

Carátula : “Constructora Prescon SpA con Inmobiliaria Miraflores SpA”.
Rol CAM N° : 5721 - 2023
Calidad de Árbitro : Árbitro Mixto

En Santiago, a 24 de enero de 2024

VISTOS:

I. Constitución del procedimiento arbitral

Primero: Mediante presentación de 6 de julio de 2023, don Patricio Andrés Serrano Siña, abogado, en representación de Constructora Prescon SpA (“Prescon”), empresa del giro de construcción, Rol Único Tributario N°76.444.393-3, domiciliada para estos efectos en Presidente Bulnes N°197, piso 3, comuna de Santiago, Región Metropolitana, solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago (“CAM Santiago”) la designación de un juez árbitro mixto para conocer de las controversias surgidas entre Prescon e Inmobiliaria Miraflores SpA, compañía del giro inmobiliario, Rol Único Tributario N°76.834.821-9, domiciliada en Avenida Tobalaba N°281, comuna de Providencia, Región Metropolitana (“Inmobiliaria Miraflores”, conjuntamente con Prescon, las “Partes”), en relación con el “Contrato de Arriendo con Derecho a Opción de Compra” celebrado entre las Partes el 23 de marzo de 2021 (“Contrato”).

Segundo: Mediante certificación de 24 de julio de 2023, se dejó constancia que las Partes designaron de común acuerdo al suscrito para obrar en calidad de árbitro mixto de conformidad con la cláusula décimo quinta del Contrato. A su turno, se dejó constancia de la respectiva declaración de independencia, imparcialidad y disponibilidad del suscrito en presentación de 21 de julio de 2023, y de su aceptación y juramento para obrar como juez árbitro mixto en estos autos, en acta de 25 de julio de 2023.

Tercero: El patrocinio y poder de Prescon fue acompañado junto con la solicitud de 6 de julio de 2023 y consta en mandato judicial electrónico de 8 de junio de 2023, otorgado ante el notario público de Santiago don Eduardo Diez Morello, bajo el Repertorio N°9688-2023. Por su parte, el patrocinio y poder de Inmobiliaria Miraflores consta en acta de audiencia de 16 de agosto de 2023.

Cuarto: El primer comparendo para sentar las bases del procedimiento arbitral se celebró el 16 de agosto de 2023, dejándose constancia de que el arbitraje se regiría por dichas bases (“Bases del Procedimiento”) y, especialmente, por el Título VIII sobre Procedimiento Abreviado del Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM Santiago (“Reglamento”) y sus estatutos, todo ello en conformidad con los artículos 26 y 49 del Reglamento.

II. Etapa de discusión

II.1. Demanda de Prescon

Quinto: Mediante presentación de 30 de agosto de 2023, compareció el abogado don Patricio Serrano Siña, en representación de Prescon, quien dedujo, en lo principal, **demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios** (“Demanda”) en contra de Inmobiliaria Miraflores; y, en el otrosí, acompañó documentos. En la Demanda, Prescon solicitó que se declare, en síntesis, que:

- (i) Prescon ejerció la opción de compra, por lo que Inmobiliaria Miraflores incumplió el Contrato.
- (ii) Se condene a Inmobiliaria Miraflores a cumplir con el Contrato, imputando al pago del precio de la compraventa el 70% de las rentas, ordenándose suscribir la escritura de compraventa en la notaría que se designe, debiendo esperar la aprobación de un nuevo mutuo destinado a financiar dicha operación.
- (iii) Se ordene a Inmobiliaria Miraflores a pagar a Prescon por concepto de perjuicios producto de la no celebración del contrato de compraventa la suma equivalente en pesos a UF 2.280,3 a la fecha del pago respectivo, en los términos de la cláusula décimo tercera del Contrato.
- (iv) Se impute al precio de la compraventa la garantía del Contrato correspondiente a la suma equivalente en pesos a UF 49,29.
- (v) Se impute al precio de la compraventa el 70% de las rentas de arrendamiento devengadas y pagadas por Prescon desde el 1 de abril de 2023 y hasta la fecha de suscripción del contrato de compraventa, porcentaje que referencialmente a la época de la Demanda corresponde a la suma equivalente en pesos de UF 205,27.
- (vi) Se condene en costas a Inmobiliaria Miraflores.

Sexto: En cuanto a los **antecedentes de hecho** en que se funda la **Demanda** deducida por Prescon son, en síntesis, los siguientes.

Séptimo: De manera preliminar, en cuanto al Contrato, señala que el 20 de marzo de 2021 Prescon celebró con Inmobiliaria Miraflores el Contrato de arrendamiento con opción de compra respecto del inmueble correspondiente a la Bodega N°120, módulo 3, del “Condominio de Bodegas Avanza Park Miraflores” ubicado en Avenida El Retiro N°1227, comuna de Renca, junto con los respectivos derechos de uso y goce de una plaza de estacionamientos correspondiente al N°EV129 y los derechos comunes respectivos (“Inmueble”).

Octavo: En particular, expuso que el plazo del arrendamiento era de 24 meses contados desde el 23 de marzo de 2021 y que, de acuerdo con la cláusula décimo tercera, en el evento en que Prescon

adquiriera el Inmueble, el Contrato se resolvería *ipso facto*. Asimismo, explicó que en la cláusula cuarta del Contrato se estableció el pago de 24 rentas de arrendamiento mensuales y sucesivas de: **(i)** UF 49,2841 por concepto de renta; **(ii)** UF 9,364 por concepto de Impuesto al Valor Agregado (“IVA”); **(iii)** UF 1,8209 por concepto de seguros; y, **(iv)** UF 2,8375 por concepto de impuesto territorial, resultando una renta total de UF 63,3065, pagaderas los primeros cinco días de cada mes a partir de marzo de 2021. En la misma cláusula se dispuso la entrega de una boleta de garantía (“Garantía”) de UF 49,2841 que sería restituida a Prescon dentro de los 30 días siguientes al término del Contrato.

Noveno: Adicionalmente, señaló que en la cláusula sexta del Contrato se reguló el precio del contrato de compraventa y su forma de pago según la época en que se ejerciera la opción de compra (“derecho de opción” u “opción de compra”), distinguiendo: **(a)** si se ejercía la opción de compra dentro de los primeros doce meses a partir del 23 de marzo de 2021, el precio del Inmueble sería de UF 7.201 más IVA, imputándose a éste todas las rentas que se hubieren pagado por Prescon hasta la suscripción de la compraventa; y, **(b)** si se ejercía el derecho de opción entre el mes 13 y 24, a partir del 23 de marzo de 2021, el precio del Inmueble sería de UF 7.601 más IVA, imputándose a éste el 70% de las rentas que se hubieren pagado por Prescon. De acuerdo con la misma cláusula, el saldo del precio sería pagadero en la misma fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa del Inmueble, mediante depósito a plazo y, excepcionalmente, de mediar financiamiento de una entidad bancaria, el saldo podría ser solucionado mediante la respectiva carta de resguardo.

Décimo: Por otro lado, respecto del derecho de opción, Prescon sostuvo que éste se regló en la cláusula quinta del Contrato, donde se estableció que tendría un plazo de 24 meses a partir del 23 de marzo de 2021 para manifestar su opción de adquirir el Inmueble mediante el envío de una carta certificada al domicilio de Inmobiliaria Miraflores, dando cuenta de dicha circunstancia y de encontrarse al día en el pago de las obligaciones propias de la tenencia y uso de dicho bien.

Undécimo: Finalmente, en lo tocante al Contrato, explica que se estableció un régimen de multas en su cláusula décimo tercera, en virtud de la cual, en el evento en que Prescon comunicara el ejercicio de la opción de compra en la forma y plazos establecidos en el Contrato y la compraventa no se celebrare por hechos imputables a alguna de las Partes, la parte diligente podría optar entre el cumplimiento o la resolución del Contrato, en ambos casos con una indemnización de perjuicios que evaluaron anticipadamente en el equivalente al 30% del precio total del Contrato.

Duodécimo: En cuanto a la forma en que se llevó a cabo la ejecución del Contrato, explicó que el 27 de enero de 2023, recibió un correo electrónico de una ejecutiva de Inmobiliaria Miraflores –doña Jessica Boadas– en el cual se informaba el próximo vencimiento del Contrato y que, a dicha fecha, no tenían registrada la notificación del ejercicio del derecho de opción, por lo que se encontraban en la

necesidad de consultar si se ejercería dicha opción, a fin de coordinar las acciones a tomar. Señaló a continuación que, por correo electrónico de 27 de enero de 2023, Prescon manifestó la voluntad de ejercer la respectiva opción de compra del Inmueble, iniciándose una serie de comunicaciones entre las Partes a fin de concretar la compraventa, integrándose a los ejecutivos bancarios de cada una y solicitando Prescon una extensión del plazo del Contrato para ejercer el derecho de opción, atendida la demora en la tramitación del crédito que habría de financiar la operación. Enseguida, Prescon afirmó que por correo electrónico de 13 de marzo de 2023, la ejecutiva de Inmobiliaria Miraflores indicó que elevaría la solicitud de prórroga a la gerencia y que, posteriormente, se accedió a una prórroga de 60 días, esto es, hasta el 23 de mayo de 2023.

Decimotercero: Prescon agregó que, por correo electrónico de 11 de abril de 2023, informó a Inmobiliaria Miraflores que se estaba gestionando el financiamiento de la operación con Banco Scotiabank y con Banco Estado, y que el 12 de abril de 2023, se habría indicado por Inmobiliaria Miraflores, a través de su nueva ejecutiva, que los títulos del inmueble habían sido estudiados por el Banco Estado, por lo que solicitaba su homologación. A continuación sostuvo que, el 18 de abril de 2023, la misma ejecutiva de Inmobiliaria Miraflores consultó a Prescon acerca del estado de la operación, respondiendo el ejecutivo del Banco Estado don Oscar Acuña Gutiérrez, con copia a los colaboradores de Prescon, el 26 del mismo mes y año, que se mantenía en proceso de evaluación. Añade que el 25 de abril de 2023 una ejecutiva de Prescon coordinó con la ejecutiva de Inmobiliaria Miraflores una visita de tasación para ese mismo día.

Decimocuarto: A continuación relató que para la aprobación del financiamiento por Banco Estado, se solicitó a la ejecutiva de Inmobiliaria Miraflores la emisión del certificado respectivo donde se diera cuenta del precio del Contrato, su forma de pago, tipo de financiamiento y otros detalles de la operación, por lo que se emitió el respectivo certificado por parte de Inmobiliaria Miraflores, suscrito por su gerente comercial, el 10 de mayo de 2023, donde expresamente se señala que Prescon se encontraba ejerciendo el derecho de opción.

Decimoquinto: Enseguida, Prescon señaló que el 8 de junio de 2023 envió a Inmobiliaria Miraflores un correo electrónico manifestando su preocupación por cuanto tras la obtención del crédito, habría tomado conocimiento de que no sería posible materializar la operación, por lo que solicitaba una respuesta formal y que, mediante correo electrónico de esa misma fecha, Inmobiliaria Miraflores indicó que su gerencia definió que la única posibilidad de concretar el negocio era no imputar las rentas pagadas previamente por concepto de arrendamiento al precio de compraventa, debiendo generarse los respectivos instrumentos antes de junio de 2023 o, en su defecto, desalojar el Inmueble. Por lo anterior, afirma que Prescon respondió que no se encontraba de acuerdo con lo indicado por Inmobiliaria Miraflores.

Decimosexto: Posteriormente, narró que el 13 de junio de 2023 recibió una carta fechada el 31 de mayo de 2023, en la cual Inmobiliaria Miraflores ponía término al Contrato y solicitaba la restitución del Inmueble, al haberse vencido el contrato el 23 de marzo de 2023.

Decimoséptimo: En cuanto a los antecedentes de derecho en que se funda la Demanda son, en síntesis, los siguientes:

Decimooctavo: Explicó que se verifican cada uno de los requisitos de la responsabilidad contractual de conformidad con los artículos 1545, 1546, 1547, 1553, 1556, 1557 y 1558 del Código Civil, correspondientes a: **(i)** existencia de una obligación de carácter contractual; **(ii)** incumplimiento culpable por parte del deudor; **(iii)** existencia de daños y perjuicios; **(iv)** relación de causalidad entre la conducta y el daño; y, **(v)** que el deudor se encuentre en mora.

Decimonoveno: En este sentido, explicó que **(i)** las Partes asumieron diversas obligaciones con ocasión de la celebración del Contrato, el cual entiende que habría sido tácitamente modificado producto de las conductas de las Partes, especialmente considerando las acciones de Prescon destinadas a la celebración de la compraventa y el certificado de 10 de mayo de 2023 otorgado por Inmobiliaria Miraflores en aquel sentido. Añade que, por consiguiente, las obligaciones contractuales deben observarse al alero del principio de buena fe y teoría de la causa, pues, en definitiva, el Contrato tenía por objeto justamente la opción de compraventa que entiende ha sido desconocida por Inmobiliaria Miraflores.

Vigésimo: Añadió que **(ii)** el incumplimiento imputable de Inmobiliaria Miraflores consistiría en el desconocimiento del ejercicio de la opción de compra por parte de Prescon, negándose a otorgar la escritura de compraventa y desconociendo sus actos propios según se aprecia de su carta de 8 de junio de 2023; y, afirmó que la conducta de Inmobiliaria Miraflores habría sido con culpa grave, en los términos del artículo 44 del Código Civil.

Vigésimo primero: En cuanto a los **(iii)** daños y perjuicios que habría sufrido Prescon, afirmó que consisten en la pérdida del Inmueble por el cual había pagado parte del precio, sumado a la pérdida de la aprobación del crédito bancario, que habría de renovar para ejecutar la operación, por lo cual reclama una indemnización de perjuicios de UF 2.329,5841, correspondientes a UF 2.280,3 por concepto de multa y a UF 49,2841 por concepto de Garantía.

