

Árbitro: Juan Pablo Arriagada Aljaro

Calidad del Tribunal Arbitral: Arbitrador

Rol A-4042-2019

Santiago, 24 de marzo de 2021.

VISTOS:

I. LAS PARTES

1. Es parte demandante y demandada reconvenional de este juicio la sociedad **XX Limitada**, RUT [...], en su calidad de subarrendataria domiciliada en DML, comuna de Santiago, Región Metropolitana.
2. Es parte demandada y demandante reconvenional la **ZZ S.A.**, RUT [...], domiciliada en DML1, comuna de Providencia, Región Metropolitana.

II. CONTEXTO DEL ARBITRAJE

3. Por escritura pública de 15 de noviembre de 2013, otorgada en la notaría de don NT, se celebró un contrato de subarrendamiento entre las partes, (en adelante el “Contrato”) por el cual ZZ S.A. (en adelante indistintamente la “Demandada” o “la Demandante Reconvenional” o el “Subarrendador” o “ZZ”) entregó en subarrendamiento a XX Limitada (en adelante indistintamente la “Demandante” o la “Demandada Reconvenional” o el “Subarrendatario” o “XX”) el local N° 1 del primer piso, la bodega BL-00 del primer subterráneo y los locales N° 1 y N° 2 y N° 3, ambos del segundo piso de la placa comercial denominada “Centro Comercial” (en adelante el “Local”, el “Inmueble” o “Local Comercial”), con acceso por DML2, comuna de Santiago, Región de Metropolitana.
4. Por escritura pública de 25 de mayo de 2015, otorgada en la notaría de don NT1, las partes rectificaron el Contrato.
5. El Inmueble se encuentra ubicado en la placa comercial denominada “Centro Comercial”, habilitada para la instalación y operación de diversos locales comerciales y otros establecimientos, que tienen acceso directamente desde el exterior, por la Avenida LB, y por Avenida SR, entre los cuales se encuentra un hotel, un edificio de oficinas, un centro médico, una multitienda y cuatro niveles de estacionamientos subterráneos (en adelante la “Placa Comercial”).
6. El 28 de octubre de 2019 se produjo un Incendio que afectó a la Placa Comercial, provocando daños a diversos de sus locales comerciales (en adelante el “Incendio”).
7. Es a propósito del efecto de dicho Incendio en el funcionamiento del Inmueble y en la aplicación e interpretación del Contrato, que se ha suscitado una disputa entre las Partes que es el objeto de este arbitraje.

III. SINTESIS DEL PROCEDIMIENTO

8. El 13 de diciembre de 2019 XX Limitada presentó ante el CAM Santiago una solicitud de designación de Árbitro, con el objeto de resolver las dificultades suscitadas con motivo de la aplicación del contrato de subarrendamiento.
9. El 16 de abril de 2020, posterior a haber designado otros dos nominados que declinaron el cargo, el Consejo Directivo del CAM Santiago resolvió designar al suscrito como Árbitro, para que se abocara a conocer y resolver las controversias surgidas entre las Partes, en relación con la aplicación del Contrato.
10. El 7 de mayo de 2020 el suscrito aceptó el cargo y juró desempeñarlo en el menor tiempo posible.
11. El 8 de mayo de 2020, se tuvo por constituido el compromiso y se citó a las Partes a un primer comparendo para oír las y fijar las reglas de procedimiento aplicables al arbitraje.
12. El 15 de mayo de 2020, mediante sistema de videoconferencia “Zoom”, tuvo lugar el comparendo decretado, en el cual se determinó el objeto del arbitraje y las normas de procedimiento.
13. El 15 de junio de 2020 XX Limitada presentó su demanda principal de terminación de contrato de subarrendamiento por incumplimiento del Subarrendador y, en subsidio, demanda de declaración de término de contrato de subarrendamiento por la expiración del plazo convenido.
14. El 15 de julio de 2020 ZZ S.A. contestó las acciones interpuestas y dedujo demanda reconvenzional de incumplimiento de contrato, pago de rentas y otras prestaciones, con indemnización de perjuicios.
15. El 24 de julio de 2020 la Demandante presentó la réplica a la contestación de la demanda.
16. El 31 de julio de 2020 la Demandante presentó su contestación a la demanda reconvenzional.
17. El 3 de agosto de 2020 la Demandada presentó la réplica a la demanda presentada por XX.
18. El 10 de agosto de 2020 ZZ presentó la réplica a la contestación de la demanda reconvenzional.
19. El 18 de agosto de 2020 XX presentó la réplica a la demanda reconvenzional.
20. El 20 de agosto de 2020 el tribunal fijó los honorarios arbitrales y la tasa administrativa del CAM Santiago.
21. El 24 de agosto de 2020 se citó a las Partes a comparendo de conciliación para el 28 de agosto de 2020.
22. El 28 de agosto se celebró el comparendo antes indicado, no prosperando la posibilidad de finalizar el procedimiento por medio de un acuerdo conciliatorio.
23. El 2 de septiembre de 2020 se recibió la causa a prueba, fijando el tribunal los hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos a probar.

24. El 8 de septiembre de 2020 ambas partes interpusieron recurso de reposición contra la interlocutoria de prueba.
25. El 11 de septiembre de 2020 la Demandante promovió un incidente solicitando que se ordenara a la Demandada dejar de facturar las rentas de arrendamiento
26. El 21 de septiembre de 2020 el tribunal procedió a resolver dichos recursos y a fijar en forma definitiva los hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos.
27. El 21 de septiembre de 2020 el tribunal procedió a rechazar el incidente promovido por la Demandante con fecha 11 de septiembre.
28. El 7 de octubre de 2020 se celebró, previa citación, una audiencia especial para coordinar la recepción de las pruebas testimoniales y eventual absolución de posiciones.
29. El 20 de octubre de 2020 XX presentó cuatro escritos ofreciendo medios de prueba.
30. El 20 de octubre de 2020 XX presentó cuatro escritos acompañando documentos y ofreciendo medios de prueba.
31. El 3 de noviembre de 2020 se efectuó la diligencia de absolución de posiciones de D.H.
32. El 5 de noviembre de 2020 declararon los testigos presentados por ZZ, A.M., A.J. y A.G.
33. El 9 de noviembre de 2020 se celebró audiencia de designación de perito.
34. El 9 de noviembre de 2020 declararon los testigos presentados por ZZ, C.Z. y R.M.
35. El 16 de noviembre de 2020, se efectuó la inspección personal del tribunal decretada en autos.
36. El 20 de octubre de 2020, ZZ solicitó se oficiara al Conservador del Bienes Raíces de Santiago, con el fin de acreditar lo dispuesto en el punto de prueba N° 8, referido a la duración del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes objeto de la disputa y los alcances de la modificación introducida a la cláusula tercera del mismo. El 13 de noviembre de 2020, informó el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
37. El 11 de noviembre de 2020 se designó perito.
38. El 13 de noviembre de 2020, informó el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, suplente de titular a cargo del Registro de Hipotecas y Gravámenes.
39. El 9 de diciembre de 2020 se decretó de oficio medida para mejor resolver por el tribunal.
40. El 18 de diciembre de 2020, en cumplimiento de la medida para mejor resolver, ZZ acompañó los documentos solicitados exhibir.
41. El 29 de diciembre de 2020 se tuvo por acompañado el informe pericial, con citación.
42. El 12 de enero de 2021 se llevó a cabo la audiencia para la ratificación del informe pericial.

43. El 29 de enero de 2021 las partes presentaron sus escritos de observaciones a la prueba rendida.
44. El 9 de marzo de 2021 se celebró la audiencia solicitada por las partes, para realizar una exposición verbal acerca del mérito que les merezca la prueba rendida y respecto de las observaciones efectuadas por la parte contraria. Ambas partes formularon sus observaciones.
45. El 10 de marzo de 2021 se citó a las partes a oír sentencia.

IV. POSICIONES DE LAS PARTES.

46. El siguiente resumen de las posiciones de las partes es sólo ilustrativo y no persigue incluir cada uno de los argumentos expuestos por ellas. Sin embargo, el Juez Árbitro ha considerado cuidadosamente todas las pretensiones sometidas a su consideración, aun cuando no exista una referencia específica a ellas en el siguiente acápite.

IV.1. PRETENSIONES DE LA DEMANDANTE XX LIMITADA.

IV.1.1. Resumen de las pretensiones de la demandante contenidas en la demanda principal.

