
78. Sin perjuicio de lo anterior, el monto mensual de estas rentas de arrendamiento pudo ser revisado por este Juez Árbitro en la cláusula 2 del contrato de arrendamiento, modificada a través de escritura pública de fecha 14 de enero de 2021, que fue acompañada por AyS en el otrosí de su presentación de fecha 12 de octubre de 2023, bajo el código AyS-3, dado que en ella las partes acordaron que *“[a] partir del día 1º de marzo de 2022 y hasta el 31 de diciembre de 2023, la renta mensual será de 159,83 UF”*.
79. La multiplicación de esta renta mensual por los tres meses que transcurrieron entre octubre y diciembre de 2022, efectivamente arroja UF 479,49 y, la multiplicación de esta renta por los siete meses que comprende enero, febrero y junio a octubre de 2023, también arroja un resultado de UF 1118,81 que, sumado al monto anterior, da un total de UF 1598,3.
80. Si a esta última cifra se suman las UF 0,11 que no existe controversia que VC adeuda por concepto de la renta del mes de marzo de 2023 y, además, se deducen las UF 133,02 que tampoco existe disputa que constituyen un saldo a favor de VC, se arriba

como resultado a las UF 1465,39 que corresponden, precisamente, al monto reclamado por AyS en su demanda principal por concepto de rentas de arrendamiento impagas.

81. En lo que a los intereses legales se refiere, el artículo 1559 del Código Civil dispone: *“Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes: 1ª. Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos. 2ª. El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando sólo cobra intereses; basta el hecho del retardo. 3ª. Los intereses atrasados no producen interés. 4ª. La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas”*.
82. Esta norma legal resulta aplicable en la especie, dado que la presente obligación de VC *“es de pagar una cantidad de dinero”* que, de hecho, constituye una “renta”, “canon” o “pensión periódica” y, por ende, el “retardo” en su cumplimiento da lugar a que se deban *“intereses legales”*, sin que AyS tenga la *“necesidad de justificar perjuicios”*.
83. A este respecto, el artículo 1551 N° 1 del Código Civil agrega: *“El deudor está en mora: 1º. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora”*.
84. En la especie, las partes estipularon un *“término”* dentro del cual VC debía enterar las rentas de arrendamiento, dado que en la cláusula 2 del contrato de arrendamiento establecieron que *“[l]a renta deberá ser pagada por la arrendataria, por mes anticipado, dentro de los primeros cinco días de cada mes”*, de modo que VC se encuentra en mora desde que venció este plazo respecto de cada una de las rentas impagas.

85. En relación con los “*intereses legales*”, el artículo 19 de la Ley N° 18.010 que establece normas para las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero, establece que “[s]e aplicará el interés corriente en todos los casos en que las leyes u otras disposiciones se refieran al interés legal”.
86. En lo que se refiere al “*interés corriente*”, el artículo 6 inciso 1° de la misma ley lo define como “*el promedio ponderado por los montos de las tasas cobradas por los bancos establecidos en Chile, en las operaciones que realicen en el país*”, agregando que “[c]orresponde a la Comisión para el Mercado Financiero determinar las tasas de interés corriente, pudiendo distinguir entre operaciones en moneda nacional, reajustables o no reajustables, en una o más monedas extranjeras o expresadas en dichas monedas o reajustables según el valor de ellas, como asimismo, por el monto de los créditos”.
87. Por lo expuesto en estas consideraciones, también se acogerá la presente petición de la demanda principal, condenándose a VC a enterar UF 1465,39 a AyS por concepto de rentas de arrendamiento impagas hasta el mes de octubre de 2023, más intereses legales.

**III. Petición de que se declare que VC adeuda UF 549 a AyS por concepto de multa por retardo en el pago de diversas rentas de arrendamiento, más intereses legales**

88. VC tampoco controvertió haber incurrido en los días de atraso que se le imputó en la demanda principal, así como tampoco que la multa establecida en el contrato de arrendamiento, en relación con ese número de días, suma el monto que AyS reclama por este concepto.
89. En resolución de fecha 23 de noviembre de 2023, este Juez Árbitro fijó como hecho no controvertido por las partes que VC incurrió en un total de 183 días de atraso en el pago de diversas rentas y que, de ser aplicable la multa establecida en la cláusula 2 del contrato, respecto de todos esos días de atraso, ello arrojaría una deuda de UF 549.