Vigésimo segundo: Indicó a continuación que los perjuicios sufridos son **(iv)** consecuencia directa de la omisión de Inmobiliaria Miraflores al negarse a celebrar el contrato prometido, pues de haber respetado aquella obligación no se hubieran producido los perjuicios que se reclaman.

Vigésimo tercero: En cuanto a la **(v) mora** de Inmobiliaria Miraflores, Prescon sostuvo que no sería necesaria la constitución en mora del deudor, pues en este caso incumplimiento y mora se confunden.

Vigésimo cuarto: A continuación, expuso que de los hechos descritos se concluye que Inmobiliaria Miraflores habría obrado contra sus propias conductas, contraviniendo con ello su obligación de ejecutar el Contrato de buena fe.

Vigésimo quinto: Por lo anterior, sostuvo que, se verifican todos y cada uno de los requisitos de procedencia de la responsabilidad contractual que reclama, reiterando las peticiones descritas en el visto quinto que antecede.

Vigésimo sexto: Asimismo, en el otrosí de su presentación de 30 de agosto de 2023, Prescon acompañó los siguientes documentos a fin de dar cuenta de los derechos que se reclaman:

- 1) Copia de escritura pública de transformación de sociedad Constructora Prescon Limitada a SpA, con citación.
- 2) Copia de protocolización de inscripción y publicación de extractos de transformación de sociedad Constructora Prescon Limitada a SpA, con citación.
- 3) Copia de escritura pública de contrato de arrendamiento con opción de compra, con citación.
- 4) Certificado bodega 120 – Avanza Park Miraflores de fecha 10 de mayo de 2023, bajo el apercibimiento del artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil.
- 5) Set de correos electrónicos de fecha 27 de enero de 2023 y hasta el 9 de junio de 2023, bajo el apercibimiento del artículo 348 *bis* del Código de Procedimiento Civil.
- 6) Perfil de LinkedIn de don Nicolas Zaprian Chelebifski Vargas, bajo el apercibimiento del artículo 348 *bis* del Código de Procedimiento Civil.

Vigésimo séptimo: Por resolución de 31 de agosto de 2023 se tuvo por interpuesta la Demanda, otorgándose traslado a Inmobiliaria Miraflores. Asimismo, se tuvieron por acompañados los documentos signados con los numerales 1, 2, 3 y 4 del otrosí de dicha presentación.

II.2. Contestación de Inmobiliaria Miraflores

Vigésimo octavo: Mediante presentación de 14 de septiembre de 2023, compareció la abogada doña Leonor Elizabeth Venegas Cruz, en representación de Inmobiliaria Miraflores, quien, en lo principal, contestó la Demanda (“Contestación”); en el primer otrosí, dedujo demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios (cobro de cláusula penal) en contra de Prescon (“Demanda Reconvenzional”); y, en el segundo otrosí, acompañó documentos.

Vigésimo noveno: En cuanto a los **fundamentos de hecho** de la **Contestación**, de manera preliminar, Inmobiliaria Miraflores señaló que pertenece a un conjunto de empresas de capitales españoles denominado Grupo Campos, cuya especialidad es la construcción y mantenimiento de centros de almacenamiento y distribución logística como el condominio donde se encuentra el Inmueble de autos, en el marco del cual se celebró el Contrato con Prescon.

Trigésimo: A continuación, agregó que el Contrato tenía por objeto el arrendamiento del Inmueble por el plazo de 24 meses contados a partir del 23 de marzo de 2021, luego del cual debía ser restituido y que, de no cumplirse con esta última obligación, la cláusula décimo tercera estableció una multa moratoria equivalente al cincuenta por ciento (50%) de recargo al valor de la renta diaria por día de retraso, hasta la fecha efectiva de la restitución. Añade que la renta se pactó en la suma de UF 63,3065, correspondiente a la suma de (i) UF 49,2841 por concepto de renta; (ii) UF 9,364 por concepto de IVA; (iii) UF 1,8209 por concepto de seguros; y, (iv) UF 2,8375 por concepto de impuesto territorial.

Trigésimo primero: Señaló que el Contrato, además, en su cláusula quinta, contenía una opción de compra en favor de Prescon, quien debía manifestar su opción de adquirir el dominio del Inmueble mediante carta certificada al domicilio del arrendador, acreditando el pago de los gastos comunes, contribuciones, entre otros, considerando un precio de venta de UF 7.601 más IVA, debiendo otorgarse la compraventa dentro de los 10 días siguientes a la carta certificada que daba cuenta del ejercicio de la opción.

Trigésimo segundo: A continuación, junto con controvertir expresamente los hechos expuestos por Prescon, señaló que mediante correo electrónico de 27 de enero de 2023, una ejecutiva de Inmobiliaria Miraflores indicó a Prescon que el Contrato estaba próximo a vencer el 23 de marzo de 2023 y que, a esa fecha, no se había recibido ninguna notificación de compra. Agregó que, en la misma fecha, el representante legal de Prescon indicó por correo electrónico que ejercerían la opción de compra dentro de febrero o marzo de 2023, cuestión que no ocurrió, pues nunca se le remitió a Inmobiliaria Miraflores una carta certificada en tal sentido, en concordancia con la formalidad contractualmente establecida para ello, siendo esta última quién instó a Prescon a materializar la compraventa, tal y como se colige de los correos electrónicos intercambiados entre las Partes.

Trigésimo tercero: Enseguida, expuso Inmobiliaria Miraflores que desconoce las circunstancias en que su ejecutiva habría otorgado telefónicamente una ampliación de plazo de 60 días, pues dicha ejecutiva –doña Jessica Boadas– había dejado de trabajar en Inmobiliaria Miraflores y que, en cualquier caso, la ampliación de plazo por 60 días había vencido el 22 de mayo de 2023.

Trigésimo cuarto: A continuación afirmó Inmobiliaria Miraflores que la obtención de financiamiento nunca fue condición para la suscripción del contrato de compraventa del Inmueble y que, de buena fe, cooperó con Prescon durante marzo, abril y mayo de 2023 para que pudiese obtener la documentación necesaria y, en definitiva, otorgar la compraventa, lo cual consta en el otorgamiento del certificado de 10 de mayo de 2023. Sin embargo, explicó que, habiendo transcurrido ampliamente el plazo del Contrato, el 22 y 25 de mayo de 2023, la ejecutiva de Inmobiliaria Miraflores –doña Gina Rebolledo– consultó a Prescon el estado de la aprobación comercial para verificar la celebración del contrato de compraventa y si, en definitiva, se ejercería el derecho de opción, consultas que no habrían tenido respuesta de parte de Prescon, por lo que el 31 del mismo mes y año procedió a declarar resuelto el Contrato, por no haberse ejercido la opción de compra y solicitó la restitución del Inmueble.

Trigésimo quinto: Indica Inmobiliaria Miraflores que Prescon –recién el 8 de junio de 2023– respondió que habrían obtenido aprobación comercial para el financiamiento de la operación, cuestión que estima extemporánea y que reflejaría la negligencia de Prescon en el cumplimiento de sus obligaciones, pues desatendió los plazos y condiciones esenciales del ejercicio de la opción de compra, siendo ello especialmente relevante, pues el Contrato, de carácter bilateral, impedía que una parte pudiera disponer unilateralmente del tiempo que quisiera para el otorgamiento de la compraventa.

Trigésimo sexto: En cuanto a los **fundamentos de derecho** de la **Contestación**, Inmobiliaria Miraflores sostuvo que la voluntad debe ser seria y manifestada, circunstancias que habrían sido omitidas por Prescon, al haber desatendido la formalidad que específicamente convinieron las Partes en cuanto al plazo de la suscripción del contrato de compraventa, el cual debía celebrarse dentro de los 10 días siguientes a la comunicación de Prescon del ejercicio de la opción de compra, por lo que de su relato de los hechos se develaría un incumplimiento aún más grave, ya que si se considera como manifestación de voluntad de Prescon el correo de 27 de enero de 2023, nunca contó con financiamiento para celebrar la compraventa dentro de los días siguientes, todo lo cual revelaría que nunca existió una manifestación de voluntad real y seria de Prescon destinada a ejercer la opción de compraventa, sino hasta el 8 de junio de 2023.

Trigésimo séptimo: Adicionalmente, en cuanto al Contrato, destacó que el contrato con opción de compra es un contrato atípico que se compone de dos elementos, como son el arrendamiento del Inmueble y la opción de compra de éste. En cuanto a las rentas, señaló que éstas fueron debidamente pagadas por Prescon durante el plazo del Contrato y que dichos dineros constituyen renta, de modo tal que, sólo en el evento en que Prescon manifestara su voluntad real y seria de ejercer la opción de compra en los términos del Contrato, éstas rentas serían imputadas al precio final de la compraventa prometida y que, de lo contrario, no ejerciéndose la opción de compra o ejerciéndose en términos

distintos de aquellos reglados en el Contrato, dichos dineros seguirían constituyendo renta durante el tiempo en que se mantuviese el uso del Inmueble.

Trigésimo octavo: Continuó Inmobiliaria Miraflores explicando que se debe tener presente que no existió formalización alguna de la prórroga para la suscripción de la compraventa y que, aun de presumirse dicha ampliación del plazo, aquella modificación no se extiende a otros elementos del Contrato, como a la imputación de las rentas al precio del contrato de compraventa o que por la renuncia al plazo del Contrato se puedan entender renunciadas el resto de las condiciones en él regulado, siendo especialmente relevante el hecho de que la ejecución de la opción de compra estaba sujeta a condiciones específicas que debían cumplirse para efectos de poder imputar las rentas al precio del contrato de compraventa en los términos señalados en el Contrato.

Trigésimo noveno: Añadió que el plazo se define como un acontecimiento futuro y cierto al que se subordina la exigibilidad de una obligación, de manera que Prescon sólo podía ejercer el derecho de imputación al precio en los términos y plazos convenidos en el Contrato, de suerte tal que, no habiéndose cumplido con ello, no resulta posible acceder a la imputación de las rentas al precio del contrato de compraventa, por no haberse ejercido el derecho en el plazo previsto para ello. De allí que Inmobiliaria Miraflores ofreciera celebrar la compraventa en términos distintos y condiciones específicas que no incluían dicha imputación.

Cuadragésimo: A continuación, sostuvo que las Partes deben actuar de buena fe y que, desde su perspectiva, Inmobiliaria Miraflores obró en todo momento de buena fe, instando a la celebración del contrato de compraventa; y, que, por la inversa, la conducta de Prescon se aleja de la buena fe, toda vez que pretende ejercer la opción de compra desapegándose de las formalidades contractuales, pretende la existencia de una prórroga tácita del Contrato y de sus condiciones y, además, invoca un supuesto enriquecimiento sin causa de Inmobiliaria Miraflores, en el sentido de que perdería la posibilidad de imputar las rentas al precio de compraventa en los términos ya razonados.

Cuadragésimo primero: Luego, enfatizó Inmobiliaria Miraflores que era de cargo de Prescon el ejercicio oportuno de la opción de compra, y que ello no ocurrió, no por causa imputable a Inmobiliaria Miraflores, sino que a la propia conducta de Prescon al no obtener el financiamiento para llevar a cabo la operación, pues la única obligación de Inmobiliaria Miraflores en este aspecto consistía en la suscripción del contrato de compraventa, a lo que no se negó en ningún momento.

Cuadragésimo segundo: Enseguida, sostuvo Inmobiliaria Miraflores que los perjuicios reclamados por Prescon son improcedentes, pues la multa contenida en la cláusula décimo tercera del Contrato cede únicamente en favor de la parte diligente del Contrato, en circunstancias que fue la negligencia de

Prescon quien le impidió ejercer la opción dentro del plazo convenido para ello, por lo que resulta inadmisibles hacer de cargo de Inmobiliaria Miraflores la multa contractual. Asimismo, añade que no existe el daño reclamado por Prescon en orden a que se le privaría del derecho a imputar las rentas devengadas al pago del precio de la compraventa, toda vez que, al no haberse ejercido la opción, aquellas rentas constituyen justamente el valor pagado por el uso y ocupación del Inmueble durante los meses que ha sido utilizado por Prescon.

Cuadragésimo tercero: Por aquellas razones, solicitó, en síntesis, se declare que:

- (i) Inmobiliaria Miraflores actuó diligentemente durante el iter contractual y ha cumplido las obligaciones que le eran exigibles en el Contrato.
- (ii) Prescon no ejerció en tiempo y forma la opción de compra del Inmueble del Condominio Miraflores.
- (iii) Encontrándose vencidos los plazos, se declare la resolución del Contrato y se ordene la restitución del Inmueble.
- (iv) Se condene en costas a Prescon.

Cuadragésimo cuarto: En adición a la Contestación, Inmobiliaria Miraflores dedujo la siguiente demanda de cobro de cláusula penal en contra de Prescon.

II.3. Demanda Reconvencional de Inmobiliaria Miraflores

Cuadragésimo quinto: En el primer otrosí de su presentación de 14 de septiembre de 2023, Inmobiliaria Miraflores dedujo **demanda reconvencional de indemnización de perjuicios** (cobro de cláusula penal) en contra de Prescon, solicitando, en suma, que:

- (i) Se declare la resolución del Contrato.
- (ii) Se condene a Prescon a la restitución inmediata del inmueble individualizado y sus accesorios, acreditando el cumplimiento de cada uno de los gastos de la Bodega.
- (iii) Se condene a Prescon al pago de la multa correspondiente al 30% del precio de venta, la que asciende a la suma de UF 2,280,3 más IVA, debidamente reajustada a la fecha en que se entere el pago.
- (iv) Se condene a Prescon al pago de la multa diaria por el retraso en el desalojo de la Bodega, correspondiente al 50% adicional del valor diario de la renta de arrendamiento, hasta la fecha en que se haga desalojo efectivo de la misma.
- (v) Se condene a Prescon al pago de todas las costas personales y procesales que han generado estas acciones, en los términos indicados en la cláusula décimo tercera del Contrato.

Cuadragésimo sexto: En relación con los **fundamentos de hecho** de la **Demanda Reconvencional**, reprodujo íntegramente los fundamentos expuestos en el acápite II.2. de los vistos que anteceden.