47. En su demanda, XX Limitada, indica que en la cláusula segunda del Contrato se dejó establecido que el Local se subarrendó como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encontraba al momento de la celebración de dicho instrumento y que el Subarrendatario declaró conocer y aceptar, estableciéndose que se entregó apto para ser habilitado por el Subarrendatario en las condiciones conocidas.
48. Refiere a continuación las principales cláusulas del contrato de subarrendamiento, las que sintetiza en las siguientes:
 - 1) Cláusula cuarta, en la que se pactó que la renta de subarrendamiento sería aquella que resulte mayor entre la “renta mínima mensual” y el “valor porcentual mensual” -conforme dichos términos se definieron en el Contrato-, ambos más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, de acuerdo con las reglas que allí se consignaron.
 - 2) Cláusula quinta, que indica que el local se destinaría exclusivamente a la explotación de un establecimiento comercial del giro de expendio y preparación de comida, restaurant y/o fuente de soda, incluyendo helados, que su funcionamiento se regiría por lo que establecen “las Normas Generales”, y que la marca comercial con que se explotaría la actividad sería la de “Local Comercial” y/o “Fuente de soda”.
 - 3) Cláusula tercera, que contiene la vigencia del contrato, diferenciándose tres situaciones:
 - a. que la vigencia va desde el 15 de noviembre de 2013 hasta el 30 de junio de 2020;
 - b. que se confirió derecho al Subarrendatario de terminar unilateralmente el contrato una vez cumplidos 4 años de vigencia, debiendo dar aviso de término al Subarrendador con 6 meses de anticipación; y
 - c. que únicamente para el caso en que no se ejerciera el derecho conferido a su parte en la letra b. anterior, el Subarrendador adquiriría la obligación de ejercer la opción de compra del inmueble antes de vencer el plazo del subarrendamiento existente entre las partes, y cuyo plazo de vigencia se extendería hasta el 15 de noviembre de 2023.
 - 4) Cláusula octava, relativa a la “Conservación del local”, en la que se acordó que el Subarrendatario se obligaba a mantener el local en buen estado de conservación y limpieza,

- debiendo reparar a su costo y tan pronto ocurriese o se produjera cualquier daño o deterioro.
- 5) Cláusula novena, denominada “Obligaciones impuestas por la autoridad o la administración”, en que se establece que serán de cargo del Subarrendatario los gastos que pudiesen ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, puedan impartir la autoridad o la administración de la Placa Comercial en razón del giro a que se destinará el Inmueble, sean éstas exigencias relativas a condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, publicitarias, municipales, etc. o reglamentarias.
 - 6) Cláusula décimo primera, relativa al “Incumplimiento de las partes y sanciones”, en que se establece lo siguiente: “a) El incumplimiento por alguna de las partes de cualquiera de sus obligaciones, en la forma y plazos establecidos en este contrato, será considerada para todos los efectos legales como una infracción a los términos y estipulaciones del contrato, razón por la cual dará derecho a la parte cumplidora para ejercer inmediatamente todos los derechos que la ley y el contrato de subarrendamiento le otorgan en relación a los incumplimientos, sanciones aplicables en estos casos y los derechos que dichos incumplimientos confieren a la parte cumplidora...”.
 - 7) Cláusula décimo tercera, en relación a la “Responsabilidad por hurtos – daños”, se estableció por las partes que: “El Subarrendador no responderá ni indemnizará los perjuicios que sufra el Subarrendatario o terceros por robos o hurtos que pudieren ocurrirles en la propiedad subarrendada, ni por perjuicios que pudieren producirse por Incendios, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas, de cañerías, efectos de humedad o calor, sismos, etc., cualquiera sea la causa en que tengan su origen estos hechos incluso en el evento de caso fortuito o de fuerza mayor. En todo caso, el Subarrendatario tendrá que reparar en el menor tiempo posible los daños producidos en el local a fin de permitir la reanudación de sus operaciones comerciales en condiciones similares a las que existían antes de los perjuicios, cualquier haya sido su naturaleza”.
49. Describe, a continuación, la naturaleza de la actividad que desarrolla y los daños que experimentó en virtud del Incendio que afectó a la Placa Comercial y que impiden el funcionamiento del Local Comercial. Alude a su sello, a la atención personalizada y a la necesidad de elaborar la comida que se ofrece en el mismo local, para lo cual se requiere que los inmuebles donde operen dichos locales cuenten con todo el equipamiento necesario para llevar a cabo tal función, teniendo un alto consumo de electricidad, debiendo contar con suficientes puntos de distribución eléctrica y, además, con varios puntos de agua, tanto limpia, potable, como para desagüe, necesarios para la elaboración de comida y para cumplir con las medidas sanitarias propias de una actividad como la que allí se desarrolla. Uno de los aspectos más importantes que requiere el local es contar con el equipamiento de climatización y extracción de aire adecuados.
50. Indica que, en el caso de autos, el Subarrendatario instaló todos sus equipos de climatización y extracción de aire en el lugar destinado para ello por ZZ Subarrendador, que es la techumbre de la Placa Comercial, estructura que, obviamente no es parte del inmueble arrendado, siendo fundamental utilizar la techumbre, lo que, en su opinión, es una de las condiciones a las que se refiere la cláusula segunda del Contrato al señalar que el Inmueble se entregó apta para ser habilitado por el Subarrendatario en las condiciones conocidas, las que su parte tuvo en consideración al momento de celebrar el Contrato, y que originalmente posibilitaban la explotación de una fuente de soda y sirvieron de elemento esencial para contratar.
51. Agrega la Demandante que el 28 de octubre de 2019, la Placa Comercial sufrió un Incendio de grandes proporciones, el que logró ser controlado gracias al trabajo, durante al menos 3 horas, de 17 compañías de Bomberos.

52. Explica que el Incendio destruyó la techumbre de la Placa Comercial, lugar en el cual se había instalado la base soportante de la parrilla donde, a su vez, estaban instalados todos los equipos de extracción de aire y climatización del Local, destruyéndose también las instalaciones eléctricas de dichos equipos, dejando a su parte sin la posibilidad de operar el Local Comercial, al no poder contar con los requerimientos mínimos que exige su funcionamiento.
53. Sostiene que, una vez producido el Incendio, el Subarrendador no se comunicó con su parte para efectos de informar lo sucedido, levantar los daños ocurridos en la techumbre, los espacios comunes, etc., como habría sido lógico. Ante tal inacción, el gerente general de su parte, don D.H., el 5 de noviembre de 2019, sostuvo una reunión con don AJ, quien dijo ser el Jefe de Administración y Operaciones de la Placa Comercial, en la cual le manifestó su preocupación por la imposibilidad de operar el local. En dicha oportunidad, el Sr. AJ dijo que toda comunicación en relación con el Incendio sería a través de su persona, sin involucrar al Subarrendador. Además, hizo caso omiso a sus reclamos, limitándose a responderle que el Local Comercial no había sufrido daños y que se encontraba en óptimas condiciones para funcionar, a sabiendas que ello no era efectivo.
54. Agrega que, hasta la fecha de presentación de la demanda, el Subarrendador no había enviado una comunicación escrita por la cual se informasen los pasos a seguir luego del Incendio, la información técnica del mismo, el levantamiento de daños, ni nada parecido, ni tampoco se había manifestado en el sentido de hacer las reparaciones necesarias que permitieran que el Local recobrara la aptitud para lo cual se arrendó, aun cuando se siguieron enviando las facturas relativas al cobro de las rentas de arrendamiento, las cuales, indica, no corresponde cobrar, siendo su emisión totalmente improcedente e ilegítima.
55. Solicita se considere, en primer lugar, que una fuente de soda no puede elaborar ni producir alimentos, ni mucho menos atender al público si no cuenta con, entre otros elementos, equipos de extracción de aire y climatización totalmente operativos, funcionamiento que constituiría una infracción a la ley. En segundo lugar, que luego de producido el Incendio, el Subarrendador realizó las respectivas labores de limpieza en la Placa Comercial, retirando los equipos de extracción de aire y climatización de propiedad de su parte (los que estaban, asume, totalmente dañados), sin que, hasta esa fecha, se los hayan devuelto.
56. En cuanto a los argumentos de derecho, señala que el Contrato genera derechos y obligaciones para ambas partes, aludiendo al principio de su fuerza obligatoria de los consagrado en el artículo 1545 del Código Civil. Agrega que, conforme lo dispone el artículo 1546 del Código Civil, los contratos deben ejecutarse de buena fe, lo que en este caso corresponde a la buena fe “objetiva”, que es aquella que pone el acento en el comportamiento leal y honrado de los sujetos contratantes, estableciéndose un estándar de conducta que se aprecia en abstracto por el sentenciador.
57. Advierte que todas las normas contractuales pactadas entre las partes relacionadas a la teoría y repartición de los riesgos del contrato no son aplicables en la especie, por cuanto ellas se circunscriben específicamente al Inmueble y no a aquellas situaciones o circunstancias externas al mismo, pero que influyen directamente en su pérdida de aptitud para el cumplimiento del fin que tuvo el Contrato. En este sentido, expone que es la destrucción de un bien que no es parte del Local Comercial (como es la techumbre de la Placa Comercial) lo que ha hecho que el Contrato haya perdido su aptitud para el fin respecto del cual fue celebrado, en consecuencia, sostiene, para dirimir la presente controversia jurídica debe remitirse a las normas generales del Código Civil y, tratándose en la especie de un contrato de arrendamiento, debe considerarse la definición

contenida en el artículo 1915 de dicho cuerpo. Expone, asimismo, las obligaciones principales de un arrendador en un contrato de arriendo (lo que se asimila a las del Subarrendador) cuales son, las de entregar al arrendatario la cosa arrendada; mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Indica que estas dos últimas obligaciones han sido incumplidas por el Subarrendador.