90. Las partes tampoco interpusieron reposición respecto de esto último.
91. Sin perjuicio de lo anterior, de la revisión de la cláusula 2 del contrato de arrendamiento de autos, modificada a través de escritura pública de fecha 2 de marzo de 2018, que fue acompañada por AyS en el otrosí de su presentación de fecha 12 de octubre de 2023, bajo el código AyS-2, este Juez Árbitro pudo apreciar que lo acordado por las partes a este respecto difiere en parte de los términos en que AyS lo reclamó en su demanda principal y respecto de lo cual no hubo controversia entre las partes.
92. En efecto, la referida cláusula establece que, en caso de *“no pago íntegro y oportuno de la renta por un plazo superior a 15 días y por causas atribuibles a la arrendataria”*, esta última *“deberá pagar como multa, un recargo de 3 UF en adición a la proporción que le correspondería pagar respecto de la renta mensual pactada, por cada día de atraso”*.
93. Entonces, para que el retraso de VC en el pago de la renta de arrendamiento dé derecho a AyS a este *“recargo de 3 UF”*, se deben satisfacer dos requisitos, a saber, que el retraso haya superado los *“15 días”* y que, además, sea atribuible *“a la arrendataria”*.
94. En lo que se refiere al primero de estos requisitos, conforme a lo expuesto a este respecto por AyS en su demanda principal, que no fue controvertido por VC en su contestación, los únicos retrasos que podrían dar derecho a este recargo son los de agosto de 2020 (19 días), agosto de 2022 (17 días) y septiembre de ese mismo año (65 días), dado que todos los demás fueron de menos de 15 días, puesto que oscilaron entre 1 y 12 días.
95. La carga de justificar que estos atrasos no habrían sido *“atribuibles a la arrendataria”* recaía sobre esta última; sin embargo, VC no opuso alegación alguna respecto de los retrasos en que incurrió en los meses de agosto de 2020, agosto de 2022 y septiembre de este último año, y tampoco rindió medios de prueba respecto de las razones por las cuales habría incurrido en cada uno de ellos; razones por las

cuales se tendrá por establecida la concurrencia de esta segunda exigencia contractual.

96. La multiplicación de este “*recargo de 3 UF*” por estos 101 días de atraso arroja un total de UF 303.

97. Por lo expuesto, se acogerá la presente petición de la demanda principal, sólo en cuanto se condenará a VC a enterar UF 301 a AyS por concepto de multa por retardo en el pago de las rentas de arrendamiento de los meses de agosto de 2020, agosto de 2022 y septiembre de este último año, más intereses legales; rechazándose la presente petición en lo demás.

98. En lo que a los intereses legales se refiere, ellos se computarán desde el pasado 16 de octubre de 2023, que fue el día en que VC fue notificada de la resolución que dio traslado de la demanda principal.

99. Lo anterior, conforme a lo establecido por el artículo 1551 N° 3 del Código Civil, que dispone: “*El deudor está en mora, 1°. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora; 2°. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla; 3°. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor*”.

**IV. Petición de que se condene a VC a enterar CLP\$52.000 a AyS por concepto de servicio de gas de los meses de junio y julio de 2023, más intereses legales**

100. VC tampoco controvertió no haber pagado la cuenta del servicio de gas de estos meses, así como tampoco que ellas suman el monto reclamado por AyS por este concepto.

101. En resolución de fecha 23 de noviembre de 2023, este Juez Árbitro fijó como hecho no controvertido entre las partes que esta deuda para con Metrogas suma CLP\$52.000.

102. Las partes tampoco interpusieron reposición a este respecto.
103. Por otro lado, tampoco existe controversia entre las partes en orden a que la propiedad del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, le corresponde a AyS, lo que, por lo demás, fue consignado en la cláusula 1 del contrato de arrendamiento, denominada “Propiedad”, que establece: *“La sociedad Álvarez y Sánchez Limitada es dueña de la propiedad ubicada en calle Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia. La referida propiedad se encuentra inscrita a fojas 33.745, N° 24.292 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1992. Por el presente instrumento, la arrendadora da en arrendamiento a la arrendataria, quien acepta para sí, el inmueble individualizado precedentemente”*.
104. Luego, dado que, como consecuencia del presente incumplimiento de VC, que ya se tuvo por establecido más arriba en este laudo, AyS deberá efectuar este pago a Metrogas, en su calidad de propietaria del inmueble de autos, se acogerá la presente petición de la demanda principal, condenándose a VC a enterar CLP\$52.000 a AyS por concepto de servicio de gas de los meses de junio y julio de 2023, más intereses legales.
105. La presente obligación de VC no sólo consistía en efectuar este pago a Metrogas, sino también debía hacerlo *“con toda puntualidad”*.
106. Sin embargo, dado que la fecha específica de vencimiento de cada una de estas cuentas no fue acreditada en autos, puesto que éstas no fueron agregadas al proceso, los presentes intereses legales se computarán desde el pasado 16 de octubre de 2023, que fue el día en que VC fue notificada de la resolución que dio traslado de la demanda principal.