Cuadragésimo séptimo: Agregó además que en la cláusula décimo tercera del Contrato las Partes pactaron dos multas en caso de incumplimiento, la primera de ellas correspondiente al 30% del precio total de venta, es decir UF 2.280,3, en caso que la compraventa no se celebrare por hechos imputables a alguna de las Partes y, la segunda, correspondiente al 50% adicional del valor diario de la renta de arrendamiento, hasta la fecha en que se haga desalojo efectivo del Inmueble, en caso que no se ejerza la opción de compra o se opte por la resolución del Contrato, siendo de cargo de la parte incumplidora el pago de las costas procesales y personales generadas por las acciones relativas a la restitución del Inmueble.

Cuadragésimo octavo: Luego, destacó que don Patricio Enrique Opazo Gutiérrez, representante legal de Prescon se constituyó como codeudor solidario de esta última y que, atendido a que no se ejerció la opción de compra en la oportunidad prevista, Inmobiliaria Miraflores se ha visto obligada a dar por resuelto el Contrato.

Cuadragésimo noveno: Indicó que reconoce que desde que se puso término al Contrato, Prescon ha pagado la renta mensual por el uso del Inmueble, pero ello sólo apalea el perjuicio sufrido por Inmobiliaria Miraflores, al verse impedida de comercializar el Inmueble a otro cliente.

Quincuagésimo: Considerando lo anterior, estimó que Prescon debe pagar una multa de UF 2.280,3 por no haberse celebrado el contrato prometido por hechos que le son imputables y, además, que debe pagar una multa que a la fecha de la Demanda Reconvencional asciende a UF 717,437, por 175 días de retraso en la restitución del Inmueble.

Quincuagésimo primero: En relación con los **fundamentos de derecho** de la **Demanda Reconvencional**, señaló Inmobiliaria Miraflores que concurren todos los requisitos de la responsabilidad contractual que reclama, en los términos de los artículos 1545, 1546, 1547, 1553, 1556, 1558 y siguientes del Código Civil, correspondientes al incumplimiento culpable, existencia de daños y perjuicios, relación causal y mora del deudor.

Quincuagésimo segundo: En efecto, explicó que (i) existe un **incumplimiento culpable** de parte de Prescon al no haberse suscrito la compraventa prometida, habiéndose retrasado permanentemente y que sólo en junio de 2023 contó con el financiamiento para ello y que, aunque no era una condición necesaria para la suscripción de dicha compraventa, era una obligación de cargo de Prescon, por lo

que dicha demora no puede sino ser calificada como un actuar negligente de esta última, siendo de su cargo acreditar que obró de manera diligente para con la celebración del contrato de compraventa.

Quincuagésimo tercero: Continuó señalando que **(ii)** existen daños y perjuicios ocasionados por Prescon, los cuales fueron evaluados previamente mediante las cláusulas penales moratoria y compensatoria establecidas en la cláusula décimo tercera del Contrato. Agrega que la cláusula penal es un contrato accesorio destinado a asegurar el cumplimiento de la obligación principal y que faculta al acreedor para optar entre el cumplimiento de la obligación y la pena, todo ello en virtud de los artículos 1442, 1535 y 1537 del Código Civil. Así, concluyó, que la pena contemplada en el literal a) de la cláusula décimo tercera corresponde a una pena compensatoria y la signada con la letra b) de la misma cláusula es de naturaleza moratoria.

Quincuagésimo cuarto: En lo tocante a **(iii)** la relación de causalidad afirmó que los perjuicios antes expuestos necesariamente se siguen del incumplimiento de Prescon, especialmente al privarla de poder recolocar el Inmueble en el mercado producto de la negativa a su restitución por parte de esta última.

Quincuagésimo quinto: Por último, respecto de **(iv)** la mora del deudor señaló Inmobiliaria Miraflores que sería un hecho de la causa que Prescon se encuentra en mora considerando el artículo 1551 del Código Civil, manteniéndose pendiente el cumplimiento de su obligación de restituir el Inmueble por mera tolerancia de su dueño.

Quincuagésimo sexto: Por lo anterior, sostuvo que, se verifican todos y cada uno de los requisitos de procedencia de la acción propuesta, reiterando las peticiones descritas en el visto cuadragésimo quinto que antecede.

Quincuagésimo séptimo: En el segundo otrosí de su presentación de 14 de septiembre de 2023, Inmobiliaria Miraflores acompañó los siguientes documentos, a fin de dar cuenta de los derechos que se reclaman:

- 1) Copia de escritura de fecha 23 de marzo de 2021 en que consta contrato de arrendamiento con opción a compra, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio N°4601.
- 2) Cadena de correos electrónicos con asunto: Scanner, entre las fechas 16 de mayo y 8 de junio de 2023.
- 3) Cadena de correos electrónicos con asunto: Scanner, entre las fechas 16 de mayo y 17 de mayo de 2023.

- 4) Copia de carta de término de fecha 31 de mayo de 2023.
- 5) Comprobante de Correos de Chile, en que consta envío de la carta individualizada en el numeral precedente, con fecha 31 de mayo de 2023. Seguimiento N°1179981488585.
- 6) Cadena de correos electrónicos, con asunto: Notificación Plazo para ejercer Opción a compra bodega 120 de Miraflores, entre las fechas 06 de enero y 27 de enero de 2023.

Quincuagésimo octavo: Por resolución de 15 de septiembre de 2023 se tuvo por contestada la Demanda y por interpuesta la Demanda Reconvencional, otorgando traslado a Prescon. Asimismo, se tuvieron por acompañados los documentos allegados en el segundo otrosí de dicha presentación.

II.4. Contestación de Prescon de la Demanda Reconvencional

Quincuagésimo noveno: Mediante presentación de 26 de septiembre de 2023, en lo principal, Prescon contestó la Demanda Reconvencional deducida por Inmobiliaria Miraflores ("Contestación Reconvencional"); y, en el otrosí, acompañó documentos; solicitando, en suma, que se tenga por contestada y se rechace íntegramente la Demanda Reconvencional.

Sexagésimo: De manera preliminar, y a fin de fundar la **Contestación Reconvencional**, Prescon reiteró los **antecedentes de hecho y derecho** expuestos en su Demanda, para luego enfatizar que el Contrato celebrado entre las Partes es de naturaleza bilateral, conmutativo y consensual, de manera que: (i) generaba obligaciones recíprocas, habiendo ambas Partes contravenido las formalidades del Contrato; (ii) implica un beneficio recíproco para las Partes, no pudiendo verificarse un enriquecimiento ilícito; y, (iii) es de carácter consensual, siendo especialmente relevantes las conductas desplegadas por las Partes para efectos de complementar, modificar e incluso dejar sin efecto todo o parte de las cláusulas escritas.

Sexagésimo primero: A continuación, expresó que el plazo de 24 meses del Contrato y el reconocimiento de Inmobiliaria Miraflores del pago de rentas con posterioridad a esa fecha, son esenciales para efectos de descartar las multas solicitadas, pues en cuanto a la multa contenida en el literal b) de la cláusula décimo tercera del Contrato, supone necesariamente la terminación del Contrato, lo que no se ha verificado según confiesa la propia demandante reconvencional, cuestión que resultaría concordante con lo descrito en el artículo 1956 del Código Civil.

Sexagésimo segundo: En efecto, afirmó que de acuerdo con el artículo 1956 del Código Civil, tratándose de una cosa inmueble, conservándose la tenencia por el arrendatario y habiéndose pagado al menos seis rentas con posterioridad a la terminación del Contrato con el beneplácito del arrendador, se debe concluir necesariamente que se ha perseverado en el arrendamiento del Inmueble y que esta

renovación del Contrato se debe entender producida bajo las mismas condiciones que rigieron la relación contractual antes de su término, salvo en lo tocante a la duración del mismo, donde rige la extensión máxima de tres meses descrita en la citada disposición legal.

Sexagésimo tercero: Por otro lado, respecto de la multa contenida en el literal a) de la cláusula décimo tercera, explicó que el Contrato se configura por dos subcontratos (arrendamiento y opción de compra), que no son independientes entre sí, sino que se complementan, por lo que los efectos que se regulan en uno de ellos pueden afectar en el otro, cuestión que sucedería, precisamente, respecto del plazo del Contrato para con el ejercicio de la opción, por lo que estima que, en cualquier caso, Prescon ejerció la opción de compra dentro de plazo.

Sexagésimo cuarto: A continuación, señala que aquello sería concordante con las reglas de interpretación contenidas en los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, especialmente con aquella regla de integración contenida en el artículo 1564 del mismo cuerpo legal, por lo que es de toda lógica entender que en virtud del artículo 1956 del Código Civil se habría prorrogado el plazo del arrendamiento, y asimismo, el plazo para ejercer la opción de compra, plazo que incluso se encontraría vigente a la época de la Contestación Reconvencional.

Sexagésimo quinto: Por último, en relación con la calidad de codeudor solidario de don Patricio Enrique Opazo Gutiérrez, enfatiza que aquel no es parte del procedimiento arbitral y que, adicionalmente, el artículo 1957 del Código Civil dispone que “*Renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación*”, por lo que tampoco puede afirmarse que dicha calidad haya sido renovada conforme sí lo habría sido el plazo del Contrato.

Sexagésimo sexto: Finalmente, en el otrosí de su presentación de 26 de septiembre de 2023, acompañó, con citación, los siguientes documentos:

- 1) Facturas emitidas por Inmobiliaria Miraflores SpA correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2023 por concepto de renta de arrendamiento de los bienes materia de autos.
- 2) Comprobantes de transferencia (pago) de las facturas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2023.
- 3) Carta conductora factura mes de octubre de 2023 enviada y recibida con fecha 26 de septiembre de 2023.

Sexagésimo séptimo: Por resolución de 27 de septiembre de 2023, se tuvo por contestada la Demanda Reconvencional y por acompañados los documentos que se allegaron. Atendido el mérito de los autos, se citó a las Partes a una audiencia de conciliación para el 28 de septiembre de 2023, a las 17:00 horas, en la sede del Tribunal.

III. Audiencia de conciliación y fijación de los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos

Sexagésimo octavo: Según lo previsto en resolución de 27 de septiembre de 2023, las Partes manifestaron la posibilidad de explorar un acuerdo, suspendiéndose dicha audiencia. Luego, por resolución de 4 de octubre de 2023, se citó a las Partes para continuar con la audiencia de conciliación el 10 del mismo mes y año, ocasión en que –propuestas las bases de arreglo por el árbitro– no se produjo acuerdo.

Sexagésimo noveno: Por lo anterior, en conformidad con el numeral 11 de las Bases del Procedimiento y el numeral 4° del artículo 50 del Reglamento, se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

- 1° Términos y estipulaciones del “Contrato de arrendamiento con derecho a opción de compra” celebrado entre Inmobiliaria Miraflores SpA (“Inmobiliaria Miraflores”) y Constructora Prescon SpA (“Prescon”) el 23 de marzo de 2021, Repertorio N°4601-2021 (“Contrato”). Sentido y alcance de sus términos y estipulaciones.
- 2° Efectividad de que la parte demandada principal, Inmobiliaria Miraflores, ha cumplido diligentemente con las obligaciones contenidas en el Contrato, cuyo incumplimiento imputa Prescon. Época, hechos y circunstancias que lo acreditan.
- 3° Efectividad de que la parte demandada reconvencional, Prescon, ha cumplido diligentemente con las obligaciones contenidas en el Contrato, cuyo incumplimiento imputa Inmobiliaria Miraflores. Época, hechos y circunstancias que lo acreditan.
- 4° Relación de causalidad entre los perjuicios reclamados y los incumplimientos imputados por Prescon e Inmobiliaria Miraflores recíprocamente en sus escritos de demanda.
- 5° Existencia, naturaleza y cuantía de los perjuicios reclamados por Prescon e Inmobiliaria Miraflores recíprocamente en sus escritos de demanda.

Septuagésimo: Posteriormente, mediante presentación de 17 de octubre de 2023 (“Reposición Miraflores”), Inmobiliaria Miraflores solicitó, en síntesis, la modificación del Punto de Prueba N°5, sustituyéndolo por uno del siguiente tenor: “*Efectividad de ser exigible la cláusula penal compensatoria en los términos de la cláusula décimo tercera del contrato de promesa*”, por cuanto al ser la cláusula

penal una evaluación anticipada de los perjuicios, no sería procedente exigir que se acredite la existencia, naturaleza y cuantía de los daños, bastando sólo acreditar el incumplimiento del Contrato celebrado entre las Partes, en cuya cláusula décimo tercera se establecen las dos cláusulas penales que se reclaman.

Septuagésimo primero: Por su parte, mediante reposición de 17 de octubre de 2023 (“Reposición Prescon”), Prescon solicitó, en suma: **(i)** la eliminación del Punto de Prueba N°1, por cuanto la celebración del Contrato y su contenido serían pacíficos; **(ii)** la inclusión de un nuevo punto de prueba relativo a las modificaciones expresas o tácitas que pudieren haber realizado las Partes al Contrato; y, **(iii)** la incorporación de un nuevo punto de prueba referente a la existencia de conductas jurídicamente relevantes, que hayan modificado el sentido y alcance del Contrato.

Septuagésimo segundo: Por resolución de 18 de octubre de 2023 se otorgó traslado de la Reposición Miraflores y de la Reposición Prescon a cada parte, respectivamente.

Septuagésimo tercero: Evacuando el traslado conferido respecto de la Reposición Prescon, mediante presentación de 23 de octubre de 2023, Inmobiliaria Miraflores, sostuvo, en síntesis, que: **(i)** resulta improcedente la eliminación del Punto de Prueba N°1, por cuanto si bien la celebración del Contrato es pacífica, no lo es el alcance de sus contenidos y estipulaciones; **(ii)** se allanaba parcialmente a la inclusión de un nuevo punto de prueba respecto a las conductas de las Partes y modificación del Contrato; y, **(iii)** atendido lo indicado en el numeral que antecede, resultaría redundante la inclusión de un punto de prueba adicional acerca de las modificaciones expresas o tácitas que hayan efectuado las Partes respecto del Contrato, por entender que éste se encuentra recogido en aquel punto respecto del cual se allanó.