58. Se refiere, a continuación, al incumplimiento de la obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin tenido en vista, obligación que, en su decir, tiene por objetivo resguardar las condiciones que permiten la existencia del contrato de arrendamiento, conservando el estado en que se encuentra la cosa cuyo goce fue cedido, lo que implica que debe entregarla en el estado de servir y mantenerla o conservarla en ese estado, obligación que, en el caso de autos, se traduce en que las condiciones de la Placa Comercial (de la cual es parte el Local Comercial) al momento de la celebración del Contrato, se hayan mantenido a lo largo de la vigencia del mismo, lo que no ocurrió. Conforme a lo indicado en el artículo 1927 inciso primero del Código Civil, la obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada *“... consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario”*. Las reparaciones necesarias corresponden a *“todas aquellas indispensables para mantener la cosa en estado de servir para el objeto que se la arrendó”*.
59. Sostiene que el Subarrendador no ha efectuado las reparaciones a la Placa Comercial que permitirían que el Local Comercial funcione para el objeto con que se la arrendó, frente a cuyo incumplimiento el artículo 1932 del Código Civil faculta al arrendatario a poner término al contrato de arrendamiento y aun a su rescisión. Cita, asimismo, los artículos 1590, 1550, 1820 y 1829 del Código Civil y concluye que la falta de aptitud para el cumplimiento del propósito del contrato celebrado significa que desaparece la causa de su celebración, lo que habilita al arrendatario a solicitar su terminación, postura que ha sido acogida por la Corte Suprema, en fallo que cita, así como por la Corte de Apelaciones de Santiago en fallos que comenta. Concluye indicando que es claro que por aplicación del artículo 1932 del código citado, el arrendatario tiene el derecho a pedir la terminación del contrato de arrendamiento, si se encuentra impedido del goce de la cosa por su mal estado o calidad, independientemente de la causa que ha producido esta pérdida de aptitud de la cosa arrendada.
60. Agrega, luego, que se ha incumplido la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (artículo 1924, número 3 del Código Civil), la que constituye una “obligación de garantía” por medio de la cual el arrendador garantiza al arrendatario que no se verá impedido de gozar de la cosa mientras dure el contrato y asume las responsabilidades que de la infracción a esta obligación se derivan. Para el caso de autos, es evidente que se está en presencia de turbaciones de hecho, reguladas en el artículo 1928 del Código Civil, en virtud de cuyo inciso tercero es posible señalar que en aquellos casos en que la turbación que sufre el arrendatario en el goce de la cosa sea de tal entidad (sea por su magnitud o por su prolongación en el tiempo) que, en la práctica, el objeto del contrato de arrendamiento se vea frustrado, no pudiendo obtener el arrendatario el beneficio jurídico y el económico que pretendió obtener por medio de la celebración del contrato, el arrendatario tendrá derecho a ponerle término, situación en la que se encuentra el Subarrendatario al no efectuar la demandada las reparaciones necesarias en la techumbre de la Placa Comercial que permitían el normal y adecuado funcionamiento del local en las condiciones originalmente pactadas y que son aquellas que permitieron que el referido inmueble funcionara (hasta antes del siniestro) en la forma establecida por las partes del contrato, lo que implica el Subarrendatario se vea privado del goce del Local

Comercial, razón por la cual el objeto del contrato se ve frustrado, lo que lo habilita a ponerle término.

IV.1.2. Peticiones concretas contenidas en la demanda principal

61. En la parte petitoria de la demanda, la demandante formula las siguientes peticiones concretas: Solicita se acoja la demanda y se declare:

*“1. Que ZZ S.A. incumplió sus obligaciones legales de mantener el bien subarrendado en el estado de servir para el fin con que fue subarrendado y de librar al subarrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa subarrendada.
2. Que en virtud de los incumplimientos anteriores, se declare terminado el contrato de subarrendamiento para todos los efectos legales.
3. Que se condene a la contraria a las costas de la causa.”*

IV.1.3. Resumen de las pretensiones de la demandante contenidas en la demanda subsidiaria.

62. En subsidio de la acción principal, la Demandante interpone demanda de declaración de término del contrato de subarrendamiento por la expiración del tiempo estipulado.
63. Indica que la vigencia del Contrato se encuentra regulada en su cláusula tercera, cuyo texto actual (rectificado el 25 de mayo de 2015) es el siguiente:

“TERCERO.- Vigencia del contrato. El presente contrato de subarrendamiento iniciará su vigencia a partir del quince de noviembre de dos trece, y terminará el día treinta de junio de dos mil veinte. Sin embargo lo anterior, el Subarrendatario tendrá el derecho a terminar unilateralmente, por una sola vez, este contrato una vez que hubieren transcurrido cuatro años de su vigencia, para lo anterior, deberá dar aviso de término con seis meses de anticipación; el aviso deberá ser por escrito y enviado a través de Notario Público al domicilio señalado por las partes en la comparecencia o al domicilio que con posterioridad a la firma del presente contrato le sea señalado y notificado por escrito a la otra contratante, en caso de no ejercer dicho derecho, éste se entenderá caducado de pleno derecho, debiendo cumplirse el resto del plazo del contrato. En caso que no se ejerza el derecho a término recién señalado y en consecuencia se cumpla el período completo del contrato, el Subarrendador se obliga por el presente instrumento a ejercer la opción de compra de los inmuebles subarrendados antes de vencer el plazo del subarrendamiento, conviniendo que ejercida la opción el contrato de subarrendamiento se transformará en un contrato de arrendamiento entre ZZ S.A. y XX Limitada el cual se registrará por las mismas estipulaciones del presente contrato, salvo en cuanto a la vigencia del mismo, la que se extenderá hasta el 15 de noviembre de 2023; en consecuencia, a su vencimiento original, esto es, el 15 de Noviembre de 2023, el contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en forma automática por períodos de cinco años cada uno, a menos que cualquiera de las partes de aviso a la otra parte al menos con cuatro meses de anticipación a cada fecha de vencimiento, de su intención de no perseverar en el contrato de arriendo. El aviso deberá hacerse en los mismos términos ya señalados. Para inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, la arrendadora principal proporcionará a la arrendataria copia de la inscripción de dominio a su nombre de los bienes raíces arrendados, y con esta copia y una copia de la presente escritura la arrendataria solicitará al Conservador de Bienes Raíces de Santiago la inscripción del contrato de arrendamiento referido. En el evento de que el Subarrendador no ejerza la opción de compra de los inmuebles arrendados el presente contrato se transformará en un contrato de arriendo entre BO COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A. y PRODUCTOS XX LIMITADA el cual se registrará por las mismas estipulaciones del presente contrato”.

64. Refiere que la cláusula tercera del Contrato contempla las siguientes hipótesis:
- a. primero, la fecha de vigencia del Contrato se extiende desde el 15 de noviembre de 2013 hasta el 30 de junio de 2020;
 - b. segundo, se le confiere derecho al Subarrendatario de terminar unilateralmente el Contrato, una vez que éste hubiere cumplido 4 años de vigencia, debiendo para ello, dar un aviso de término al Subarrendador con 6 meses de anticipación, por lo que a su parte le nació el derecho de ponerle término al Contrato de forma unilateral a partir del 15 de noviembre de 2017, únicamente, dando aviso al Subarrendador, con las formalidades pactadas, con una anticipación de 6 meses;
 - c. tercero, y únicamente para el caso en que no se ejerciera el derecho, contemplado en la letra b) anterior, el Subarrendador adquiriría la obligación de ejercer la opción de compra del Inmueble antes de vencer el plazo del subarrendamiento, caso en el cual el plazo de vigencia del contrato se extendería hasta 15 de noviembre de 2023.