#### **V. Petición de que se dé por terminado el contrato de arrendamiento**

107. La terminación anticipada del contrato de arrendamiento de autos está reglada en su cláusula 10, modificada a través de escritura pública de fecha 2 de marzo de 2018,

que, en lo pertinente, establece lo siguiente: *“La arrendadora sólo podrá poner término anticipado al presente contrato en caso que la arrendataria incurra en alguna de las siguientes causales de incumplimiento: (...) 4.- Si se atrasa en el pago de la renta de arrendamiento en más de 15 días. 5.- Si se atrasa en el pago de las cuentas de agua, luz, gas y demás servicios en más de 15 días. (...) 8.- Si incurre en incumplimiento grave de cualquiera otra de las obligaciones que emanan para ella del presente contrato. En caso de verificarse una cualquiera de las situaciones antes descritas o por cualquier otra causa imputable a la arrendataria, la arrendadora estará facultada para notificar a la arrendataria mediante carta certificada enviada al domicilio señalado en la comparecencia, del incumplimiento incurrido. La arrendataria tendrá un plazo de 15 días desde la recepción de la carta certificada, para subsanar el incumplimiento incurrido. Vencido dicho plazo sin que se hubiere subsanado la situación de incumplimiento, la arrendadora estará facultada para poner término al contrato, debiendo la arrendataria pagar a la arrendadora, a título de evaluación anticipada de perjuicios, la suma equivalente a 12 rentas de arrendamiento. Todo lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la arrendadora de ejercer todos los demás derechos y acciones que para tales situaciones le conceda la ley”*.

108. En su demanda principal, AyS no sostuvo haber remitido a VC una *“carta certificada”* a través de la cual haya notificado sus incumplimientos, conforme lo establece esta cláusula, así como tampoco reclamó el pago de la multa consistente en *“la suma equivalente a 12 rentas de arrendamiento”*, también establecida en esta cláusula.

109. A juicio de este Juez Árbitro, sin perjuicio de que la demanda principal no es del todo clara a este respecto, a partir de lo anterior, la referencia efectuada por AyS a las causales de terminación establecidas en esta cláusula del contrato de autos pudo haber tenido por objeto que, a partir de esos incumplimientos, este Tribunal Arbitral declare la terminación del contrato de arrendamiento conforme al estatuto legal que rige al efecto.

110. No obstante VC no alegó en su contestación a la demanda principal que el estatuto legal de terminación del contrato de arrendamiento no podría ser aplicado en la

especie, sino sólo aquél establecido en esta cláusula del contrato, a juicio de este Juez Árbitro, desechar esta petición sólo en razón de ello no se ajustaría a la prudencia y equidad, que son los principales elementos a ser considerados por este Tribunal Arbitral para resolver la presente disputa, dada su calidad de arbitrador, conforme a lo establecido en el artículo 223 inciso 3º del Código Orgánico de Tribunales, que dispone: “*El arbitrador fallará obedeciendo a lo que su prudencia y la equidad le dictaren*”.

111. Lo anterior dado que, a juicio de este Juez Árbitro, el mecanismo establecido en esta cláusula para efectos de que AyS pudiera poner término anticipado al contrato de arrendamiento, tuvo por objeto que VC tuviera la oportunidad de impedir la terminación, por la vía de subsanar sus incumplimientos y, en la especie, según se analizará más abajo, de la prueba rendida por la propia VC se desprende que las partes intercambiaron comunicaciones escritas respecto de las infracciones que AyS imputa en su demanda principal, a propósito de las cuales, si bien no se habría cumplido con la formalidad prevista en esta cláusula (“*carta certificada*”), de todas formas se dio a VC la oportunidad de que subsanara sus incumplimientos, dejando subsistente el contrato.

112. Adicionalmente, con posterioridad a esas comunicaciones escritas entre las partes, a propósito del procedimiento de conciliación de autos, este Juez Árbitro formuló una propuesta de bases de acuerdo, bajo la cual, también, VC habría podido subsanar sus incumplimientos y dejar subsistente el contrato de arrendamiento; sin embargo, a pesar de haberse mantenido vigente esa propuesta por más de cinco meses, en tanto se tramitaba el período de prueba del juicio, VC no formuló respuesta alguna a la misma.

113. En función de lo establecido en las consideraciones anteriores, a juicio de este Juez Árbitro, VC tuvo amplias posibilidades de subsanar sus incumplimientos y, de esa forma, mantener vigente el contrato de arrendamiento; sin que, a dicho efecto, haya sufrido perjuicio alguno por el hecho de que AyS no haya remitido la “*carta certificada*” establecida en esta cláusula, razón por la cual, para la resolución de la presente petición, este Tribunal Arbitral no asignará relevancia al cumplimiento de esta formalidad.