Septuagésimo cuarto: Por otro lado, evacuando el traslado conferido respecto de la Reposición Miraflores, mediante presentación de 23 de octubre de 2023, Prescon expuso, en suma, que: **(i)** no procede la eliminación del Punto de Prueba N°5, por cuanto no es discutida la existencia de la cláusula penal, sino que dicho punto de prueba permite dirimir qué parte cumplió con sus obligaciones; y, **(ii)** la incorporación de un nuevo Punto de Prueba N°5 respecto de la cláusula penal no reviste ningún hecho a probar, por cuanto la exigibilidad de ésta depende únicamente de la determinación acerca de la existencia o no de un incumplimiento contractual.

Septuagésimo quinto: Por resolución de 27 de noviembre de 2023, se tuvieron por evacuados los traslados y se rechazó la Reposición Miraflores y se acogió parcialmente la Reposición Prescon, quedando como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, en definitiva, los siguientes:

- 1° Términos y estipulaciones del “Contrato de arrendamiento con derecho a opción de compra” celebrado entre Inmobiliaria Miraflores SpA (“Inmobiliaria Miraflores”) y Constructora Prescon SpA (“Prescon”) el 23 de marzo de 2021, Repertorio N°4601-2921 (“Contrato”). Sentido y alcance de sus términos y estipulaciones.
- 2° Conductas jurídicamente relevantes de las partes que hayan modificado el sentido y alcance de alguna de las estipulaciones del Contrato. Hechos y circunstancias.
- 3° Efectividad de que la parte demandada, Inmobiliaria Miraflores, ha cumplido diligentemente con las obligaciones contenidas en el Contrato, cuyo incumplimiento imputa Prescon. Época, hechos y circunstancias que lo acreditan.
- 4° Efectividad de que la parte demandada reconvenzional, Prescon, ha cumplido diligentemente con las obligaciones contenidas en el Contrato, cuyo incumplimiento imputa Inmobiliaria Miraflores. Época, hechos y circunstancias que lo acreditan.
- 5° Relación de causalidad entre los perjuicios reclamados y los incumplimientos imputados por Prescon e Inmobiliaria Miraflores recíprocamente en sus escritos de demandas.
- 6° Existencia, naturaleza y cuantía de los perjuicios reclamados por Prescon e Inmobiliaria Miraflores recíprocamente en sus escritos de demandas.

IV. Prueba documental

Septuagésimo sexto: Mediante presentación de 2 de noviembre de 2023, Inmobiliaria Miraflores acompañó los siguientes documentos, con citación:

- 1) Copia de escritura de fecha 23 de marzo de 2021 en que consta contrato de arrendamiento con opción a compra, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, repertorio N°4601.
- 2) Cadena de correos electrónicos con asunto: Scanner, entre las fechas 16 de mayo y 8 de junio de 2023.
- 3) Cadena de correos electrónicos con asunto: Scanner, entre las fechas 16 de mayo y 17 de mayo de 2023.
- 4) Copia de carta de término de fecha 31 de mayo de 2023.
- 5) Comprobante de Correos de Chile, en que consta envío de la carta individualizada en el numeral precedente, con fecha 31 de mayo de 2023. Seguimiento N°1179981488585.
- 6) Cadena de correos electrónicos, con asunto: Notificación Plazo para ejercer Opción a compra bodega 120 de Miraflores, entre las fechas 06 de enero y 27 de enero de 2023.

Septuagésimo séptimo: Por otro lado, a través de presentaciones de 2 de noviembre de 2023, Prescon acompañó los siguientes documentos, con citación:

- 1) Set de 14 correos electrónicos de fecha 27 de enero de 2023 y hasta el 9 de junio de 2023 referidos en lo principal de la demanda.
- 2) Perfil de LinkedIn de don Nicolás Zaprian Chelebifski Vargas.
- 3) Set de correos electrónicos de fecha 18 y 22 de marzo de 2021.

Septuagésimo octavo: Los referidos documentos allegados por las Partes se tuvieron por acompañados mediante resolución de 3 de noviembre de 2023.

V. Prueba no documental

Septuagésimo noveno: En cuanto a la prueba no documental, por una parte, Inmobiliaria Miraflores: (i) en presentación de 30 de octubre de 2023, presentó su lista de testigos; (ii) en presentación de 2 de noviembre de 2023, solicitó absolución de posiciones del representante legal de Prescon, don Patricio Enrique Opazo Gutiérrez; y, (iii) en presentación de 2 de noviembre de 2023, solicitó exhibición de documentos por Prescon.

Octogésimo: Por lo anterior, se citó a las Partes a audiencia de rendición de prueba no documental para el 17 de noviembre de 2023, a las 09:30 horas, ocasión en la que absolvió posiciones don Patricio Enrique Opazo Gutiérrez, en su calidad de representante legal de Prescon; y, a continuación, prestaron su declaración testimonial los testigos don Nicolás Chelebifski Vargas y doña Gina Rebolledo González. No concurrieron los demás testigos ofrecidos por Inmobiliaria Miraflores.

Octogésimo primero: Posteriormente, por resolución de 27 de noviembre de 2023, atendido a que Prescon no evacuó el traslado que le fuera conferido por resolución de 3 del mismo mes y año, referente a la solicitud de exhibición de documentos, y verificándose los requisitos legales para su procedencia, es que se dispuso la exhibición por escrito, dentro de quinto día, de los siguientes documentos:

- 1) Copia de Carta Certificada y su comprobante de envío, que dé cuenta del ejercicio de su opción de compra, en virtud de lo indicado en el contrato de opción de compra celebrado entre las Partes.
- 2) Documento u otro medio en que consten fehacientemente los créditos bancarios o comerciales aprobados, y su monto, con que contaba Prescon al 31 de mayo de 2023, fecha en que Inmobiliaria Miraflores, envía carta de término de contrato.

- 3) Copia de anexo de contrato suscrito por las Partes, en el cual conste prórroga de contrato de opción de compra de fecha 23 de marzo de 2021, y dé cuenta de la prórroga íntegra de condiciones pactadas entre las Partes.
- 4) Acta de entrega de Bodega 120 del Condominio, en que conste fecha en que Prescon hizo abandono de la misma, constando el pago de sus obligaciones contractuales.

Octogésimo segundo: Mediante presentación de 4 de diciembre de 2023, Prescon solicitó que se ampliara el plazo para cumplir con la diligencia de exhibición documental, lo que fue concedido por resolución de 5 de diciembre de 2023, sin embargo, por resolución de 14 del mismo mes y año se dejó constancia del incumplimiento de la diligencia.

Octogésimo tercero: Por último, en cuanto a la prueba no documental, cabe consignar que mediante presentación de 30 de noviembre de 2023, Inmobiliaria Miraflores solicitó que se tuviere por confeso al representante de Prescon respecto de las posiciones Números 6, 7, 12, 16 y 17 que fueran atendidas en la audiencia de 17 de noviembre de 2023, cuestión que fue rechazada por resolución de 5 de diciembre de 2023, al haber sido respondidas dichas posiciones por el absolvente don Patricio Enrique Opazo Gutiérrez.

VI. Observaciones a la prueba rendida y citación a oír sentencia

Octogésimo cuarto: Por resolución de 5 de diciembre de 2023, en conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 de las Bases del Procedimiento, encontrándose vencido el término probatorio, se otorgó traslado a las Partes para presentar sus observaciones a la prueba.

Octogésimo quinto: Por lo anterior, mediante presentaciones de 21 de diciembre de 2023, las Partes presentaron las respectivas observaciones a la prueba, las que se tuvieron presentes, citándose a las Partes a oír sentencia por resolución de 26 de diciembre de 2023.

CONSIDERANDO:

I. Enunciación de las acciones impetradas

Primero: Como quedó asentado en los vistos del presente laudo, corresponde al suscrito pronunciarse acerca de la procedencia de la acción de cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios deducida por Prescon en su libelo de 30 de agosto de 2023 y acerca de la demanda reconvenzional deducida por Inmobiliaria Miraflores en el primer otrosí de su libelo de 14 de septiembre de 2023.

Segundo: Así, antes de adentrarse en el análisis de dichas acciones, de manera preliminar, es necesario consignar que este sentenciador ha sido investido como árbitro mixto para los efectos de la resolución de la presente controversia, al tenor de la cláusula décimo quinta del Contrato y lo convenido en la letra d) del numeral 3° de las Bases del Procedimiento, por lo que se encuentra mandatado para resolver en derecho, debiendo ceñirse estrictamente al Contrato que, de conformidad con el artículo 1545 del Código Civil, constituye una ley para las Partes y, ciertamente, para este sentenciador arbitral.

Tercero: Como elocuentemente resumía López Santa María: “*Si en conformidad al derecho hoy vigente en Chile, los contratos en curso son intangibles para el legislador, tampoco los tribunales podrían modificarlos so pretexto del cambio de las circunstancias existentes al momento de la celebración de la Convención. Lo que la constitución veda al legislador quedaría automáticamente prohibido a los jueces*” [LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge (2017): Los Contratos Parte General, Thomson Reuters, p.320].

Cuarto: Aquello es particularmente relevante, ya que impide al árbitro y a las Partes alterar, modificar o desatender el contenido del Contrato. Así también lo ha advertido la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago, al resolver que: “Habida consideración al principio fundamental en nuestro derecho cual es que los contratos obligan a las partes, que sus disposiciones son una ley para las mismas, y que deben ejecutar lo convenido de buena fe, máximas acogidas en los artículos 1545 y 1546 del Código Civil; es que lo pactado por los contratantes en el contrato de fecha 25 de junio de 2004 deberá acatarse y que en consecuencia el juez arbitro se encuentra obligado a proceder breve y sumariamente” [Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago, sentencia de 19 de mayo de 2010, Ingreso Rol N°7952-2009] (acá y en lo sucesivo los énfasis son agregados).

Quinto: Aquel razonamiento de nuestros tribunales es confirmado también por la doctrina autorizada, al señalar que “Si el contrato se encuentra protegido frente al propio legislador, con mayor razón se rechaza que el juez pueda entrar a revisarlo por otras causales que las previstas por la legislación al tiempo de su celebración (...) En nuestro concepto, es evidente que el recurso [de casación] no procede porque se haya violado una ley, dado que así califica al contrato el Art. 1545, sino que al privar a éste de su fuerza obligatoria fuera de las causales legales, el vulnerado es el propio Art. 1545 que otorga dicho vigor y obligatoriedad. Lo que complica el problema es si la modificación del contrato se ha producido por la vía de la interpretación, que es, en principio, cuestión de hecho de la causa” [ABELIUK, René (2014): Las Obligaciones, tomo I, Thomson Reuters, pp. 152 a 154].

Sexto: Así las cosas, advirtiendo que no le compete al juez árbitro crear judicialmente obligaciones ajenas a aquellas que las Partes convencionalmente dispusieron en el Contrato, las que deben

respetarse estrictamente a la hora de resolver la controversia, resulta indispensable determinar, entonces, cuáles eran las obligaciones que nacieron para cada una de ellas con ocasión de dicha convención.

Séptimo: Así, se debe anotar que el Contrato es uno innominado, en el cual, sin embargo, es posible distinguir que se compone de dos subcontratos relacionados o conexos, pero independientes entre sí, como son el contrato de arrendamiento del Inmueble ("Arrendamiento"), entendido como un contrato en virtud del cual las dos partes se obligan recíprocamente –una a conceder el goce de una cosa y otra a pagar por ese goce (artículo 1915 del Código Civil)–; y el contrato de opción de compra ("Opción"), entendido como aquel en virtud del cual una persona se obliga para con otra a otorgarle una determinada prestación, quedándole a esta la facultad de aceptarla o rechazarla [ABELIUK, René (2014): Las Obligaciones, tomo II, Thomson Reuters, p. 124].

Octavo: Así, por una parte, el Arrendamiento hacía de cargo de Prescon las siguientes obligaciones: (i) pagar a Inmobiliaria Miraflores las rentas de arrendamiento correspondientes a la suma total de UF 63,3065 mensuales, considerando en ello (a) UF 49,2841, por concepto de renta; (b) UF 9,364, por concepto de IVA; (c) UF 1,8209, por concepto de seguros; y, (d) UF 2,8375, por concepto de impuesto territorial; (ii) usar el Inmueble según los términos y espíritu del Contrato, en este caso, como Bodega para el desarrollo del negocio de Prescon; (iii) cuidar el Inmueble bajo el estándar de culpa leve; (iv) efectuar las reparaciones locativas que correspondan; y, (v) restituir la cosa al término del arrendamiento [CFR. CORNEJO, Pablo (2012): El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos. Thomson Reuters, pp. 196 y ss.].

Noveno: Por otro lado, el Arrendamiento hacía de cargo de Inmobiliaria Miraflores las obligaciones de: (i) entregar el Inmueble a Prescon; (ii) ceder el goce del Inmueble a Prescon; (iii) mantener el Inmueble en estado de servir para los propósitos del Contrato; (iv) garantizar el uso pacífico de la cosa (vicios materiales y/o jurídicos); y, (v) entregar recibo o carta de pago que dé cuenta de haberse solucionado la renta [CFR. CORNEJO, Pablo (2012): El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos. Thomson Reuters, pp. 167 y ss.].

Décimo: A su turno, la Opción generó las siguientes obligaciones de cargo de Prescon: (i) manifestar, si así lo decidía, su opción de adquirir el Inmueble dentro del plazo del Contrato; (ii) en caso de ejercer la opción de compra, comunicarlo a Inmobiliaria Miraflores a través del envío de una carta certificada a su domicilio indicando dicha circunstancia; (iii) en caso de ejercer la opción de compra, acreditar el pago de gastos comunes, contribuciones, fondo común de reserva, servicios de suministro y demás gastos propios de la tenencia del Inmueble; y, (iv) en caso de ejercer la opción de compra, concurrir

a su celebración dentro de los 10 días siguientes a la comunicación del ejercicio de la opción, pagando el precio respectivo bajo instrucciones a la época de la celebración de la compraventa.