65. Indica que por medio de carta certificada de 8 de noviembre de 2019 y cumpliendo con las formalidades contractuales, dio aviso de término del Contrato al Sr. CB, representante de ZZ S.A. Dicha carta comunicó lo siguiente:

“Por medio de la presente hacemos referencia al contrato de subarrendamiento suscrito con fecha 15 de noviembre de 2013, (el “Contrato”) entre Inmobiliaria ZZ S.A. (“La Subarrendadora”) y XX Limitada (La “Subarrendataria”), modificado por escritura pública de fecha 25 de mayo de 2015, en virtud del cual la Subarrendadora otorgó en subarrendamiento a la Subarrendataria el Local Comercial N°[...] del primer piso, la bodega BL-[...] del primer subterráneo, el local N°[...] del segundo piso, y el local N°[...] del segundo piso, todos del “Centro Comercial”, con acceso por DML2, comuna de Santiago” En virtud de lo dispuesto en la cláusula Tercero del Contrato, por el presente damos a ustedes aviso de término del Contrato, el que terminará el día 30 de junio de 2020, según lo contemplado en la misma cláusula. Sin otro particular, saluda cordialmente a ustedes...”

66. Afirma, a continuación, que su parte habría ejercido válidamente el derecho contemplado en la cláusula tercera del Contrato, pues luego del cuarto año de vigencia podía ponerle término dando aviso con al menos 6 meses de anticipación y la carta respectiva fue enviada con 8 meses de anticipación.

67. Expone que el 13 de diciembre de 2019, recibió una carta enviada por don C.B., representante de la Demandada, fechada el 20 de noviembre de 2019, aduciendo que el derecho a poner término anticipado estaba caduco, por lo que estaba obligada a ejercer la opción de compra, prorrogándose así el plazo del Contrato hasta el 15 de noviembre de 2023. El tenor de la carta es el siguiente:

“Ref: Respuesta a su carta sobre término de contrato de arrendamiento de fecha 18 de noviembre del presente año. De mi consideración: Acuso recibo de su carta de la referencia en la que comunican su intención de poner término al contrato de subarrendamiento de fecha 15 de noviembre de 2013, celebrado entre ZZ S.A. y XX Limitada. Al respecto, hacemos presente el rechazo a vuestra comunicación, ya que el derecho a poner término anticipado y de manera unilateral al Contrato se encuentra caduco. Por esta razón, y de acuerdo a lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, mi representada se encuentra obligada a ejercer la opción de compra sobre los inmuebles subarrendados, lo que producirá la prórroga del plazo del contrato hasta el 15 de noviembre de 2023. Atentamente”.

68. Sostiene que la interpretación que hace la contraparte de la mencionada cláusula tercera es errada y se aleja sustancialmente de lo pactado entre las Partes, pues es absolutamente incorrecto que la

contraria aduzca que este derecho se encontraría caduco. Destaca que la cláusula usa la expresión “*una vez que*”, para marcar el momento en que, cumplida la condición respectiva -el transcurso de 4 años de vigencia del Contrato- su representada pudiera ponerle término de manera unilateral, sin fijar algún plazo o condición para ello.

69. Señala que la afirmación de la contraria en orden a que se encontraba obligada a ejercer la opción de compra sobre el Inmueble y que ello produciría la prórroga del contrato hasta el 15 de noviembre de 2023, constituye una nueva interpretación errónea e indebida de la cláusula tercera, pues esa obligación la adquiriría antes de vencer el plazo del subarrendamiento, únicamente en el caso de que su parte no hubiera ejercido su derecho a ponerle término. El tenor de la cláusula (“*En caso que no se ejerza el derecho a término recién señalado, y en consecuencia, se cumpla el período completo del contrato, el Subarrendador se obliga por el presente instrumento a ejercer la opción de compra...*”) deja en claro que el derecho le nacía a ZZ S.A. solamente si XX Limitada no le ponía término al subarrendamiento.
70. Concluye indicando que, actualmente, es ZZ S.A. quien tiene las llaves del local en su poder, pues cambió los candados que protegían las cortinas metálicas que cubrían el frontis del inmueble, y con ello su parte quedó imposibilitada de acceder libremente al inmueble, lo cual es demostrativo que el Subarrendador ya había dado por terminado el contrato en los hechos, con esta suerte de auto entrega del local.

IV.1.4. Peticiones concretas contenidas en la demanda subsidiaria.

71. Solicita se acoja la demanda y se declare
1. *Que el Contrato tiene como fecha de término el día 30 de junio de 2020.*
 2. *Que el referido contrato termina efectivamente el día 30 de junio de 2020, en virtud de la comunicación escrita enviada por mi representada a ZZ S.A., con fecha 18 de noviembre de 2019.*
 3. *Que se condene a la contraria a las costas de la causa”.*

IV.2. CONTRAPRETENSIONES, ALEGACIONES Y DEFENSAS DE LA DEMANDADA Y DEMANDANTE RECONVENCIONAL, ZZ S. A.

IV.2.1. Resumen de las contrapretensiones, alegaciones y defensas de esta parte en relación con la demanda principal.

72. ZZ S.A. no niega la existencia del Contrato pero sostiene que es completa y absolutamente falso que haya incumplido “*la obligación de la Subarrendadora de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y con la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada*” ni tampoco que hasta la fecha, su parte haya manifestado un “nulo interés” por cumplir con sus obligaciones en tanto Subarrendador, basado ello en que supuestamente su parte, con posterioridad al Incendio, “*no informó ni siquiera lo sucedido, el alcance del Incendio, los daños...*”.
73. Sostiene que su parte no ha incumplido obligación alguna emanada del Contrato pues, según lo indica la misma demandante, el Inmueble no ha sufrido ningún daño que impida su operación. Sostiene que, mediante esta demanda, XX pretende deshacerse de un contrato legalmente celebrado, utilizando como excusa un hecho provocado por terceros, como lo fue el Incendio que afectó a la Placa Comercial y, a partir del mismo, presentar una demanda por un incumplimiento que es inexistente en la realidad, que está mal planteada jurídicamente y que además es manifestación de una actitud derechamente contraria a la buena fe.

74. Expresa que el Local tiene su acceso independiente por DML2 por lo que, si bien se encuentra en el primer piso de la Placa Comercial, se trata de un verdadero local independiente al que se puede acceder directamente desde la calle, que funciona con prescindencia del resto de los locales vecinos y que no requiere para su funcionamiento de áreas comunes ni del resto de los locales comerciales que forman parte del denominado Centro Comercial.
75. De acuerdo con lo establecido en la cláusula tercera del Contrato, su plazo de vigencia sería hasta el día 15 de noviembre de 2023, sin perjuicio que el Subarrendatario tendría derecho, por una sola vez, a terminar el Contrato una vez cumplidos cuatro años de vigencia. En caso de no ejercerse, este derecho se entendería caducado de pleno derecho, debiendo cumplirse el resto del plazo del Contrato. Sin embargo, luego de la suscripción del Contrato, por escritura pública de 25 de mayo de 2015, otorgada en la notaría de don NT1, las Partes celebraron una “rectificación”, por la cual se reemplazó dicha la cláusula tercera, con el exclusivo objeto de plasmar más detalladamente en el contrato la necesidad del ejercicio de la opción de compra del inmueble por parte de ZZ, que tenía la calidad de arrendataria con opción de compra del mismo en virtud de un contrato de leasing con BO Compañía de Seguros S.A. y, de esa manera, dar cuenta de la fecha exacta en que el contrato de subarrendamiento devendría en un contrato de arrendamiento, pero manteniendo su vencimiento original, esto es, el 15 de noviembre de 2023.
76. Respecto del Incendio del 28 de octubre de 2019 y hechos posteriores de los cuales se vale la demandante para alegar un supuesto incumplimiento de ZZ, reconoce tal hecho. Añade que, al día siguiente, 29 de octubre de 2019, ZZ inició las gestiones para levantar un catastro de los daños sufridos por el centro comercial y por cada uno de los locales. Se formuló una denuncia ante Carabineros de Chile y se dio aviso a los seguros comprometidos, todo con el fin de iniciar las reparaciones lo antes posible. Durante este proceso, el 7 de noviembre de 2020, se solicitó a cada uno de los locatarios el envío a la máxima brevedad posible del listado de los daños sufridos dentro de sus locales junto a las fotografías de respaldo; y se recomendó a cada uno de ellos realizar la denuncia en Carabineros para el caso de saqueos y robos o, para el caso de haber sido ya efectuada la denuncia, se requirió el envío del número correspondiente. Expresa que XX no contestó esa solicitud. Del mismo modo, por diversas vías y de forma reiterada, se expresó a todos los Subarrendatarios el compromiso de ZZ y de la administración del centro comercial en la realización de cuanto fuese necesario para que los locales volvieran a operar.
77. Luego del catastro efectuado, se pudo verificar que el Local resultó sin daños, tal como lo reconoce la Demandante.
78. Agrega que si bien la techumbre de la Placa Comercial fue dañada, en modo alguno lo fue en términos tales que no permitiera operar el Local, lo que quedaría demostrado con la tercera fotografía que incluyó la actora en su demanda, en la que se puede observar claramente que los equipos de aire y climatización de su propiedad permanecieron en el mismo lugar en que estaban ubicado al momento de Incendio y que no fueron destruidos por este, siendo completamente falso que ZZ los haya retirado.
79. Indica que en ningún momento XX contestó ni a la actora ni a la administración del Centro Comercial informando que los daños causados por el Incendio le impedían operar el Local y, mucho menos, de la existencia de algún incumplimiento al respecto. La única noticia formal que tuvo de XX ocurrió el 18 de noviembre de 2019, cuando el señor D.H. envió por correo certificado una carta dirigida a ZZ poniendo término al Contrato por vencimiento del plazo.