114. A continuación, se analizará si esta petición de la demanda principal resulta procedente conforme al estatuto legal de terminación del contrato de arrendamiento de predios urbanos, que es la naturaleza que tiene el contrato celebrado por AyS y VC.
115. El artículo 1 inciso 1º de la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, establece que “[e]l contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto por ella, por el Código Civil”.
116. El artículo 1977 del Código Civil, referido al “arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios”, dispone: “La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días”.
117. La hipótesis de terminación del contrato de arrendamiento establecida en esta norma legal se verifica en la especie, dado que VC ha incurrido en “mora” respecto de varios períodos mensuales “en el pago de la renta”, según fue establecido más arriba en este laudo a propósito de las múltiples rentas que se encuentran impagas, las que, de hecho, datan incluso del mes de octubre del año 2022, esto es, de hace más de un año y medio.
118. En lo que se refiere a la exigencia de “dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días”, si bien no obran en autos antecedentes que den cuenta de que AyS haya formulado dos reconvenciones formales a VC, a juicio de este Juez Árbitro, ello no justifica que la presente petición deba ser desechada, dado que en la audiencia de fijación de bases de procedimiento ambas partes acordaron no establecer bases bajo la estructura usual de los juicios referidos a contratos de arrendamiento de predios urbanos seguidos ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., sino fijar bases bajo la estructura general aplicable a

disputas de todo tipo de contratos, lo que justifica que en las bases de procedimiento de autos no se haya establecido la existencia de estas “*dos reconvencciones*”.

119. A este efecto, bajo el numeral 21 de las bases de procedimiento de este arbitraje, denominado “*Acuerdo de las partes en cuanto al procedimiento*”, se estableció: “*Las partes declaran estar de acuerdo con el procedimiento aquí establecido*”, agregándose: “*De esta forma, ambas partes renuncian a efectuar reclamos con posterioridad que digan relación con el presente acuerdo*”.

120. Adicionalmente, consta en autos que AyS ha reclamado por escrito a VC del incumplimiento de su obligación de enterar las rentas de arrendamiento que mantienen impagas, en a lo menos dos oportunidades entre las cuales mediaron más de cuatro días.

121. En efecto, en lo principal de su presentación de fecha 12 de octubre de 2023, AyS interpuso la demanda principal de autos en que reclamó del presente incumplimiento de VC y solicitó que se le condene al pago de las rentas de arrendamiento en cuestión.

122. Luego, con fecha 19 de octubre de 2023, el apoderado judicial de AyS, don José Tomás Prieto, comunicó al representante de VC que AyS había rechazado una propuesta de acuerdo que VC formuló ese mismo día y que seguiría “*adelante con el juicio*”.

123. A continuación, con fecha 24 de octubre de 2023, el señor Prieto formuló una “*contrapropuesta*” a VC que, si bien implicaba que “*las rentas adeudadas*” fueran pagadas “*en 12 cuotas mensuales de UF 122,116, a partir de noviembre de 2023*”; de todas formas suponía que VC cumpliera su obligación de enterar las rentas de arrendamiento impagas, lo que, a juicio de este Juez Árbitro, constituye una clara manifestación de AyS en orden a que su interés era que VC cumpliera la presente obligación.

124. Los correos electrónicos anteriores constan de la cadena de correos que VC acompañó en lo principal de su presentación de fecha 15 de diciembre de 2023, bajo el código VCL-6.
125. Además, VC tampoco alegó en su contestación a la demanda principal que en la especie no se haya verificado la exigencia de estas *“dos reconvencciones”*, lo que, a juicio de este Juez Árbitro, da cuenta que, bajo el entendimiento de VC, la improcedencia de la demanda principal se referiría a cuestiones distintas de esta materia.
126. Por último, a este respecto, incluso de estimarse que no se cumplió en la especie la exigencia de *“dos reconvencciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días”*, en concordancia con lo establecido más arriba a propósito de la *“carta certificada”* prevista en la cláusula 10 del contrato de autos, a juicio de este Juez Árbitro, la aplicación de este requisito, para, a partir de su inconcurrencia, desestimar la presente petición de AyS, no se adecuaría a ni la prudencia ni a la equidad, que constituyen los principales elementos en base a los cuales este Tribunal Arbitral debe resolver la disputa.
127. Lo anterior dado que es un hecho de la causa que, por un lado, VC ha incumplido la obligación más importante que pesaba sobre ella bajo el contrato de arrendamiento, en relación con múltiples meses de vigencia de este último, infracción que, además, ha mantenido desde hace más de un año y medio, sin perjuicio de también haber incumplido una serie de otras obligaciones y; por el otro, AyS ha manifestado en diversas ocasiones su interés de que VC cumpla su obligación de enterar las rentas impagas, incluso en el contexto de una negociación entre las partes que, de haber prosperado, subsanando VC su incumplimiento, habría implicado la subsistencia del contrato.
128. Luego, a juicio de este Juez Árbitro, en la especie AyS ha cumplido la finalidad que tuvo el legislador al establecer la exigencia de *“dos reconvencciones”*, dado que VC tuvo distintas oportunidades para subsanar su incumplimiento y, de esa forma, evitar la terminación del contrato, sin que, por ende, haya sufrido algún perjuicio a este respecto.