Undécimo: En consonancia con lo anterior, la Opción generó las siguientes obligaciones de cargo de Inmobiliaria Miraflores: **(i)** en caso de ejercerse la opción de compra por Prescon, imputar las rentas solucionadas al precio neto del Inmueble, distinguiendo dos hipótesis: **(a)** si se ejercía la opción de compra antes de los primeros doce meses a partir del 23 de marzo de 2021, al precio del Inmueble debían descontársele todas las rentas que se hubieren pagado por Prescon hasta la suscripción de la compraventa; y, **(b)** si se ejercía la opción de compra entre el mes 13 y 24, a partir del 23 de marzo de 2021, el precio del Inmueble sería de UF 7.601 más IVA, imputándose a éste el 70% de las rentas que se hubieren pagado por Prescon; **(ii)** en caso de ejercerse la opción de compra, concurrir a la celebración de dicho contrato dentro de los 10 días siguientes a la comunicación del ejercicio de la opción, entregando el Inmueble libre de gravámenes.

Duodécimo: Así las cosas, considerando lo expuesto en los vistos y las obligaciones que emanan del Arrendamiento y de la Opción, es dable colegir que la controversia reza, principalmente, respecto de los siguientes puntos esenciales del iter contractual: **(i)** el plazo del Arrendamiento y de la Opción; **(ii)** cómo debía ejercerse la Opción; **(iii)** la restitución del Inmueble; y, **(iv)** el régimen de penas aplicables de acuerdo con el Contrato.

II. Hechos no controvertidos entre las Partes

Decimotercero: Previo a examinar las materias que servirán de base para resolver las acciones y defensas formuladas en autos y cómo es que se han acreditado o no sus supuestos de hecho, es importante consignar que, de la actividad procesal de las Partes, no resultan controvertidos los siguientes hechos:

- (i)** Que las Partes celebraron el Contrato el 20 de marzo de 2021 respecto del Inmueble.
- (ii)** Que las comunicaciones electrónicas intercambiadas entre las Partes y acompañadas a estos autos no fueron objetadas por falta de integridad y/o autenticidad.
- (iii)** Que, mediante carta de 13 de junio de 2023 Inmobiliaria Miraflores notificó a Prescon del término del Contrato y solicitó la restitución del Inmueble.
- (iv)** Que, a la fecha de la presente sentencia y según lo expuesto por las Partes, Prescon sigue gozando del Inmueble, pagando rentas mensuales que han sido aceptadas y facturadas por Inmobiliaria Miraflores.

Decimocuarto: Aclaradas las obligaciones que contractualmente contrajeron las Partes y los hechos no controvertidos, corresponde examinar los elementos esenciales de la disputa, a saber: **(i)** el plazo del Arrendamiento y de la Opción; **(ii)** cómo debía ejercerse la Opción; **(iii)** la restitución del Inmueble; y, **(iv)** el régimen de penas aplicables de acuerdo con el Contrato, todos los cuales servirán de base para pronunciarse acerca de la improcedencia o procedencia tanto de la Demanda como de la Demanda Reconvencional.

III. Acerca del plazo del Arrendamiento y de la Opción

Decimoquinto: El primer elemento que ha de examinarse dice relación con el plazo del Contrato y si las conductas de las Partes tuvieron algún efecto a su respecto, sea para con el Arrendamiento y/o con la Opción.

Decimosexto: Al respecto, la cláusula tercera del Contrato estableció que *“El contrato de arrendamiento tendrá una duración de veinticuatro meses, contados desde el veintitrés de marzo de 2021, y quedará resuelto de ipso facto al término del mismo, debiendo LA ARRENDATARIA desalojar el inmueble de forma inmediata y restituirlo en idénticas condiciones en la que fuera entregado en su momento (...) En cualquier caso, en el evento que el arrendatario adquiera la bodega ciento veinte, éste contrato se resolverá ipso facto”*.

Decimoséptimo: Por su parte, respecto de la Opción, la cláusula quinta del Contrato definió que *“LA ARRENDATARIA tendrá un plazo de veinticuatro meses, a contar del veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, para manifestar su opción de adquirir el dominio del inmueble mediante la suscripción de una escritura pública de compraventa ante el notario que designe el vendedor, lo cual deberá comunicar, a través del envío de una carta certificada al domicilio del ARRENDADOR señalado en la comparecencia (...)”*.

Decimoctavo: De lo anterior, es dable concluir que, originalmente, el plazo del Arrendamiento era de 24 meses, principiando el 23 de marzo de 2021 y venciéndose, en consecuencia, el 23 de marzo de 2023. En similares términos, en el caso de la Opción, el plazo para el ejercicio del derecho de opción era, originalmente, de 24 meses, por lo que se podía ejercer a partir del 23 de marzo de 2021 y vencía, en consecuencia, el 23 de marzo de 2023.

Decimonoveno: Enseguida, considerando los correos electrónicos intercambiados por las Partes, es posible colegir que la relación entre ellas se ejecutó conforme con los términos del Contrato y sin contratiempos hasta el 27 de enero de 2023, ocasión en que doña Jessica Boadas de Inmobiliaria Miraflores remitió un correo electrónico a doña Keyla Casique y a doña Romina Rosales, de Prescon,

con copia a doña Gina Rebolledo, cuyo asunto es “Notificación Plazo para ejercer Opción de compra bodega 120 de Miraflores”, consultándoles acerca del ejercicio del derecho de opción de compra y del hecho de encontrarse próximo a vencer el Contrato el 23 de marzo de 2023, reproduciendo expresamente la cláusula quinta de dicho instrumento, y advirtiéndoles que “A la fecha no tenemos ninguna notificación de compra por su parte, así como de ejecutivos bancarios, por lo que nos vemos en la necesidad imperativa de consultarle si desea ejercer la opción a compra, respuesta que requerimos cuanto antes para poder coordinar las acciones a tomar. (...) Aunque estamos a meses del vencimiento del contrato les invitamos a evaluar la compra ya que le puedes tener un beneficio tributario sin (sic) la ejecutan, además de recordar que las entidades bancarias se casi paralizan durante las vacaciones de verano por lo que las demoras le pueden terminar en multas o sanciones al exceder del período estipulado (...) Les dejamos contacto de algunos ejecutivos con los que clientes han tenido grandes avances”.

Vigésimo: Luego, el mismo 27 de enero de 2023, don Gustavo Opazo, de Prescon, escribió a doña Jessica Boadas, de Inmobiliaria Miraflores, un correo electrónico, cuyo asunto es “Ejercer opción de compra bodega 120 Miraflores”, en el cual indicó que “Me contacto para comentar que haremos efectiva la opción de compra de nuestra bodega durante el transcurso del mes de febrero y marzo”, destacándose, en la misma cadena de correos electrónicos, comunicaciones entre las Partes relativas al suministro de información y coordinación con ejecutivos bancarios para efectos del financiamiento de la operación, los que se extienden incluso hasta el 25 de mayo de 2023, esto es, más allá del plazo de vigencia tanto del Arrendamiento como de la Opción. En este punto, atendido el contexto de la comunicación antes referida, es dable concluir que Prescon aludía al ejercicio de la opción en febrero o marzo del año 2023.

Vigésimo primero: En este mismo orden de ideas, mediante correos electrónicos del 22 y del 25 de mayo de 2023, con el asunto “Proceso de Escrituración”, doña Gina Rebolledo, de Inmobiliaria Miraflores, consultó a Prescon acerca de si habían obtenido la aprobación comercial que en marzo de 2023 impidió cerrar la operación, sin respuesta de Prescon.

Vigésimo segundo: Posteriormente, por correo electrónico de 8 de junio de 2023, doña Romina Rosales, de Prescon informó a doña Gina Rebolledo y a don Nicolás Chelebifski de la preocupación de Prescon para con la compra del Inmueble, pues desde enero se habían mantenido conversaciones con doña Jessica Boadas y con la propia señora Rebolledo, incluyendo ejecutivos, tasaciones y que, recién la primera semana de junio se había obtenido la aprobación del crédito por una entidad bancaria y que, según fue informada por su ejecutivo bancario, había un problema con la escrituración por haberse vencido el plazo para hacer efectiva la opción.

Vigésimo tercero: Frente a aquella comunicación, por correo electrónico del mismo 8 de junio de 2023, cuyo asunto es “Escanner” (sic) doña Gina Rebolledo, de Inmobiliaria Miraflores, informó a don Gustavo Opazo, de Prescon, que no existía disposición de Inmobiliaria Miraflores de imputar las rentas devengadas al precio, sino que –para concretar la compra del Inmueble– habría de celebrarse una promesa de compraventa pagando el 20% del valor del Inmueble como pie y, además, escriturar la compraventa en el mes de junio de 2023 y que, de no aceptarse dicha oferta, se tendría que desalojar el Inmueble conforme con lo señalado en el Contrato.

Vigésimo cuarto: En carta fechada de 31 de mayo de 2023, don Jorge Salinas Álvarez, en representación de Inmobiliaria Miraflores, remitió a Prescon carta certificada mediante la cual, en síntesis, informó que al no haberse ejercido la opción de compra en el plazo y formas regladas en el Contrato, y no teniendo Inmobiliaria Miraflores intenciones de perseverar en el Arrendamiento, decidió dar por resuelto el Contrato, debiendo procederse con la restitución del Inmueble.

Vigésimo quinto: Finalmente, según se aprecia en correo de 9 de junio de 2023, don Gustavo Opazo rechazó la posición informada por Inmobiliaria Miraflores, señalando que no compartía la decisión de esta última y que estarían en contacto.

Vigésimo sexto: Que, en consecuencia, en este punto, es ineludible tener presente lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 1564 del Código Civil, según el cual las cláusulas de un contrato se interpretarán “(...) por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra”, señalando la doctrina que *“La interpretación o aplicación que las mismas partes han hecho de las cláusulas del contrato, sobre cuya significación discuten después, es, de la aplicación práctica lo mismo que la interpretación auténtica de la ley, o sea la que de ella ha dado el legislador mismo, la que debe naturalmente preferirse a la que pueda resultar de cualesquiera otros hechos o circunstancias”* [CLARO SOLAR, Luis. (2013). Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Tomo XII. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, p. 21].

Vigésimo séptimo: Así también la Excma. Corte Suprema ha resuelto la importancia que debe darse a dicha regla interpretativa al indicar que: *“La regla del inciso 3 del artículo 1564 es de importancia principalmente en la interpretación de los contratos que contienen obligaciones de dar o hacer, ya que nada puede indicar con más acierto la voluntad de las partes en esta materia que la ejecución llevada a cabo por ellos mismos de las cosas que, con arreglo a lo pactado, estaban obligadas a dar o hacer (...)”* [Excma. Corte Suprema de 21 de julio de 2009, Rol N°1556-2008; en la misma línea y haciendo suya la doctrina referida en el considerando que antecede, véase las sentencias de la Excma. Corte Suprema de 3 de octubre de 2012, Rol N°5643-2012 y de 4 de mayo de 2005, Rol N°3111-2003].

Vigésimo octavo: La regla de interpretación auténtica se encuentra indisolublemente vinculada con la denominada teoría de los actos propios, ya que *“El comportamiento de las partes en los contratos, ya sea cuando manifiestan de manera expresa su voluntad o si lo hacen de forma tácita, es fuente de interpretación. El intérprete del contrato debe, por lo tanto, revisar si se presentan incoherencias y confrontarlas con la presunta voluntad de las partes al contratar”* [BERNAL, Mariana. (2010). La doctrina de los actos propios y la interpretación del contrato. Revista Universitas, N°120, p.260].

Vigésimo noveno: Aquella teoría, ciertamente, emana del principio de buena fe como base de la interpretación contractual, al decir de un autor, se trata de *“Una regla de Derecho derivada del principio general de la buena fe, que sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria con respecto a todo comportamiento anterior efectuado por el mismo sujeto (...)”* BORDA, Alejandro (2005): La teoría de los actos propios. Editorial Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina, p. 53].

Trigésimo: En consecuencia, siendo manifiesto que el plazo original del Arrendamiento y de la Opción, de acuerdo con el tenor literal del Contrato, vencía el 23 de marzo de 2023, es necesario examinar si se han verificado conductas de las Partes que permitan colegir una modificación o prórroga de dicho plazo y su eventual efecto en cada uno de los subcontratos que es posible distinguir en el Contrato.

Trigésimo primero: Así, respecto del Arrendamiento, ciertamente las comunicaciones ya citadas e intercambiadas entre las Partes entre el 23 de marzo y el 31 de mayo de 2023, las cuales no fueron objetadas por falta de integridad o autenticidad, sumado al hecho de que Prescon siguió enterando rentas de manera periódica e Inmobiliaria Miraflores recibéndolas y facturándolas, según se aprecia de los comprobantes de transferencia correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2023, así como las facturas emitidas por Inmobiliaria Miraflores correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2023, y a la confesión espontánea de Inmobiliaria Miraflores en la Contestación y en las observaciones a la prueba de 21 de diciembre de 2023, permiten concluir que el Arrendamiento fue renovado en diversas oportunidades.

Trigésimo segundo: En consecuencia, recibe aplicación lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 1956 del Código Civil, según el cual *“Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar*

las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera".

Trigésimo tercero: De esta suerte, considerando que el plazo del Arrendamiento finalizó el 23 de marzo de 2023, éste se ha renovado –atendido los pagos de Prescon y la aquiescencia de Inmobiliaria Miraflores– por periodos sucesivos de tres meses, venciendo la primera renovación el 23 de junio de 2023, la segunda renovación, el 23 de septiembre de 2023, la tercera renovación el 23 de diciembre de 2023 y la cuarta renovación, vencerá el 23 de marzo de 2024, todo ello al tenor de las rentas pagadas por Prescon y facturadas por Inmobiliaria Miraflores, así como la confesión espontánea de Inmobiliaria Miraflores en dicho sentido, tanto en la Contestación como en sus observaciones a la prueba de 21 de diciembre de 2023, sin que a la fecha este sentenciador haya sido informado de un cese en el pago de dichas rentas.