80. Agrega que a pesar de sostener la Demandante que su intención era poner término al Contrato, esta dejó de pagar las rentas de arrendamiento, encontrándose impagas desde el mes de noviembre a esa fecha y un saldo de rentas anteriores. Del mismo modo, dejó de pagar los gastos comunes, frente a lo cual continuó, lógicamente, facturando la renta de arrendamiento y la administración del centro comercial, por su parte, cobrando dichos rubros.
81. Con posterioridad al envío de la carta en que pretendía poner término al Contrato, la única vez que personal de XX concurre al Local fue durante la primera semana de febrero de 2020, oportunidad en que sacaron algunos bienes de su propiedad y cerraron el local con un candado que, claramente, no cumplía con estándares mínimos de seguridad para protegerlo, por lo que el administrador de la Placa Comercial procedió a cambiar el candado y poner una pletina metálica a la cortina, de manera de proteger el inmueble del ataque y robo de terceros, lo que comunicó a XX y les manifestó que retiraran las llaves cuando estimen pertinente, pero ello no ocurrió.
82. El 27 de febrero de 2020, la administración se comunicó con el gerente general de la demandante, don D.H., y con el encargado del local, don C.A., para solicitar la sanitización y limpieza del local dado que la suciedad y alimentos que se encontraban en su interior estaban atrayendo moscas y otros insectos, afectando a los locales subterráneos. Por lo anterior, el personal de XX concurre a realizar labores de sanitización al local. Desde el Incendio y hasta la fecha todo el resto de los Subarrendatarios, muchos de los cuales sufrieron la total destrucción de su local, han tenido una actitud completamente distinta a la de XX y, junto con ellos, de buena fe, se ha trabajado en reparar los daños causados por el Incendio y volver a funcionar. Señala los ejemplos de locales que instalaron sus equipos de aire y climatización en otros sectores.
83. Desde la carta de término de contrato del 18 de noviembre de 2019 hasta la notificación de la demanda, XX jamás manifestó o informó incumplimiento alguno de su parte. Por el contrario, mediante la señalada carta la contraria, dice, reconoce plenamente que el Contrato se encontraba vigente y que no existía incumplimiento alguno de su parte.
84. A continuación, enuncia los fundamentos de derecho, haciéndose cargo de las imputaciones de XX:

a) Del supuesto incumplimiento de la obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, establecida en el artículo 1924 N°2 del Código Civil.

Señala que los daños que sufrió la techumbre de la Placa Comercial en nada impiden el funcionamiento del Local. De hecho, la parrilla con los equipos de aire y climatización de la contraria permanecieron, después del Incendio, en la misma ubicación, sin ningún impedimento para que pudieran funcionar. La ubicación de esa parrilla es totalmente indiferente y accidental, pudiendo moverse a cualquier lugar, como de hecho lo hicieron algunos locatarios. Considera absurdo el planteamiento de la contraria, en el sentido de que los daños en la techumbre del tercer piso de un centro comercial impidan el funcionamiento de un local que se encuentra en el primer piso, todo porque sus equipos estaban (y están todavía) en esa techumbre. Si XX, dice, hubiera preferido cambiar su ubicación, nada lo habría impedido ni lo impide actualmente.

A continuación, señala que le parece alejada de la realidad la afirmación de la contraria relativa a la falta de comunicación de los daños provocados por el Incendio, en consideración a que era su obligación conservar la cosa arrendada como un buen padre de familia. Su deber mínimo como arrendataria y mera tenedora del local era concurrir al lugar de los hechos y cerciorarse del su estado. En todo caso, ZZ inició las gestiones para la reparación el día siguiente del Incendio y solicitó por escrito a todos sus locatarios, el 7 de noviembre, un detalle de los daños sufridos por cada local. XX nada contestó, lo que ratifica que su local no había sufrido ningún daño. Agrega que

para que exista un incumplimiento a la obligación del arrendador establecida en el N° 2 del artículo 1924 del Código Civil, la falta de mantención, lógicamente, debe referirse a la cosa arrendada. Sin embargo y de acuerdo con lo señalado por la propia demandada, la techumbre de la placa comercial, en cuya supuesta falta de mantención se funda la demanda, no forma parte del inmueble arrendado. En otras palabras, esta causal de incumplimiento sostiene, no puede prosperar desde que el bien cuya falta de mantención se alega no es parte del inmueble arrendado, según lo reconoce explícitamente la actora.

b) Del supuesto incumplimiento de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, establecida en el artículo 1924 N°3 del Código Civil.

Respecto de la imputación de XX de ser víctima de una turbación de hecho porque ZZ no había efectuado las reparaciones necesarias en la techumbre de la placa comercial, reitera que los daños en su techumbre en nada embarazan el goce del local por parte de la actora y que ZZ ha cumplido fielmente su obligación de reparar todos los daños causados con motivo del Incendio. Agrega que este incumplimiento tampoco puede prosperar jurídicamente por dos razones. La primera de ellas, porque la cosa sobre la cual se alega haber sufrido la turbación no es objeto del contrato, por lo que no se halla protegida por esta obligación, y, en consecuencia, el deber del arrendador establecido en el número 3 del artículo 1924 del Código Civil no es aplicable respecto de ese bien. Pero, además, y en segundo lugar, la obligación en comento se refiere, de acuerdo con el artículo 1928 del Código Civil, a que el arrendador debe abstenerse de hacer en la cosa arrendada obras o trabajos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella. El objeto de esta obligación, entonces, no está referido a la cosa arrendada, sino que impone al arrendador, en palabras simples, un deber de “no molestar” al arrendatario en el goce de una cosa.

c) En relación con la causal de terminación del artículo 1932 del Código Civil.

Indica, en primer lugar, que es necesario constatar que, si bien en el cuerpo de la demanda se pretende manifestar la verificación de esta causal, no se solicitó la terminación del Contrato por esta vía, por lo cual el tribunal no puede pronunciarse sobre ello, pues en el petitorio se pide la terminación basándose exclusivamente en el incumplimiento de las obligaciones del artículo 1924 números 1 y 2 del Código Civil. Sin embargo, de todos modos, rechaza expresamente la concurrencia de los supuestos del artículo 1932.

d) Respecto de la infracción al deber de buena fe contractual.

Argumenta que la buena fe objetiva impone a los contratantes el deber de comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas y agrega que es la propia demandante la que ha transgredido el principio de la buena fe en al menos dos dimensiones: i) la de minimizar el daño que alega haber sufrido; y ii) la de no contradecir sus propios actos.

85. En relación con la obligación de minimizar el daño sufrido sostiene que, sin perjuicio que su parte rechaza la existencia del daño en cuestión, la doctrina señala que el acreedor se encuentra obligado a mitigar su propio daño y no mantenerse inactivo esperando sufrir el mayor daño posible. Es decir, si la Demandante creía que sus equipos no podían funcionar en el lugar en que estaban después del Incendio, simplemente debía cambiarlos de lugar. Nadie le exigió concurrir o contribuir a la reparación de bienes de propiedad de su parte, cuestión por lo demás del todo improcedente, pero resulta que no fue capaz siquiera de proteger o velar por el funcionamiento de bienes de su propiedad, como son la parrilla y los equipos de aire y climatización.
86. Alude, luego, a una conducta contraria a los actos propios, pues la Demandante envió una comunicación poniendo término al contrato por el vencimiento del plazo para, posteriormente, 7

meses después, alegar el incumplimiento de ZZ, lo que constituye una conducta contraria a sus propios actos, lo que es otra infracción a la buena fe contractual.