129. Lo establecido por este Juez Árbitro a este respecto es ratificado por lo resuelto en la sentencia definitiva de segunda instancia dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valdivia con fecha 19 de marzo de 2015, en el Ingreso Corte N° 120-2015, en que esa Corte que, de hecho, tiene la calidad de tribunal de derecho, estableció que *“la falta de reconvención de pago”* no constituía justificación para desestimar la petición de *“terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas”*, dado que, tal como ocurrió en estos autos, el arrendatario no alegó esa falta *“oportunamente en la instancia”*.

130. La consideración 9ª de este fallo estableció: *“Por último, en cuanto a la demanda reconvencional de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, tal como se dejó consignado en el basamento 5º precedente, el acto pretende fundamentar su recurso en una alegación o defensa que no hizo valer oportunamente en la instancia, fundada en la falta de reconvención de pago, en circunstancias que habiendo tomado conocimiento oportuno de la demanda y haberse reservado el plazo legal respectivo, sólo alegó la improcedencia de dicha acción y en subsidio, la circunstancia que lo adeudado debía compensarse con los perjuicios demandados, de todo lo cual se hizo debido cargo la sentencia, según se lee en los motivos 11º a 13º del fallo, de lo que fluye que dicha alegación resulta extemporánea y, además, atendidas las actuaciones procesales realizadas por la demandante en la instancia, deben entenderse convalidadas, razón por lo que el recurso de apelación será rechazado”*.

131. Por lo expuesto en las consideraciones anteriores, se acogerá la presente petición de la demanda principal, declarándose la terminación del contrato de arrendamiento de autos.

**VI. Petición de que se condene a VC a restituir a AyS el inmueble de autos dentro de 3º día de ejecutoriado el presente laudo**

132. Sin perjuicio de que VC no controvertió la existencia de la presente obligación, ésta se encuentra establecida en la cláusula 11 del contrato de arrendamiento, denominada *“Restitución de la propiedad”*, que dispone que *“[t]erminado el presente contrato*

*de arrendamiento, sea por la llegada del plazo convenido o sus prórrogas, por haber sido declarado por el respectivo juez, por mutuo acuerdo de las partes o por cualquier otra causa, la arrendataria estará obligada a restituir la propiedad arrendada”.*

133. Esta obligación también está establecida en el artículo 1947 inciso 1° del Código Civil, que dispone: *“El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento”.*

134. Dado que se declarará terminado el contrato de arrendamiento de autos, también se acogerá esta petición de la demanda principal, condenándose a VC a restituir a AyS el inmueble de autos, dentro de 3° día desde que esta sentencia quede firme o ejecutoriada.

**VII. Petición de que se condene a VC a enterar a AyS las rentas que se hayan devengado durante la tramitación de este juicio y las que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble**

135. La presente obligación de VC, en lo que se refiere al tiempo que transcurrió en tanto se tramitó este juicio arbitral, es la misma referida a las rentas impagas hasta el mes de octubre de 2023, razón por la cual, a su respecto, rige lo ya señalado más arriba en relación con estas últimas rentas, esto es, que la existencia de esta obligación no ha sido controvertida por VC y, a mayor abundamiento, consta de la cláusula 2 del contrato de autos.

136. En relación con el tiempo que transcurra hasta la restitución efectiva del inmueble, sin perjuicio de que VC tampoco controvertió la existencia de esta obligación respecto de ese período, esta última está establecida, en forma expresa, en el artículo 6 inciso 1° de la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, que dispone: *“Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble”.*

137. A este respecto, la cláusula 11 del contrato de arrendamiento de autos, denominada “Restitución de la propiedad”, agrega que “[s]i la arrendataria retarda el cumplimiento de esta obligación de restituir, quedará sujeta a pagar la renta de arrendamiento mensual convenida, hasta la restitución efectiva de la propiedad arrendada”.

138. Por lo anterior, también se acogerá la presente petición de la demanda principal, condenándose a VC a enterar a AyS las rentas que se hayan devengado durante la tramitación de este juicio y las que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.

139. En lo que se refiere las rentas devengadas a partir del 1º de enero de 2024, en la cláusula 2 del contrato, modificada a través de escritura pública de fecha 14 de enero de 2021, las partes acordaron que, con posterioridad al “31 de diciembre de 2023”, la “renta mensual de arrendamiento será de 152,25 UF la cual permanecerá vigente hasta la fecha de término del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas”.