Trigésimo cuarto: Que, sin embargo, no puede predicarse lo mismo respecto de la Opción, toda vez que el plazo original para su ejercicio venció el 23 de marzo de 2023, que de las comunicaciones intercambiadas entre las Partes, no objetadas, es posible colegir que Inmobiliaria Miraflores estuvo disponible a que dicho derecho se materializara hasta el 31 de mayo de 2023, otorgando de buena fe y *motu proprio* un plazo adicional de dos meses y ocho días para esos efectos y que, con la carta de 31 de mayo de 2023, indefectiblemente manifestó a Prescon su intención de no perseverar en el Contrato, incluyendo la Opción.

Trigésimo quinto: Así se puede colegir especialmente de los correos electrónicos remitidos por doña Gina Rebolledo, de Inmobiliaria Miraflores, con posterioridad al 23 de marzo de 2023, como aquel de 17 y 22 de mayo de 2023, con el asunto "Escaner" (sic), donde consulta a doña Romina Rosales, de Prescon, el estado de la aprobación comercial para continuar con la operación, o los correos de doña Gina Rebolledo de 12 de abril de 2023, con el asunto "Ejercer opción de compra bodega 120 Miraflores", donde se informa acerca del estudio de títulos y su homologación por parte de Banco Estado, todos actos que permiten comprender que –aun habiendo vencido el plazo original de la Opción– éste habría sido prorrogado por las Partes hasta que, finalmente, Inmobiliaria Miraflores optó por resolver el Contrato el 31 de mayo de 2023.

Trigésimo sexto: De esta suerte, no aparece que los actos de las Partes hayan tenido por objeto o permitan suponer que los términos y condiciones de la Opción hayan sido renovados en los mismos términos del Arrendamiento, pues aquello escapa no sólo al tenor literal del Contrato, sino también a la manifestación expresa de voluntad vertida por Inmobiliaria Miraflores en su carta de 31 de mayo de 2023.

Trigésimo séptimo: Aquello, ciertamente se encuentra en el mismo sentido del correo electrónico de 27 de enero de 2023 de Inmobiliaria Miraflores y la respuesta de Prescon, donde tras ser informada del próximo vencimiento del plazo, indicó que ejercería la opción de compra durante el transcurso de febrero y marzo de 2023, cuestión que finalmente no aconteció. En este punto, la respuesta de Prescon es clara en evidenciar que la propia demandante entendía así también que el ejercicio de la opción podía practicarse de la forma convenida en el Contrato, justamente, hasta el 23 de marzo de 2023, y no después de aquella fecha.

Trigésimo octavo: No desvirtúa la conclusión antes dicha lo afirmado por Prescon en orden a que el Contrato –Arrendamiento y Opción– habría sido prorrogado por las Partes en el término de 60 días, de acuerdo con el correo electrónico de 12 de abril de 2023, toda vez que dicha misiva es una intercambiada entre doña Romina Rosales, de Prescon, y don José Catalán, del Banco Scotiabank, sin intermediación o aquiescencia alguna de Inmobiliaria Miraflores, y sin que se haya acompañado alguna prueba donde figure aquella prórroga por parte de esta última.

Trigésimo noveno: Abona a lo razonado los dichos contestes y concordantes de los testigos presentados por Inmobiliaria Miraflores en la audiencia de 17 de noviembre de 2023, donde el testigo don Nicolás Chelebifski Vargas, consultado acerca del Contrato, afirmó que: *“(...) estamos hablando sobre la bodega 120 del proyecto Miraflores, avanza por Miraflores, como me lo estaban leyendo, en marzo del 2021 se generó este contrato con arriendo con opción a compra. Tienen un plazo de 24 meses (...)”,* que *“(...) para hacer efectiva la compra, en marzo del 2023 nos tenía que haber llegado una carta certificada anunciando que iban a ejercer la compra de la bodega. Eso nunca aconteció. No aconteció a la fecha. Nosotros igual, como proceso comercial, tampoco somos tan tajantes. Yo estoy a cargo de un área, mi fin es comercializar, es mi cargo; es mi misión del cargo. Y tuvimos, desde marzo. Uno puede entender que a veces, cuando la gente va con crédito, que se demoran un poco. Pero nosotros simplemente le decimos a los clientes “esto es un proceso de 24 meses”. Un proceso de 24 meses, si tú no tienes experiencia inmobiliaria de ver cuánto se demora en pedir un crédito, tienes 24 meses para programar cuándo tienes que solicitar el crédito. No significa que en el mes 24 tiene que salir el crédito”* y que *“Sí, que era un arriendo con opción a compra, que fue en marzo del 2021 y tenía 24 cuotas y en el mes 24 tenían que mandar una carta certificada para concretar la compra; el aviso de compra o la notificación de que van a hacer efectivamente la compra a la unidad”;* y donde doña Gina Rebolledo explicó que: *“(...) es un contrato que se celebró en marzo del 2021; que tenía una fecha de términos (sic) de 23 de marzo del 2023, duran 24 meses con todos nuestros contratos (...)”*. Si bien ambos testigos corresponden a colaboradores de Inmobiliaria Miraflores, ambas declaraciones son concordantes con la documental acompañada al proceso, razón por lo cual debe otorgárseles valor probatorio de plena prueba.

Cuadragésimo: En consecuencia, debe descartarse la tesis afirmada por Prescon en orden a que el inciso tercero del artículo 1956 del Código Civil, donde se establece el efecto de la institución propia del Arrendamiento denominada “tácita reconducción”, podría extrapolarse a la Opción, toda vez que se trata de un instituto, precisamente, propio del contrato de arrendamiento, mas no de la Opción.

Cuadragésimo primero: Por estas razones, en el mejor saber y entender de este sentenciador no es dable colegir que la Opción se ha extendido durante las renovaciones sucesivas del Arrendamiento, siguiendo el principio de la buena fe que *“impone a los contratantes el deber de comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas, desde el inicio de los tratos preliminares y hasta momentos incluso ulteriores a la terminación del contrato”* [LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge (2017), p.435], y que se reconduce al *“modo sincero y razonable con que se procede, razón por la cual está íntimamente relacionada con la idea de rectitud, de intención y de lealtad”* [Excma. Corte Suprema, sentencia de 2 de junio de 2014, Rol Ingreso N°4830], pues *“(…) siguiendo esta línea, tanto la doctrina como la jurisprudencia de esta Corte Suprema ha considerado a la buena fe, en su aspecto objetivo, como la conducta que puede esperarse de un hombre correcto, puesto que es un estándar de conducta, que al darle contenido es empleado como sinónimo de probidad, lealtad, confianza, seguridad, honorabilidad, de no contradicción del comportamiento observado y ‘fair play’ o juego limpio, considerando, en su caso, la función económica que tienen los negocios jurídicos, que impone la cooperación, colaboración, asesoramiento e información entre las partes, comportándose de manera activa, pues le asiste la obligación de salvaguardar el interés de la otra parte”* [Excma. Corte Suprema, sentencia de 27 de enero de 2012, Rol Ingreso N°1180-2011].

Cuadragésimo segundo: En este punto, es importante consignar que las renovaciones que se otorgan las partes producto de la tácita reconducción contemplada en el inciso tercero del artículo 1956 del Código Civil implican la extinción del contrato primitivo en atención a su plazo extintivo y el nacimiento de un nuevo contrato entre las partes, siendo errado entender que, producto del principio de buena fe, el Contrato habría de entenderse prorrogado *ad eternum*.

Cuadragésimo tercero: En este sentido, se deben tener presentes las palabras de la Excma. Corte Suprema al resolver: *“11°) Que la norma del artículo 1956 del Código Civil no se refiere a la prórroga del arrendamiento, sino a su renovación por un plazo menor, lo que es indicativo de que, luego de la terminación por vencimiento del plazo, nace un nuevo contrato entre las partes. 12°) Que esa conclusión es consistente con la naturaleza jurídica de la tácita reconducción del contrato de arrendamiento, que no constituye una prórroga del contrato vigente, sino una nueva relación contractual que queda sujeta a condiciones de terminación diferentes a las pactadas en el contrato original (G. Ripert y J. Boulanger, Tratado de Derecho Civil, tomo VIII, Buenos Aires, 1965, página 248; R. Meza, Manual de Derecho Civil. De las Fuentes de las obligaciones, tomo I, 8ª edición,*

Santiago, 2002, párrafos 346 y 347). 13º) *Que el artículo 1957 del Código Civil, esto es, el que sigue a la norma sobre tácita reconducción del artículo 1956, establece que “renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación”. En consecuencia, debe concluirse que la renovación tácita del contrato, una vez cumplido su plazo de terminación, produce los mismos efectos de una novación que libera a los codeudores solidarios o subsidiarios que no han accedido a ella, en correspondencia con lo dispuesto por el artículo 1645 del mismo Código” [Excma. Corte Suprema, sentencia de 26 de septiembre de 2005, en Revista de Derecho y Jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales, N°2-2005, diciembre 2005, pp. 739 a 744].*

Cuadragésimo cuarto: Que, tampoco es posible sostener que el artículo 1956 del Código Civil permite tener por renovada también la Opción, pues de su tenor literal se desprende que es una norma aplicable específicamente al arrendamiento, y que cada una de las renovaciones se realiza en las mismas condiciones del contrato previo, pero por un tiempo limitado, no pudiéndose entender renovadas otras convenciones que se hubieren celebrado en el mismo instrumento, como sería el caso de la Opción.

Cuadragésimo quinto: Aquello, se encuentra en concordancia con lo resuelto por la Excma. Corte Suprema al confirmar la sentencia de instancia, donde se señaló que la tácita reconducción es una “(...) propia del arrendamiento, y el legislador al establecerla en el artículo 1956, presume que el contrato de arrendamiento se ha renovado en las mismas condiciones que antes, pero por un tiempo limitado, cuando se hubiere pagado por el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación (...)” [Excma. Corte Suprema, sentencia de 8 de octubre de 1997, Rol N°3059-1997].

Cuadragésimo sexto: Que, en consecuencia, las renovaciones sucesivas del Arrendamiento implicaron cada vez el nacimiento de un nuevo contrato de arrendamiento entre las Partes, extinguiéndose no sólo el arrendamiento que le antecedió, sino también la calidad de garante del representante legal de Prescon contenida en el Arrendamiento original y, por supuesto, siguiendo idéntica lógica de la tácita reconducción, extinguiéndose la Opción, por ser esta ajena a dicho instituto.

Cuadragésimo séptimo: Estos razonamientos resultan coherentes con una declaración de voluntad expresa de Inmobiliaria Miraflores y conocida por Prescon, que data incluso de antes de la celebración del Contrato, cual es, el correo electrónico de 18 de marzo de 2021, no objetada por las Partes, donde Inmobiliaria Miraflores informó que no contemplaba la posibilidad de prorrogar o renovar el plazo del Contrato por un plazo mayor a los dos años convenidos. Al decir de su ejecutiva y respondiendo la consulta de Prescon en el sentido de si cabía ampliar el plazo del Contrato, se respondió por parte de

la Inmobiliaria que: “Esto no es factible nuestras condiciones para arriendo con opción a compra están establecidas con plazo máximo 2 años y no están sujetas a negociación ya que es decisión de directorio”.

Cuadragésimo octavo: Este punto es de suma relevancia, toda vez que permite confirmar que Prescon había sido informada *ex ante*, a propósito de su propia consulta, que Inmobiliaria Miraflores no tenía interés en prorrogar el Contrato de manera indefinida y que, en consecuencia, no estaba disponible para considerar renovaciones ni del Arrendamiento ni de la Opción.

Cuadragésimo noveno: A mayor abundamiento, no existe entre las Partes constancia de que se haya otorgado algún instrumento destinado a alterar el plazo del Arrendamiento o de la Opción.

Quincuagésimo: Por tanto, resulta necesario concluir que el plazo del Arrendamiento –originalmente– transcurrió desde el 23 de marzo de 2021 hasta el 23 de marzo de 2023 y, con las renovaciones, nacieron nuevos arrendamientos, cuya última renovación se extiende hasta el 23 de marzo de 2024. Por otro lado, se debe concluir que el plazo de la Opción transcurrió –originalmente– desde el 23 de marzo de 2021 hasta el 23 de marzo de 2023 y que, producto de las comunicaciones intercambiadas con miras al ejercicio de la opción, ésta estuvo disponible para Prescon hasta el 31 de mayo de 2023, oportunidad en que Inmobiliaria Miraflores declaró la resolución del Contrato. Entender lo contrario, esto es, que la Opción se extendió más allá del 31 de mayo de 2023, implicaría desatender el tenor literal del Contrato que expresamente regló su plazo, a los actos de las partes manifestados tanto antes como durante el Contrato y aplicar a la Opción la tácita reconducción que, como se ha dicho, es un instituto propio del arrendamiento.

IV. Acerca de la forma en que debía ejercerse el derecho de opción

Quincuagésimo primero: Considerando lo razonado en cuanto a los plazos del Arrendamiento y de la Opción, es menester examinar cómo es que las Partes reglaron el ejercicio de la Opción y si esta efectivamente se materializó en dichos términos o si existió una práctica contractual de las Partes que pudiese avalar su ejercicio en tiempo y forma.