87. En efecto, frente a los mismos hechos la Demandante:
- a. El 18 de noviembre intentó poner término al Contrato, fundado en que éste supuestamente terminaba el 30 de junio de 2020;
 - b. Luego, el 15 de junio de 2020, demanda la terminación del Contrato por supuesto incumplimiento de esta parte; y
 - c. Al demandar el incumplimiento, la actora busca perjudicar a esta parte no pagándole las rentas desde la fecha del Incendio en adelante. XX no manifestó nunca, hasta la presentación de esta demanda, ningún incumplimiento. Al contrario, envió una carta poniendo término al contrato por la llegada del plazo, lo que lleva a concluir que no tenía ningún incumplimiento que alegar y, por tanto, debe ser interpretado como una verdadera renuncia a su pretensión principal. quien incide el actor perjudique a la contraparte jurídica.
88. Añade que XX vio una verdadera “oportunidad” para terminar un contrato que no estaba generando los ingresos que esperaba. Revisó el contrato y envió una comunicación poniéndole término por un supuesto vencimiento del plazo al 30 de junio de 2020. Al darse cuenta de su error y además para burlar el pago de las rentas hasta su pretendida fecha de término, urdió una burda teoría de incumplimiento, que se basa en que el techo del tercer piso de un centro comercial le impiden operar su local, que está en el primer piso y, en subsidio, pide la terminación del contrato, pero ahora ya no por el vencimiento del plazo, sino que intenta ejercer (tardíamente) la facultad de desahuciarlo unilateralmente. En resumen, XX quiere evadir los efectos de sus propias decisiones de negocio y que estos sean asumidos por terceros, en este caso, ZZ.

IV.2.2. Peticiones concretas de la demandada en la contestación a la demanda principal.

89. Solicita la demandada:

“Tener por contestada la demanda principal de terminación de contrato de subarrendamiento por incumplimiento del Subarrendador interpuesta por XX Limitada en contra de Inmobiliaria ZZ S.A. y rechazarla en todas sus partes, con costas”.

IV.2.3. Contestación de la demanda subsidiaria.

90. Expresa que la demanda subsidiaria se sostiene en una interpretación completamente errada y torcida del Contrato que en nada se condice con su tenor literal ni con la intención de las partes y que solo tiene por objeto intentar desembarazarse de un contrato plenamente vigente.
91. Explica, a continuación, que la cláusula tercera del Contrato, relativa a su vigencia, establecía en su versión original que el mismo tendría una duración de 10 años. No obstante, las partes acordaron que, cumplidos cuatro años de vigencia, XX, por una sola vez, tendría derecho a poner término anticipado y de forma unilateral al contrato, y que, de no ejercer este derecho, caducaba.
92. Alude luego a la rectificación de la cláusula tercera del contrato e indica que en marzo de 2015, el abogado de la contraria, señor A.B., envió por correo electrónico al señor P.U., ejecutivo del grupo de empresas de la Demandada, un borrador de rectificación del Contrato, el que solo tenía por objeto hacer una precisión en el sentido de señalar expresamente la fecha de vencimiento del leasing, que ocurrió el 30 de junio pasado y que desde ese momento el Contrato entre las partes devendría en uno de arrendamiento. Lo anterior, con el objeto de poder inscribir el Contrato en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Así, la “rectificación” en cuestión, que consta de la escritura pública de 25 de mayo de 2015, otorgada en

la notaría de don NT1, consistió únicamente en sustituir la cláusula tercera del contrato, la que quedó como sigue:

“TERCERO: Vigencia del contrato. El presente contrato de subarrendamiento iniciará su vigencia a partir del quince de noviembre de dos mil trece y terminará el día treinta de junio de dos mil veinte. Sin embargo lo anterior, el Subarrendatario tendrá el derecho a terminar unilateralmente, por una sola vez, este contrato una vez que hubieren transcurrido cuatro años de su vigencia, para lo anterior, deberá dar aviso del término con seis meses de anticipación; el aviso deberá ser por escrito y enviado a través de Notario Público al domicilio señalado por las partes en la comparecencia o al domicilio que con posterioridad a la firma del presente contrato le sea señalado y notificado por escrito a la otra contratante, en caso de no ejercer dicho derecho, éste se entenderá caducado de pleno derecho, debiendo cumplirse el resto del plazo del contrato. En caso que no se ejerza el derecho a término recién señalado y en consecuencia se cumpla el período completo del contrato, el Subarrendador se obliga por el presente instrumento a ejercer la opción de compra de los inmuebles subarrendados antes de vencer el plazo del subarrendamiento, conviniendo que ejercida la opción el contrato de subarrendamiento se transformará en contrato de arrendamiento ZZ S.A. y XX S.A. el cual se registrará por las mismas estipulaciones del presente contrato, salvo en cuanto a la vigencia del mismo, al que se extenderá hasta el día 15 de noviembre de 2023; en consecuencia, a su vencimiento original, esto es, el 15 de noviembre de 2023, el contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en forma automática por periodos de cinco años cada uno, a menos que cualquiera de las partes de aviso a la otra parte al menos con cuatro meses de anticipación a cada fecha de vencimiento, de su intención de no perseverar en el contrato de arriendo. El aviso deberá hacerse en los mismos términos ya señalados. Para inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago la arrendadora proporcionará a la arrendataria copia de la inscripción de dominio a su nombre de los bienes raíces arrendados, y con esta copia y una copia de la presente escritura la arrendataria solicitará al Conservador de Bienes Raíces de Santiago la inscripción del contrato de arrendamiento referido. En el evento de que el Subarrendador no ejerza la opción de compra de los inmuebles subarrendados el presente contrato se transformará en un contrato de arriendo entre BO Compañía de Seguros S.A. y XX LIMITADA el cual se registrará por las mismas estipulaciones del presente contrato”.

93. Se refiere a la que considera la correcta interpretación de las modificaciones incorporadas con motivo de la rectificación del Contrato. La primera, consistió en señalar como plazo de vigencia del Contrato, al inicio de la cláusula, el 30 de junio de 2020. Sin embargo, esta modificación es aparente solamente, ya que la intención de las partes fue siempre mantener la vigencia original, esto es, hasta el 15 de noviembre de 2023, y así consta al final de esta nueva versión de la cláusula tercera, según se explica más adelante. Luego, se mantuvo intacta la opción para que XX, por una sola vez, pudiera poner término anticipado al contrato, y se mantuvo también la caducidad de este derecho, en caso de no ejercerse. Sin lugar a duda, la frase “por una sola vez”, alude a que dicho derecho puede ejercerse en una ocasión que tiene lugar al cumplirse cuatro años de vigencia del contrato. No existe otra posible interpretación. Señalar lo contrario, como hace la actora, implicaría sostener que luego de cuatro años se podría poner término anticipado al contrato “por una sola vez”, lo que claramente es un absurdo porque evidentemente los contratos terminan una sola vez. A continuación, en la cláusula se expresa la verdadera causa de la rectificación, que era señalar, de un modo más expreso que en la versión original, que de no ejercerse por XX el derecho que, por una sola vez, tenía de poner término anticipado al contrato, ZZ quedaba obligada a ejercer la opción de compra emanada del contrato de Leasing, cuya fecha de vencimiento concuerda con la fecha señalada al inicio de la cláusula, esto es el 30 de junio de 2020, lo que a su vez produciría como efecto que el contrato se mantendría vigente hasta el “vencimiento original, esto es, el 15 de noviembre de 2023”. La rectificación se refiere al vencimiento original del contrato, que siempre

estuvo estipulado hasta 2023. A mayor abundamiento, la referida cláusula en su versión original señalaba:

“en caso de no ejercer dicho derecho, éste se entenderá caducado de pleno derecho, debiendo cumplirse el resto del plazo del contrato. En caso que no se ejerza el derecho a término recién señalado y en consecuencia se cumpla el período completo del contrato...”;

y la versión modificada establece:

“...en caso de no ejercer dicho derecho, éste se entenderá caducado de pleno derecho, debiendo cumplirse el resto del plazo del contrato. En caso que no se ejerza el derecho a término recién señalado y en consecuencia se cumpla el período completo del contrato, el Subarrendador se obliga por el presente instrumento a ejercer la opción de compra de los inmuebles subarrendados antes de vencer el plazo del subarrendamiento..., el que se extenderá hasta el día 15 de noviembre de 2023; en consecuencia, a su vencimiento original, esto es, el 15 de noviembre de 2023...”

Es evidente que dicha opción sólo podía ejercerse para que el Contrato terminara en noviembre de 2017, al cumplirse cuatro años, y no en cualquier momento después de esa fecha.