140. Luego, en relación con las rentas de noviembre y diciembre de 2023, VC deberá enterar a AyS UF 159,83 mensuales, esto es, un total de UF 319,66; en tanto en lo que se refiere a las rentas de enero de 2024 en adelante, deberá pagar UF 152,25 mensuales.

**VIII. Petición de que se condene a VC a efectuar un pago a AyS por concepto de cuentas de servicios de luz, agua potable, teléfono y otros que se hayan devengado durante la tramitación de este juicio y hasta la restitución efectiva del inmueble**

141. La presente obligación de VC, en lo que se refiere al tiempo que transcurrió en tanto se tramitó este juicio arbitral, también es la misma referida a las cuentas de servicios de gas de los meses de junio y julio de 2023, razón por la cual, a su respecto, también rige lo ya señalado más arriba al efecto, esto es, que la existencia de esta obligación no ha sido controvertida por VC y, a mayor abundamiento, consta de la cláusula 3 del contrato.

142. En relación con el tiempo que transcurra hasta la restitución efectiva del inmueble, sin perjuicio de que VC tampoco controvertió la existencia de la presente obligación respecto de ese período, esta última también está establecida en el artículo 6 inciso 1° de la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, ya transcrita más arriba.

143. A este respecto, la cláusula 11 del contrato de arrendamiento también agrega que la propiedad *“deberá ser entregada”* por VC a AyS *“con sus cuentas al día en lo correspondiente a los servicios de luz eléctrica, agua potable, extracción de basura, teléfono y demás de similar naturaleza, acreditado con fotocopia de los recibos respectivos”*.

144. Pues bien, según se estableció más arriba en este laudo a propósito de las cuentas de servicio de gas de los meses de junio y julio de 2023, el presente derecho de AyS contra VC se funda en que la primera es propietaria del inmueble de autos y, por ende, será ella quien deberá efectuar estos pagos a las empresas que prestan estos servicios; sin embargo, no se rindió prueba en autos que acreditara el monto a que ascendería la obligación de VC a este respecto y AyS tampoco formuló la reserva establecida en el artículo 173 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, de modo que esto último pudiera discutirse en la etapa de ejecución del laudo o en otro juicio diverso.

145. Luego, la presente petición de la demanda principal será desestimada, no por no haberse tenido por establecida la existencia de esta obligación de VC, sino por no haberse acreditado cuáles serían las cuentas específicas que esta última no habría enterado, esto es, por qué concepto y en relación con cuáles meses; así como tampoco se demostró a qué monto ascendería cada una de esas cuentas, todo lo cual resultaba necesaria para que VC pudiera ser condenada a efectuar un pago a AyS por este concepto.

146. La presente decisión, además, se funda en que, salvo las cuentas de servicio de gas de los meses de junio y julio de 2023, no es un hecho de la causa que VC haya incurrido en algún otro incumplimiento por este concepto, dado que en la demanda principal no se le imputó alguna otra infracción a este respecto.

## **IX. Costas de la demanda principal**

147. La petición de AyS de que se condene a VC en costas será desestimada por cuanto, por un lado, su demanda principal no será acogida en forma íntegra y, por el otro, a juicio de este Juez Árbitro, VC tuvo motivo plausible para litigar respecto de esa demanda.

148. La solicitud de VC de que se condene en costas a AyS también será desechada dado que serán acogidas la mayor parte de las peticiones deducidas en la demanda principal.

149. Todo lo anterior conforme a lo establecido en el numeral 17 literal b) de las bases de procedimiento y en el artículo 144 inciso 1º del Código de Procedimiento Civil.

150. Entonces, cada parte soportará sus propias costas en lo que a la demanda principal se refiere.

## **X. Prevenciones finales**

151. Se deja constancia que salvo aquellas materias específicas referidas a la petición de la demanda principal de que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, respecto de las cuales este Juez Árbitro fundó sus conclusiones en la prudencia y equidad, a juicio de este Tribunal Arbitral, no existen razones de prudencia y equidad que justifiquen aplicar reglas diversas a las cláusulas que fueron específicamente acordadas por AyS y VC en el contrato de autos, o a las normas legales que han sido especialmente establecidas para el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, la nulidad absoluta, el pago de lo no debido, la indemnización de los perjuicios causados por el cumplimiento tardío de las obligaciones de dinero, la constitución en mora del deudor, la carga probatoria y las demás materias que han sido analizadas en este laudo, sin que, tampoco, ninguna de las partes haya sostenido que, por razones de prudencia y equidad, alguna de las referidas cláusulas contractuales o normas legales no debería ser aplicada en este caso.