Quincuagésimo segundo: Para ello, resulta necesario tener presente lo dispuesto en las cláusulas quinta, sexta y séptima del Contrato. Según la cláusula quinta: “LA ARRENDATARIA tendrá un plazo de veinticuatro meses, a contar del veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, para manifestar su opción de adquirir el dominio del inmueble mediante la suscripción de una escritura pública de compraventa ante el notario que designe el vendedor, lo cual deberá comunicar, a través del envío de una carta certificada al domicilio del ARRENDADOR señalado en la comparecencia. LA ARRENDATARIA sólo

podrá ejercer la opción de compra previa acreditación al cumplimiento de sus obligaciones de pago de gastos comunes, contribuciones, fondo común de reserva, servicios de suministro (luz, agua, etc), y todo otro gasto indicado en las cláusulas de este contrato, como aquel propio que se devengue por tenencia o uso del inmueble”; por su parte, la cláusula sexta estableció que: “En caso que la ARRENDATARIA ejerciera su opción de compra en la forma y plazo estipulado en la cláusula presente, el precio neto del inmueble asciende a siete mil seiscientos uno unidades de fomento, más el Impuesto al Valor Agregado que corresponda, que la ARRENDATARIA pagará conforme lo que se señalará a continuación: i) si se ejerce el derecho a opción de compra antes de los doce meses, contados a partir del veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, el precio de la compraventa será la cantidad de siete mil seiscientos uno Unidades de Fomento, más el Impuesto al Valor Agregado que corresponda, imputando a dicho precio, las rentas de arrendamiento que hubiere pagado la ARRENDATARIA hasta la suscripción del contrato de compraventa; ii) Si se ejerce el derecho a opción de compra entre el mes trece y el mes veinticuatro, contados a partir del veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, el precio de la compraventa será la cantidad de siete mil seiscientos uno Unidades de Fomento, más el Impuesto al Valor Agregado que corresponda, imputando a dicho precio, el setenta por ciento de las rentas de arrendamiento que hubiere pagado la ARRENDATARIA hasta la suscripción del contrato de compraventa. El saldo del precio será pagado por la compradora a la fecha de la firma de la escritura pública por la que se otorgue la compraventa, mediante un Depósito a plazo renovable a siete días, tomado a su nombre y endosado en blanco (...); por último, la cláusula séptima dispuso que: “En el evento que LA ARRENDATARIA ejerciera su opción de compra en la forma y plazos establecidos en la cláusula QUINTA, la compraventa deberá celebrarse en la notaría que designe la aún ARRENDADORA propietaria, en un plazo máximo de diez días hábiles computados desde que ésta recibiera la comunicación por parte de LA ARRENDATARIA de su decisión de ejercer la referida opción de compra”.

Quincuagésimo tercero: Así, de las disposiciones contractuales en comento se concluye que las Partes establecieron una formalidad convencional y reglada para el ejercicio del derecho de opción, cual era, la remisión de la respectiva carta certificada por Prescon a Inmobiliaria Miraflores indicando dicha circunstancia y dando cuenta del pago al día de los servicios de suministro y gastos propios del goce del Inmueble, debiendo celebrarse la compraventa en un plazo de 10 días desde que Inmobiliaria Miraflores recibiera dicha comunicación e imputándose al precio la totalidad o el 70% de las rentas pagadas por Prescon, dependiendo de si la opción se ejerció entre el 23 de marzo de 2021 al 23 de marzo de 2022, o entre el 23 de marzo de 2022 al 23 de marzo de 2023, respectivamente.

Quincuagésimo cuarto: Que, de la prueba producida y no objetada, no existe constancia de que Prescon haya ejercido el derecho de opción en los términos establecidos en el Contrato, pues sólo obra la comunicación de 27 de enero de 2023 de don Gustavo Opazo de Prescon a Jessica Boadas

de Inmobiliaria Miraflores, donde indicó que “Me contacto para comentar que haremos efectiva la opción de compra de nuestra bodega durante el transcurso del mes de febrero y marzo [de 2023]” (corchetes agregados), sin que se haya dado cumplimiento al envío de la carta certificada en alguno de esos meses, ni con posterioridad. Así también lo confirmó el testigo don Nicolás Chelebifski Vargas en la audiencia de 17 de noviembre de 2023, quien consultado acerca de si se envió dicha carta certificada, respondió: “No, no envió carta certificada ni en marzo ni en abril ni en mayo, y creo que a la fecha tampoco la ha enviado” y de la testigo Gina Rebolledo González, quien contrainterrogada acerca de si Prescon no había ejercido la opción de compra, respondió “Exacto” y agregó “Y tampoco la carta certificada”, ambas declaraciones concordantes con la documental, debiendo otorgárseles mérito probatorio de plena prueba.

Quincuagésimo quinto: Que, tampoco resulta atendible sostener que la emisión del “Certificado Bodega 120 – Avanza Park Miraflores” suscrito por el Gerente Comercial de Inmobiliaria Miraflores don Nicolás Chelebifski Vargas donde certificó que Prescon “se encuentra ejerciendo opción de compra”, permitiría desatender la formalidad convencional que establecieron las Partes y dar por verificado que Prescon había ejercido la opción de compra, toda vez que aquel documento es uno emanado el 10 de mayo de 2023, se otorgó en el marco de la prórroga que de buena fe se otorgó por Inmobiliaria Miraflores a Prescon para ejercer la opción de compra y que finalizó, irrevocablemente, el 31 de mayo de 2023. En efecto se trata de un certificado destinado a la gestión bancaria de financiamiento para la realización de la operación comercial, el cual no exime en ningún caso a Prescon de la formalidad convencional definida por las Partes para el ejercicio de la opción de compra, máxime considerando que, precisamente a partir de la recepción por Inmobiliaria Miraflores de la carta certificada es que principiaba el plazo para el otorgamiento de la compraventa del Inmueble con la respectiva imputación de las rentas al precio, según se expuso.

Quincuagésimo sexto: En este orden de ideas, conviene consignar que el Contrato no estableció como condición para el ejercicio de la opción la obtención de financiamiento por parte de una entidad financiera, por lo que del hecho que las Partes hayan gestionado aquel financiamiento, tampoco se colige un efecto extintivo de las obligaciones de Prescon en cuanto a la forma en que debía materializar su intención de ejercer el derecho de opción. En efecto, el riesgo de la obtención del financiamiento para el ejercicio oportuno del derecho de opción es uno propio de Prescon, por lo que no puede ampararse en aquél para sostener una prórroga de los plazos del Contrato, ni tampoco implica que dicha circunstancia pueda ser calificada como un incumplimiento negligente como pretende Inmobiliaria Miraflores, simplemente por la naturaleza de la Opción y por cuanto no constituye una obligación contractualmente exigible.

Quincuagésimo séptimo: Por lo demás, el financiamiento bancario era una cuestión ajena al Contrato, pues la única referencia existente a aquella situación estaba expresamente reglada con ocasión de la forma en que habría de pagarse el precio si se contaba con financiamiento bancario, como se aprecia de la cláusula sexta del Contrato, donde se acordó que *“Excepcionalmente, y en el sólo caso que la ARRENDATARIA al momento de ejercer el derecho de opción de compra dentro de los plazos que se estipulan en el presente contrato, se financiara por una institución bancaria, el saldo del precio deberá pagarse mediante la emisión de una carta de resguardo, no siendo posible, en consecuencia, cualquier otro medio de pago”*, por lo que la única modificación que implicaba el financiamiento bancario de la operación decía relación con los medios de pago, mas en ningún caso con la forma en que las Partes estipularon que debía ejercerse el derecho de opción.

Quincuagésimo octavo: Asimismo, como se razonó en el acápite que antecede, aun cuando el plazo del Arrendamiento se haya renovado por aplicación del inciso tercero del artículo 1956 del Código Civil, no resulta posible extrapolar aquellas renovaciones a una modificación de la Opción, ni de la forma en que Prescon debía ejercer aquel derecho, pues como se dijo, las renovaciones del Arrendamiento implican el nacimiento de nuevos contratos de esa misma naturaleza, cuestión que evidentemente no alcanza al derecho de opción.

Quincuagésimo noveno: Por último, en lo que respecta a la forma en que debía ejercerse la opción, valga consignar que una interpretación como la sostenida por Prescon implicaría modificar judicialmente el Contrato, no solo en cuanto a omitir la formalidad que convencionalmente se dieron las Partes para el ejercicio del derecho de opción, sino que además implicaría extender el plazo de la opción y la consecuente imputación de las rentas devengadas al precio de la compraventa prometida, trastornando la naturaleza del contrato de Opción a uno de crédito o compraventa en cuotas, lo cual carece de asidero, por ser una situación que vulneraría de manera flagrante la intangibilidad del Contrato, en los términos del artículo 1545 del Código Civil.

V. Acerca de la restitución del Inmueble

Sexagésimo: Que asentado lo expuesto en precedencia, es menester pronunciarse acerca de la procedencia o improcedencia de la restitución del Inmueble de acuerdo con el Contrato.

Sexagésimo primero: Para ello, es indispensable atenerse a lo reglado en la cláusula tercera de dicha convención, según la cual: *“El contrato de arrendamiento tendrá una duración de veinticuatro meses, contados desde el veintitrés de marzo de 2021, y quedará resuelto de ipso facto al término del mismo, debiendo LA ARRENDATARIA desalojar el inmueble de forma inmediata y restituirlo en idénticas condiciones en la que fuera entregado en su momento”*.

Sexagésimo segundo: De lo que se sigue que, no habiéndose ejercido la opción de compra, procedía que Prescon restituyera el Inmueble a Inmobiliaria Miraflores, una vez finalizado el plazo original del Contrato, debiendo entregarse en idénticas condiciones en que le fue entregado.

Sexagésimo tercero: Que, sin embargo, como se razonó en el acápite III. de los considerandos que anteceden, por aplicación del inciso 3° del artículo 1956 del Código Civil, si bien el plazo original del Arrendamiento finalizó el 23 de marzo de 2023 –atendido los pagos de Prescon y la aquiescencia de Inmobiliaria Miraflores– éste se ha renovado –extinguiéndose y naciendo un nuevo arrendamiento– por periodos sucesivos de tres meses, venciendo la primera renovación el 23 de junio de 2023, la segunda renovación, el 23 de septiembre de 2023, la tercera renovación el 23 de diciembre de 2023 y la cuarta renovación, el 23 de marzo de 2024.

Sexagésimo cuarto: En consecuencia, y siendo aplicables las condiciones propias del Arrendamiento de acuerdo con la citada norma legal, lo que corresponde en derecho es que Prescon restituya el Inmueble a Inmobiliaria Miraflores, a más tardar, el 23 de marzo de 2024, en las mismas condiciones en que le fue entregado el 23 de marzo de 2021, dando cuenta del pago de los gastos de suministro propios del uso y goce del Inmueble.

VI. Acerca del régimen de penas aplicables de acuerdo con el Contrato

Sexagésimo quinto: Por último, respecto de las multas convenidas en el Contrato, ha de tenerse presente que éstas se regularon en su cláusula décimo tercera, en los siguientes términos: “A) *En el evento que LA ARRENDATARIA comunicara que ejercerá su opción de compra en la forma y plazos establecidos en las cláusulas QUINTA y SEXTA precedentes, y la compraventa no se celebrare por hechos imputables a alguna de las partes, la parte diligente podrá hacer efectivo el cumplimiento forzado de la obligación u optar por la resolución del contrato, ambas con indemnización de perjuicios, que las partes avalúen (sic) anticipadamente en el equivalente del treinta por ciento del precio del total. Si la ARRENDADORA optare por la resolución del contrato, se entenderá habilitada desde el momento mismo del incumplimiento para enajenar del inmueble, arrendar, vender, o prometer enajenarlo, según sea el caso, o a un tercero; B) Asimismo, en el evento que LA ARRENDATARIA no comunicara que ejercerá su opción de compra en la forma y plazos establecidos en la cláusula QUINTA Y SEXTA precedentes, se entenderá que el contrato de arrendamiento mantendrá su vigencia hasta el término del plazo estipulado en la cláusula trece precedente, por lo que en el caso de no desalojar y entregar el inmueble en la forma indicada en la referida cláusula, deberá pagar por concepto de multa diaria de retraso de desalojo y entrega del inmueble, el equivalente al cincuenta por ciento adicional del valor diario de la renta de arrendamiento, asumiendo desde ya todas las costas personales y procesales*”

que se generen por las acciones judiciales que interponga en su contra la ARRENDADORA en la búsqueda de la restitución del inmueble y el resarcimiento de sus daños. Misma sanción ocurrirá en el evento de la no restitución del inmueble ante la opción de resolución por parte de la ARRENDADORA en conformidad a la letra A) de esta cláusula”.

Sexagésimo sexto: De aquella cláusula, en consecuencia, es posible afirmar que se plantean dos multas, dependiendo de si se ejerció o no la opción de compra en conformidad con las cláusulas quinta y sexta del Contrato. Así, la multa contemplada en la letra a), supone el ejercicio de la opción de compra en tiempo y forma, pudiendo reclamarse a título de pena, junto con el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, la suma equivalente al 30% del valor del precio del Inmueble, mientras que la multa contemplada en la letra b), supone que no se ejerció el derecho de opción, pudiendo reclamarse una multa diaria equivalente al 50% de recargo al valor de la renta diaria por día de retraso, hasta la fecha efectiva de la restitución, una vez finalizado el plazo del Arrendamiento.

Sexagésimo séptimo: Que, en este aserto, sin perjuicio de lo que se resolverá respecto de las multas que recíprocamente se reclaman las Partes, conviene adelantar que en el mejor saber y entender de este sentenciador, considerando la prueba rendida, no se verificaron ninguna de las hipótesis descritas en la citada cláusula décimo tercera del Contrato.

Sexagésimo octavo: En efecto, como se razonó, ha quedado asentado que Prescon no ejerció el derecho de opción de compra en la forma contemplada en las cláusulas quinta y sexta del Contrato, por lo que no resulta procedente que se otorgue una pena sobre la base del literal a) de la cláusula décimo tercera de dicha convención que, valga recordar, supone –precisamente– que se haya ejercido aquel derecho de opción y que luego la compraventa haya sido frustrada por culpa de uno de los contratantes.