94. Sostiene que la interpretación de la demandante lleva a evidentes contradicciones, por lo que obviamente es errada, pues implicaría sostener que un derecho puede caducar y mantenerse vigente a la vez y no tendría sentido señalar que debe cumplirse el resto del plazo del contrato, si el derecho a término anticipado se encuentra siempre vigente. Si el derecho a poner término anticipado de manera unilateral no caducó el 2017 -como interpreta la demandante-, ello implicaría que la actora no debería cumplir el resto del plazo porque puede ponerle término a cualquier momento. Concluye indicando que la correcta y única interpretación posible de la cláusula, considerando la totalidad de su texto y no sólo una frase aislada, lleva a la conclusión que en noviembre del año 2017 la demandante tuvo una “ventana” para poner término anticipado de modo unilateral al contrato y que, después de esa “ventana”, dicho derecho caducaba.
95. A continuación, alude a la contradicción de la Demandante entre lo señalado en su carta de 18 de noviembre de 2019 y la pretensión demandada. En dicha carta la actora dice *“Comunicar término de contrato de arrendamiento.”*, y señala *“damos a ustedes aviso de término del Contrato, el que terminará el día 30 de junio de 2020, según lo contemplado en la misma cláusula.”* Es decir, la Demandante señala expresamente en su carta dar aviso de término al contrato no por ejercicio de su facultad de término anticipado, sino por el vencimiento del “supuesto” plazo del contrato al 30 de junio de 2020. Por esto señala que el contrato *“terminaría el día 30 de junio de 2020, según lo contemplado en la misma cláusula.”* Sin embargo, en la demanda alega haber ejercido su caducado derecho de poner término al contrato unilateralmente. Sostiene que, al enviar la carta referida, XX no leyó íntegramente la cláusula tercera del contrato y concluyó, erradamente, que el contrato terminaba el 30 de junio de 2020, y que con esa carta impedía su renovación automática. El hecho de señalar en su carta *“...según lo contemplado en la misma cláusula”* revela lo anterior. No es cierto, entonces, sostiene, que haya puesto término al contrato en ejercicio del supuesto derecho que tenía a contar del cuarto año de vigencia del contrato.
96. Agrega que la causa de pedir de su demanda subsidiaria no es la misma que la de la carta enviada en noviembre de 2019, lo que también hace imposible que prospere su pretensión. Esta contradicción se repite también en el libelo de la actora, puesto que en la suma expresa deducir demanda por expiración del plazo convenido, luego en el párrafo 10 del respectivo otrosí dice haber ejercido una facultad unilateral para poner término anticipado al contrato (que no es lo mismo que la expiración del plazo convenido), para concluir en el petitorio que el contrato tiene como fecha de término el 30 de junio, que sería el equivocado plazo de término.

97. Hace presente que con fecha 5 de junio de 2020 esta parte ejerció la opción de compra y el pasado 23 de junio se celebró la compraventa respecto de los inmuebles objeto del Leasing, por lo que el contrato se mantendrá vigente hasta el 15 de noviembre de 2023, debiendo la demandante respetarlo en todos sus términos hasta dicha fecha, tal como se demandará reconvenzionalmente.

IV.2.4. Peticiones concretas en la contestación a la demanda subsidiaria.

98. Como peticiones concretas en la contestación de la demanda subsidiaria se formula las siguientes:
“Tener por contestada la demanda subsidiaria de terminación de contrato de subarrendamiento por la expiración del plazo convenido y rechazarla en todas sus partes, con costas”.

IV.2.5. Pretensiones de ZZ S.A. contenidas en la demanda reconvenzional deducida en contra de XX Limitada

99. ZZ S.A. interpone demanda reconvenzional de cumplimiento del contrato de subarrendamiento, con indemnización de perjuicios, en contra de XX Limitada.
100. Da por reproducidos los antecedentes indicados en la contestación a la demanda principal y a la demanda subsidiaria.
101. Indica que del contrato pueden distinguirse, entre otras, las siguientes obligaciones de XX: i) la de pagar la renta y los gastos comunes, estipulada en las cláusulas cuarta y séptima; ii) la de reparar en el menor tiempo posible cualquier daño que XX haya sufrido en el local, estipulada en la cláusula décimo tercera; y iii) la de explotar el local como una fuente de soda con la marca “Local Comercial”, estipulada en la cláusula quinta.
102. En relación con el incumplimiento de la obligación de pago de las rentas y los gastos comunes, explica que se estipuló en la cláusula cuarta del Contrato, con una modalidad variable y un monto mínimo. Al mes de noviembre pasado, ese monto mínimo ascendía a 278,7 Unidades de Fomento más IVA mensuales. Indica que XX adeuda, además, una parte de las rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo y octubre de 2019 y la totalidad de las rentas desde el mes de noviembre de 2019 hasta la fecha. Luego, XX también está obligada a pagar a la administración del Centro Comercial los gastos comunes del local, obligación estipulada expresamente en la cláusula séptima del contrato y que tampoco ha cumplido desde la misma época señalada. Detalla a continuación las sumas adeudadas por la demandada reconvenzional.
103. Concluye indicando que el total adeudado por XX por concepto de rentas arroja un total de 3.030,2 Unidades de Fomento, considerando el mes de julio de 2020 inclusive, sin perjuicio de las rentas que se devenguen en adelante, hasta que se efectúe el pago, conforme el inciso tercero del artículo 10 de la Ley 18.110. Además, conforme lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato, las rentas adeudadas deberán pagarse con el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables. Con relación a los gastos comunes, el total adeudado hasta el mes de junio de 2020 alcanza a \$3.821.395.-, sin perjuicio de los que se devenguen en adelante hasta el pago, y deberán pagarse con intereses, conforme lo dispuesto por el artículo 1559 del Código Civil.
104. Respecto del incumplimiento de la obligación de reparar los daños sufridos en el local, señala que corresponde a XX repararlos y reanudar sus operaciones, pues los equipos son de su propiedad. La cláusula decimotercera del Contrato señala expresamente que ZZ no es responsable por los daños que sufra XX en el local, por cualquier causa y, además, XX se obligó a *“reparar en el menor tiempo posible los daños producidos en el local a fin de permitir la reanudación de sus operaciones comerciales en condiciones similares a las que existían antes de los perjuicios, cualquiera haya sido su naturaleza.”* Después del Incendio la

demandada reconvencional literalmente, dice, “*cerró por fuera*” el local y jamás pensó cumplir con esta obligación, pues con la carta de término de contrato del 18 de noviembre pasado, la contraria pretendía clausurar el local y no volver a operarlo, aun cuando esa misma carta reconoce la vigencia del vínculo contractual hasta el 30 de junio de 2020. A ella corresponde, por tanto, la reparación de los equipos de aire y climatización, pues son de su propiedad.

105. Agrega que la obligación de operar el local emana de la naturaleza del Contrato celebrado entre las partes y del texto expreso de su cláusula quinta. Además, las Normas Generales del Centro Comercial, en su capítulo VII párrafo 1 disponen que *“La explotación del rubro comercial para el que se otorga el Arrendamiento del Local Asignado constituye un derecho y también una obligación del Arrendatario... Ningún local asignado podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad dentro del horario de funcionamiento, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización del Arrendador, formulada en forma especial y por escrito. La violación de estas normas obligará al Arrendatario a pagar al Arrendador las siguientes multas diarias por cada infracción: a) La suma de 2 UF, por atrasos de apertura, cierre anticipado o tener cerrado el local hasta una hora en un mismo día; b) Por períodos mayores durante el mismo día, multas diarias de hasta cuatro treintavos (4/30) de Valor Mínimo Mensual o de la renta mensual pactada en el contrato, según sea el caso.”*
106. Indica que, en el arrendamiento de locales comerciales, resulta de la esencia que los locatarios operen efectivamente sus locales. Así se pactó en el Contrato y así se regula en las Normas Generales del Centro Comercial y resulta además, de la naturaleza de las obligaciones asumidas por las partes. En consecuencia, la sola clausura unilateral del Local hace incurrir a XX en un incumplimiento grave al contrato, puesto que los daños que sufra en sus bienes son de su cargo y debe repararlos a la brevedad con el fin de reanudar sus operaciones. La forma en que se estipula la renta en este tipo de contratos es un reflejo más de lo que ya se ha señalado. El interés del Subarrendador es participar de un porcentaje de las ventas del operador del local, y la renta mínima es, como su nombre lo indica, lo menos que puede pagar el Subarrendatario, pero la legítima expectativa del titular del Local es que las ventas sean de un monto tal que el porcentaje fijado sobre ellas como renta supere el valor acordado como renta mínima. La destinación del Local, estipulada en la cláusula quinta del contrato, no tiene por objeto solamente restringir los derechos de XX, sino que también establece un derecho a favor de su parte, que es que el Subarrendador debe explotar el establecimiento conforme a ese destino, obligación que ha incumplido al cerrar el local el 28 de octubre de 2019 y en consecuencia debe condenársele a explotar el local y a indemnizar los perjuicios ocasionados con la falta de operación, según se expone en la demanda.
107. Sostiene que el incumplimiento de las tres obligaciones señaladas ha ocasionado perjuicios a ZZ, que deben traducirse en las siguientes indemnizaciones: i) la de la mora en el pago de la renta debe indemnizarse con el interés máximo convencional que la ley permite estipular en las operaciones de crédito de dinero reajustables, por expresa estipulación de la cláusula undécima del Contrato de Subarrendamiento; ii) la de la mora en el pago de los gastos comunes debe indemnizarse con intereses corrientes, por disposición del artículo 1559 del Código Civil; y iii) la de no operar el Local conforme al contrato debe indemnizarse con 4/30 de renta de arrendamiento por cada día de incumplimiento, por disposición de las Normas Generales del Centro Comercial.
108. Indica que conforme al artículo 1938 del Código Civil, el arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato. El artículo siguiente lo obliga a cuidar la cosa arrendada como un buen padre de familia y el artículo 1942 lo obliga al pago del precio o renta. XX ha infringido estas tres obligaciones, pero además ha infringido dos obligaciones fundamentales en materia civil, que son el artículo 1545 y el artículo 1546.