152. Asimismo, se deja constancia que, a lo largo del presente examen, este Juez Árbitro ha ponderado todos los medios de prueba que fueron rendidos por las partes, así como también todo lo sostenido por ellas en sus diversas presentaciones y que, si algún antecedente probatorio o argumento de las partes no ha sido expresamente referido en este análisis, ello sólo se debe a que su mérito no altera en nada lo que se ha establecido.

#### **DEMANDA RECONVENCIONAL INTERPUESTA POR VC CONTRA AYS**

153. La demanda reconvencional interpuesta por VC contra AyS tiene por objeto que este Juez Árbitro revise judicialmente el contrato de arrendamiento de autos y, como consecuencia de ello, efectúe las declaraciones solicitadas en el petitorio de la reconvención.

154. Dado que, a propósito de la demanda principal, este Juez Árbitro declarará la terminación del contrato de arrendamiento de autos, la reconvención necesariamente deberá ser rechazada, por haber perdido objeto como consecuencia de esa terminación.

155. Lo anterior sin perjuicio que, incluso de no declararse la terminación del contrato de arrendamiento de autos, la reconvención de todas formas sería desestimada, dado que, no obstante en el cuerpo de esta última VC refirió los hechos en que también fundó su excepción de caso fortuito o fuerza mayor que opuso a la demanda principal, luego, en el petitorio de la reconvención, solicitó que se efectuarán declaraciones que, a juicio de este Juez Árbitro, carecen de objeto, puesto que se refieren a hipotéticas *“causas sobrevinientes imposibles de ser previstas por las partes al momento de contratar”* que conlleven *“una excesiva onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento”*, las que, al no haberse identificado ni acreditado, no permiten a este Tribunal Arbitral evaluar la justificación de que, *“por motivo u ocasión”* de ellas, se establezca el derecho a suspender *“parcial y temporalmente”* las obligaciones establecidas en el contrato de autos, o a dejarse *“en suspenso o en subsidio rebajar proporcionalmente el valor de las rentas de arrendamiento pactadas y eliminar las multas e intereses por incumplimiento”*.

156. A juicio de este Juez Árbitro, para que pueda ser procedente la revisión judicial de un contrato, no basta con reclamar un potencial “*impedimento*” o “*causa sobreviniente que ocasiona la excesiva onerosidad sobreviniente o el desequilibrio en las prestaciones*”, conforme parece pretenderlo VC en su reconvención, sino se requiere que, al efecto, la demanda se funde en hechos que sean específicos, que ya se hayan verificado o que exista motivos de peso para prever su ocurrencia y que, también, hayan sido debidamente acreditados en el proceso, nada de lo cual se verificó en la especie.

157. Adicionalmente, en lo que se refiere a los hechos expuestos en el cuerpo de la demanda reconvencional que, según ya se señaló, no se corresponden con las declaraciones solicitadas por VC en el petitorio de esta última; tampoco se acreditó en autos que hayan hecho “*excesivamente onerosas de cumplir las obligaciones de VC que se encuentran pendientes*”, dado que, según se expuso más arriba a propósito de la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, los esfuerzos probatorios de VC recayeron sobre el impacto que la pandemia del coronavirus habría tenido en su negocio, sin que, al efecto, haya rendido medio de prueba alguno que demostrara los efectos de ese impacto en “*las obligaciones de VC*” bajo el contrato, conforme se requiere para que una acción de revisión judicial de contrato pueda prosperar y según, además, este Juez Árbitro lo recogió en el punto de prueba N° 2 de autos (“*Existencia de hechos sobrevinientes e independientes de la voluntad de las partes que hagan excesivamente onerosas de cumplir las obligaciones de VC que se encuentran pendientes*”).

158. A este respecto, si bien en su solicitud de peritaje VC pidió que el informe en cuestión determine “[l]a disminución real de sus matrículas, ocupación e ingresos de párvulos desde marzo de 2020 a la fecha, en comparación con los niveles pre-pandemia y el desequilibrio que ello produjo en el patrimonio y solvencia de Vitamina Chile SpA y si todas estas circunstancias tornaron excesivamente onerosas las obligaciones para la arrendataria”; sin perjuicio que, en esa oportunidad, este Juez Árbitro estableció que “*la petición de que el perito a ser designado se pronuncie sobre si las obligaciones de la arrendataria se tornaron excesivamente onerosas*” corresponde “*a una determinación jurídica de derecho nacional que, como tal, no es susceptible de ser materia de un peritaje*”, sino que constituye una determinación a ser efectuada por el Tribunal; la circunstancia de que VC haya solicitado un peritaje

que se pronunciara a este respecto no implica que ella haya rendido prueba a dicho efecto, dado que, a juicio de este Juez Árbitro, la prueba pericial no tiene por objeto la generación de antecedentes que no se han aportado al proceso a través de otros medios de prueba, sino tiene por objeto que se efectúe un análisis por parte de un perito respecto de antecedentes para “*cuya apreciación se necesiten conocimientos especiales de alguna ciencia o arte*” y VC no rindió prueba a este respecto susceptible de ser analizada, ni por un perito ni por el Tribunal Arbitral, en relación con si el impacto de la pandemia en su negocio tornó excesivamente onerosas sus obligaciones contractuales.