Sexagésimo noveno: En el mismo orden de ideas, quedó asentado también que, de conformidad con el inciso tercero del artículo 1956 del Código Civil, el Arrendamiento se renovó en ciclos sucesivos e independientes de tres meses, finalizando la última renovación el próximo 23 de marzo de 2024, razón por la cual tampoco puede sostenerse la existencia de un retraso o reticencia de Prescon para con el desalojo de la propiedad, pues su uso y goce se funda, justamente, en la tácita reconducción del Arrendamiento como subcontrato de la convención celebrada entre las Partes. Por consiguiente, aun verificándose el hecho de no haberse ejercido la opción de compra, lo cierto es que tampoco resulta aplicable la multa contenida en el literal b) de la cláusula décimo tercera, por existir un título que justifica el goce del Inmueble por Prescon, al menos, hasta el 23 de marzo de 2024, aparejado al pago de las rentas correspondientes hasta finalizar dicho período.

Septuagésimo: En suma, si bien se contempló un régimen de multas en la cláusula décimo tercera, ninguna de las hipótesis allí regladas se ha verificado en autos.

VII. Acerca de la procedencia de la Demanda de Prescon

Septuagésimo primero: Asentados los elementos esenciales de la disputa correspondientes a (i) el plazo del Arrendamiento y de la Opción; (ii) cómo debía ejercerse la Opción; (iii) la restitución del Inmueble; y, (iv) régimen de penas aplicables de acuerdo con el Contrato, corresponde pronunciarse acerca de las pretensiones vertidas en la Demanda de Prescon.

Septuagésimo segundo: Así, como se expuso en el acápite II.1. de los vistos que anteceden, Prescon solicitó, en suma, primero, que se declarara que ejerció la opción de compra y que Inmobiliaria Miraflores incumplió el Contrato; segundo, que se imputara al pago del precio de la compraventa el 70% de las rentas pagadas por Prescon y que se ordenara a Inmobiliaria Miraflores a concurrir a la compraventa del Inmueble; tercero, que se la indemnizara con la suma equivalente a UF 2.290,3 por concepto de la multa establecida en el literal a) de la cláusula décimo tercera; cuarto, que se impute al precio de la compraventa la suma de UF 49,29; y, quinto, que se impute al precio de la compraventa el 70% de las rentas pagadas por Prescon entre el 1 de abril de 2023 y hasta la fecha de suscripción del contrato de compraventa.

Septuagésimo tercero: Pues bien, en primer lugar, en cuanto al ejercicio de la opción por parte de Prescon, según se razonó en el acápite IV. de los considerandos que anteceden, lo cierto es que a partir de las comunicaciones intercambiadas y no objetadas por las Partes, sumado a la prueba testimonial rendida así como la absolución de posiciones de don Patricio Enrique Opazo Gutiérrez, este sentenciador ha podido confirmar que Prescon no ejerció ni en tiempo ni en forma la opción, al tenor de la regulación contenida en el Contrato, por lo que resultará forzoso rechazar aquella pretensión, siendo errónea la interpretación y contenido que le ha otorgado a la renovación del Arrendamiento y a la supuesta vigencia de la Opción, toda vez que ésta venció indefectiblemente el 31 de mayo de 2023. Aquello, además, permite descartar un incumplimiento de Inmobiliaria Miraflores en este apartado.

Septuagésimo cuarto: Que, en este punto, es importante señalar que el hecho de que Inmobiliaria Miraflores haya tolerado prorrogar por dos meses y ocho días el eventual ejercicio de la Opción, en tanto continuó con la gestión del negocio conjuntamente con Prescon, como se colige de los correos electrónicos intercambiados entre las Partes y los ejecutivos Bancarios entre el 23 de marzo de 2023 y el 31 de mayo de 2023, no se encuentra de la vereda opuesta con el hecho de que Inmobiliaria Miraflores haya buscado terminar un Contrato que, pese a dicha extensión, parecía prolongarse sin

limitaciones en el tiempo, máxime cuando –incluso antes de la celebración del Contrato– había sido categórica en señalar que su negocio estaba destinado a la venta de unidades del Proyecto y no a su arrendamiento, circunstancia que era perfectamente conocida por Prescon, al aparecer como una respuesta de la Inmobiliaria precisamente a una consulta de Prescon, en el marco de las negociaciones del Contrato. En otras palabras, no existe ilicitud en que Inmobiliaria Miraflores haya optado por buscar la terminación del Contrato que se extendía *ad eternum*, y en cuyo contexto no había recibido ni recibió, a la fecha, la notificación formal del ejercicio de la Opción.

Septuagésimo quinto: Por otro lado, en segundo lugar, no teniéndose por ejercida la opción de compra según se ha razonado, tampoco podrá accederse a lo solicitado por Prescon en orden a imputar el 70% de las rentas pagadas al precio de la compraventa, toda vez que –en conformidad con lo explicado en precedencia– las Partes han quedado liberadas de concurrir a dicha compraventa, tal como se expuso en el acápite IV. de los considerandos del presente laudo.

Septuagésimo sexto: En tercer lugar, en relación a la pretensión de que sea indemnizada por la suma de UF 2.290,3 en mérito de la multa convenida por las Partes en el literal a) de la cláusula décimo tercera, como se expuso en el acápite VI. de los considerandos del presente laudo, lo cierto es que no habiéndose ejercido la opción en los términos reglados en las cláusulas quinta y sexta del Contrato, no resulta procedente que se otorgue la indemnización solicitada a título de multa sobre la base del literal a) de la cláusula décimo tercera del Contrato, la cual supone, necesariamente, el ejercicio en tiempo y forma del derecho de opción.

Septuagésimo séptimo: Finalmente, en cuarto y quinto término, no es dable acceder a la imputación de la suma de UF 49,29 de la Garantía ni del 70% de las rentas devengadas entre abril y la fecha de suscripción del contrato de compraventa del Inmueble, por cuanto no habiéndose ejercido la opción oportunamente, sino únicamente habiéndose renovado el Arrendamiento, no resulta viable acceder a lo solicitado, por no encontrarse las Partes obligadas a celebrar la compraventa aludida.

Septuagésimo octavo: La imposibilidad de acceder a las pretensiones de Prescon en este apartado derivan no sólo de los razonamientos ya expuestos y de la prueba producida, sino además, de no verificarse los requisitos exigidos por nuestra legislación para la procedencia de la responsabilidad contractual que se reclama, toda vez que: **(i)** no se observa la existencia del incumplimiento que Prescon imputa a Inmobiliaria Miraflores; **(ii)** no se observa que esta última haya incurrido en una conducta negligente para con el cumplimiento de sus obligaciones, sino que, por el contrario, incluso otorgó a Prescon la posibilidad de ejercer la opción en un mayor tiempo del originalmente convenido y, además, ha renovado continuamente el Arrendamiento debido a la tantas veces citada tácita reconducción; **(iii)** no se ha acreditado la existencia de perjuicios; **(iv)** tampoco se acreditó la existencia

de un vínculo causal entre el incumplimiento imputado y los perjuicios reclamados; y, finalmente; y, (v) no se verifica la mora en el cumplimiento de las obligaciones de Inmobiliaria Miraflores, toda vez que no le eran exigibles las obligaciones que Prescon estimó incumplidas, a saber, concurrir a la compraventa del Inmueble e imputar al precio de ésta el 70% del pago de las rentas y la Garantía.

VIII. Acerca de la procedencia de la Demanda Reconvencional de Inmobiliaria Miraflores

Septuagésimo noveno: Habiéndose pronunciado este sentenciador respecto de la Demanda de Prescon, es menester avocarse a las pretensiones planteadas en la Demanda Reconvencional de Inmobiliaria Miraflores.

Octogésimo: Así, como se expuso en el acápite II.3. de los vistos de este laudo, Inmobiliaria Miraflores solicitó, en suma, que: primero, se declare la resolución del Contrato; segundo, se condene a Prescon a la restitución del Inmueble y sus accesorios, acreditando el cumplimiento de cada uno de los gastos de la Bodega; tercero, se condene a Prescon al pago de la multa correspondiente al 30% del precio de venta, la que asciende a la suma de 2,280,3 UF más IVA, debidamente reajustada a la fecha en que se entere el pago, de acuerdo con la letra a) de la cláusula décimo tercera del Contrato; cuarto, se condene a Prescon al pago de la multa diaria por el retraso en el desalojo de la Bodega, correspondiente al 50% adicional del valor diario de la renta de arrendamiento, hasta la fecha en que se haga desalojo efectivo de la misma, de acuerdo con la letra a) de la cláusula décimo tercera del Contrato; y, quinto, se condene a Prescon al pago de las costas personales y procesales ocasionada por las acciones de autos.

Octogésimo primero: En primer lugar, respecto de la solicitud de que se declare la resolución del Contrato, es que se debe señalar primariamente que el artículo 1489 del Código Civil dispone que “*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios*”, por lo que deben verificarse los requisitos propios de la responsabilidad contractual que se reclama.

Octogésimo segundo: Al efecto es importante consignar que Inmobiliaria Miraflores: (i) no acreditó la existencia de un incumplimiento contractual de Prescon, por cuanto si bien aquella no ha desalojado el Inmueble, su uso y goce encuentra su fuente en la tácita reconducción que el pago de las rentas de Prescon y su aceptación por Inmobiliaria Miraflores –con posterioridad al vencimiento del plazo del Arrendamiento– ha generado, encontrándose la primera facultada para usar y gozar del Inmueble, al menos, hasta el 23 de marzo de 2024; (ii) tampoco acreditó la existencia de una conducta negligente de Prescon en el cumplimiento de sus obligaciones, sino por el contrario, reconoció que esta última

ha enterado mensualmente las rentas que justificaron la renovación del arrendamiento y que, en consecuencia, permiten descartar la negativa de Prescon en relación con el desalojo del Inmueble. Asimismo, no es dable afirmar que la ausencia de financiamiento pueda configurar negligencia de parte de esta última, toda vez que no se encontraba obligada a obtenerlo, de conformidad con el Contrato y por cuanto justamente la Opción suponía una facultad de Prescon, en orden a elegir entre perseverar o no en la compraventa del Inmueble, no estando obligada a ejercerla; (iii) en consecuencia, no se observan perjuicios, toda vez que Prescon ha solucionado las rentas mensuales por el uso del Inmueble con la anuencia de Inmobiliaria Miraflores, con lo que (iv) resulta necesario tener por descartada la relación causal; y, (v) no se puede entender que Prescon se encuentra en mora de sus obligaciones, al haber operado la referida tácita reconducción del Arrendamiento.

Octogésimo tercero: Que, por consiguiente, no es posible acceder a la resolución del Contrato, toda vez que, siguiendo la distinción que se ha formulado respecto de sus subcontratos conexos, resulta forzoso comprender que el Arrendamiento se ha renovado, venciendo la última renovación el 23 de marzo de 2024 y, que, a su vez, la Opción se extinguió irrevocablemente el 31 de mayo de 2023, fecha en que Inmobiliaria Miraflores declaró su voluntad en el sentido de poner término al Contrato, tal y como se razonó en los acápites III. y IV. de los considerandos del presente laudo.

Octogésimo cuarto: En segundo lugar, respecto de la restitución del Inmueble y sus accesorios, debiendo acreditarse el pago de los gastos propios del uso y goce del Inmueble, se debe precisar que se accederá parcialmente a esta pretensión, pues atendido lo expuesto por Inmobiliaria Miraflores y los pagos de la renta mensual realizados por Prescon, los que se extienden según lo informado por las Partes, al menos, hasta diciembre de 2023, la restitución del Inmueble se habrá de materializar el 23 de marzo de 2024, fecha en que vence la renovación del Arrendamiento, en consonancia con lo expuesto en el acápite III. de los considerandos de la presente sentencia arbitral.

Octogésimo quinto: En tercer y cuarto lugar, en cuanto a las multas que Inmobiliaria Miraflores reclama de Prescon, al tenor de los literales a) y b) de la cláusula décimo tercera del Contrato, en virtud del principio de economía procesal, se tendrá por íntegramente reproducido lo expuesto a este respecto en el acápite VI. de los considerandos del presente laudo, del cual se concluye que ninguna de las multas es procedente, toda vez que la correspondiente al literal a) supone el ejercicio de la opción de compra, cuestión que ha sido desvirtuada; y, aquella correspondiente al literal b), supone un retardo en la restitución del Inmueble, lo que ha quedado también desvirtuado a partir de la tantas veces citada tácita reconducción del Arrendamiento.

Octogésimo sexto: Por último, en quinto lugar, en lo tocante a las costas procesales y personales generadas por las acciones destinadas a obtener la restitución del Inmueble, baste señalar que

aquellos gastos forman parte del régimen de multas contenido en la cláusula décimo tercera del contrato, respecto del cual, como se señaló, no procede su aplicación atendida la conducta de las Partes, la regulación del Arrendamiento y su plazo renovado en los sucesivos periodos ya comentados.

Octogésimo séptimo: Finalmente, cabe hacer presente que los demás antecedentes probatorios acompañados y argumentos vertidos por las Partes no desvirtúan lo ya razonado por este sentenciador.

RESUELVO:

Respecto de la Demanda de Prescon

Se rechaza íntegramente la Demanda de Cumplimiento de Contrato con Indemnización de Perjuicios deducida por Prescon el 30 de agosto de 2023, sin costas, por haber estimado este sentenciador la existencia de motivos plausibles para litigar.

Respecto de la Demanda Reconvencional de Inmobiliaria Miraflores

Se acoge parcialmente la Demanda Reconvencional deducida por Inmobiliaria Miraflores el 14 de septiembre de 2023, y se declara que Prescon se encuentra obligada a restituir el Inmueble correspondiente a la Bodega N°120, módulo 3, del “Condominio de Bodegas Avanza Park Miraflores” y sus accesorios, acreditando el pago de todos los gastos de servicios de suministro, a más tardar, el 23 de marzo de 2024. En lo demás, se rechaza la Demanda Reconvencional, no condenándose en costas, por no haber sido totalmente vencida.

Sentencia dictada por el Juez Árbitro, Marco Nicolás Ubilla Pareja.

Autorícese por la Secretaría del CAM Santiago, conforme a las Bases del Procedimiento y al Reglamento. Hecho lo anterior, notifíquese la sentencia a través del e-CAM Santiago según lo dispuesto en el literal d) del numeral 8° de las Bases del Procedimiento.