159. Lo anterior ha sido establecido por la doctrina, según consta del siguiente pasaje de la obra de don Ignacio Rodríguez Papic: “*El informe de peritos no constituye por sí mismo un medio de prueba, porque no está destinado a establecer la existencia de tales o cuales hechos, sino a ilustrar al tribunal sobre hechos ya probados por otros medios*”. (*Procedimiento Civil, Juicio ordinario de mayor cuantía*, Séptima edición, Revisada y actualizada por el profesor Cristián Maturana Miquel, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1995, p. 239)

160. Lo anterior sin perjuicio que, además, a juicio de este Juez Árbitro, VC tampoco rindió prueba suficiente respecto del impacto que la pandemia del coronavirus tuvo en su negocio, respecto de lo cual resulta aplicable el análisis efectuado más arriba a propósito de la excepción de caso fortuito o fuerza mayor que VC opuso a la demanda principal.

161. Por lo expuesto en las consideraciones anteriores, se rechazará la demanda reconvenzional interpuesta por VC contra AyS, en todas sus partes.

162. Adicionalmente, dado que VC ha sido totalmente vencida en lo que se refiere a su demanda reconvenzional, se acogerá la solicitud de AyS de que se le condene en costas, conforme a lo establecido en el numeral 17 literal b) de las bases de procedimiento de este arbitraje.

**Resuelvo:**

1. Se rechaza la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, la excepción de compensación y las demás defensas que VC opuso en su contestación a la demanda principal.
2. Se acoge la demanda principal interpuesta por AyS contra VC, sólo en lo que se refiere a las siguientes peticiones:

- a) Se declara que VC ha incumplido el contrato de arrendamiento de autos.
- b) Se condena a VC a enterar UF 1465,39 a AyS, por concepto de rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2022, y de enero a marzo y junio a octubre de 2023, más intereses legales desde que venció el término establecido en la cláusula 2 del contrato para el pago de cada una de esas rentas.

Para efectos de los intereses legales, el saldo a favor de VC que se dedujo del total de estas rentas, se deberá imputar a la renta de arrendamiento más antigua, esto es, la de octubre de 2022.

- c) Se condena a VC a enterar UF 303 a AyS, por concepto de multa por retardo en el pago de las rentas de arrendamiento de los meses de agosto de 2020, agosto de 2022 y septiembre de este último año, más intereses legales desde el pasado 16 de octubre de 2023, esto es, desde que VC fue notificada de la resolución que dio traslado de la demanda principal.
- d) Se condena a VC a enterar CLP\$52.000 a AyS por concepto de servicio de gas de los meses de junio y julio de 2023, más intereses legales desde el pasado 16 de octubre de 2023, esto es, desde que VC fue notificada de la resolución que dio traslado de la demanda principal.
- e) Se declara la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de VC de su obligación de enterar las rentas de arrendamiento señaladas en el literal b) precedente.

- f) Se condena a VC a restituir a AyS el inmueble ubicado en Federico Froebel N° 1736, comuna de Providencia, dentro de 3° día desde que este laudo quede firme o ejecutoriado.
- g) Se condena a VC a enterar a AyS las rentas de arrendamiento que se devengaron a partir de noviembre de 2023, así como también las que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble de autos, en razón de UF 159,83 mensuales respecto de las rentas de los meses de noviembre y diciembre de 2023, y de UF 152,25 mensuales en relación con las rentas de los meses de enero de 2024 en adelante.
3. En todo lo demás se rechaza la demanda principal interpuesta por AyS contra VC.
4. Cada parte soportará sus propias costas en relación con la demanda principal.
5. Se rechaza la demanda reconvenzional interpuesta por VC contra AyS, en todas sus partes.
6. Se condena a VC en costas respecto de la demanda reconvenzional.

En la regulación de las costas personales a que fue condenada VC se deducirán las costas personales a las que fue condenada AyS por resolución de fecha 1 de abril de 2024, en relación con el incidente de nulidad deducido por ella que fue rechazado en esa resolución.

Notifíquese a los apoderados de las partes por correo electrónico, conforme a lo establecido en el numeral 8 literales d) y a) de las bases de procedimiento.

---

José Joaquín Verdugo Ramírez  
Juez Árbitro

---

Rodrigo Sifón Boassi  
Actuario