IV.2.6. Peticiones concretas de la demanda reconvenional.

109. Como peticiones concretas solicita lo siguiente:

“tener por deducida demanda reconvenional en contra de XX Limitada, admitirla a tramitación y en definitiva acogerla, declarando que XX Limitada incumplió el contrato y que, en consecuencia, se le condena en los siguientes términos:

a) Que se condena a XX Limitada al pago de 3.030,2 Unidades de Fomento por concepto de rentas de subarrendamiento pendientes de pago a la fecha;

b) Que se condena a XX Limitada al pago de las rentas de subarrendamiento que se devenguen durante todo el periodo que medie entre el inicio de la tramitación del presente juicio y el día en que se paguen íntegramente todas las rentas pendientes de pago;

c) Que se condena a XX Limitada a pagar las sumas señaladas en las letras a) y b) anteriores con el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables, o aplicando cualquier tasa de interés mayor o menor que S.J.A. determine conforme el mérito del proceso. Los intereses deberán calcularse para el periodo entre la fecha de exigibilidad de las respectivas obligaciones y la fecha efectiva de pago de las mismas o por cualquier periodo mayor o menor que S.J.A. determine conforme al mérito del proceso;

d) Que se condena a XX Limitada al pago de los gastos comunes del Centro Comercial pendientes de pago a la fecha, ordenándose que dicho pago se realice directamente a la administración del Centro Comercial.

e) Que se condena a XX Limitada al pago de los gastos comunes del Centro Comercial se devenguen durante todo el periodo que medie entre el inicio de la tramitación del presente juicio y el día en que se paguen íntegramente los referidos gastos comunes, ordenándose que dicho pago se realice directamente a la administración del Centro Comercial;

f) Que se condena a XX Limitada a pagar las sumas señaladas en las letras d) y e) anteriores con el interés corriente para operaciones de crédito de dinero no reajustables, o aplicando cualquier tasa de interés mayor o menor que S.J.A. determine conforme el mérito del proceso. Los intereses deberán calcularse para el periodo entre la fecha de exigibilidad de las respectivas obligaciones y la fecha efectiva de pago de las mismas o por cualquier periodo mayor o menor que S.J.A. determine conforme al mérito del proceso;

g) Que se condena a XX Limitada para que proceda a la reparación de los daños que haya sufrido XX en el Local con el fin de reanudar sus operaciones comerciales, ordenándosele que la reparación se materialice cabalmente a más tardar dentro de 10 días de notificada la sentencia arbitral;

h) Que se condena a XX Limitada a indemnizar al Centro Comercial los perjuicios derivados de su incumplimiento de la obligación de operar el Local, correspondientes a 4/30 de la renta de Subarrendamiento por cada día en que no haya operado el Local calculados desde el día en que se dejó de operar el Local hasta el día en que se reinicien las operaciones, inclusive;

i) Que se ordena a XX Limitada a iniciar la operación del Local conforme la destinación acordada en el Contrato de Subarrendamiento y las Normas Generales del Centro Comercial, ordenándosele que la operación del Local se materialice cabalmente a más tardar dentro de 10 días de notificada la sentencia arbitral; y

j) Que se condena a XX Limitada al pago de las costas del presente arbitraje.”

IV.3 Réplica de XX Limitada, demanda principal.

110. Niega que “por diversas vías y de forma reiterada” ZZ S.A. le haya comunicado su “compromiso en la realización de cuanto fuese necesario para que los locales volvieran a operar” y reitera lo planteado al efecto en la demanda.

111. Indica que, ante la inacción del Subarrendador, el gerente general de su parte, don D.H., el 5 de noviembre de 2019, sostuvo una reunión con don A.J., quien dijo ser el Jefe de Administración y Operaciones de la Placa Comercial, en la que le manifestó su preocupación por la imposibilidad de operar el local., manifestándole que toda comunicación en relación con el Incendio sería a través de su persona, sin involucrar al Subarrendador. Además, hizo caso omiso a los reclamos efectuados por el Subarrendatario, limitándose a responderle que el Local Comercial no había sufrido daños y que se encontraba en óptimas condiciones para funcionar, a sabiendas que ello no era efectivo.
112. Señala que la actitud de ZZ contrasta fuertemente con el comportamiento que han tenido otros centros comerciales con XX en circunstancias similares, que es de un ánimo de entendimiento y colaboración. A vía de ejemplo describe una pauta de actividades y trabajo que era el mínimo esperable de ZZ, en su calidad de Subarrendadora.
113. Indica que hay una evidente mala fe de parte de ZZ al pretender cobrar la renta sin que la Placa Comercial estuviera apta para que el Local pudiera funcionar y describe las actividades del local XX y la necesidad de contar con equipos de aire y climatización que no pueden estar al frontis del local, sino en la cubierta. Señala que los equipos que resultaron dañados corresponden a 8 unidades exteriores de climatización y 4 motores de sistema de inyección/extracción, así como sus diversos componentes, los cuales se encontraban instalados en la techumbre de la Placa Comercial. Los equipos se encontraban conectados con el local comercial por medio de cables y circuitos de refrigeración. Destaca que la ubicación de estos equipos, así como la distancia que debe haber entre ellos, responde a un análisis técnico que efectúan personas capacitadas para ello, en base a parámetros que indica, análisis que se efectúa tomando en consideración los planos del lugar que disponga el Subarrendador, de manera de se puedan hacer los cálculos necesarios para proceder a la instalación de los equipos por la gente técnicamente capacitada.
114. Informa que fue la propia Compañía de Seguros [...], quien a través de los respectivos ajustadores y liquidadores de [...] – [...], reconocieron y declararon como siniestrados todos y cada uno de los equipos de aire y climatización mencionado, para lo cual hicieron la respectiva inspección personal, constatando la magnitud de los daños en la techumbre de la Placa Comercial, que afectó directamente al Local Comercial, impidiendo su funcionamiento.
115. Concluye que se destruyeron todos aquellos elementos que comprenden las instalaciones básicas con que todo local de expendio y preparación de comida debe contar y que son exigidas por la autoridad competente para poder operar, quedando imposibilitado para explotar su negocio en las condiciones conocidas al momento de celebrar el contrato, pues existían conexiones eléctricas que conectaban al local comercial con los equipos en cuestión.
116. Sostiene que la supuesta imagen incluida en la página 7 del escrito de contestación de la demanda principal, lo único que muestra son algunos restos de equipos en lo que parecería una techumbre, pero sin explicar en lo más mínimo, si ellos se encuentran con todas sus piezas e implementos, si cuentan con las respectivas conexiones, ductos, cables eléctricos, etc, que tenían antes del Incendio y, lo más importante, si se encuentran operativos, lo que se constataría al contrastar la referida imagen con la disposición original de los equipos, según da cuenta el plano incorporado a que se hizo referencia en el precedente número 10, para advertir que al menos los supuestos equipos no comparten la misma ubicación que debían tener según el plano, ni tampoco corresponden al mismo número (pues son 12 y sólo se mostrarían 7). Sostiene que en la fotografía referida se puede apreciar claramente que, por ejemplo, los dos equipos de la derecha se encuentran absolutamente desconectados e inoperativos, con cables cortados y colgando por debajo de la parrilla. Discute el valor probatorio de la fotografía insertada por la contraria.

117. Controvierte la supuesta inaplicabilidad del artículo 1924 N°2 del Código Civil que alega la contraria pretendiendo ésta asentar que la obligación legal que acusa como infringida sería la de conservación de la cosa arrendada -y que no es aquella contemplada en la norma referida- cuando lo verdaderamente alegado es que la cosa simplemente ya no sirve para aquello que fue arrendada, hipótesis regulada en el numeral 2 de la norma aludida.
118. Controvierte la afirmación de ZZ referida a la supuesta falta de peticiones en relación con el artículo 1932 del Código Civil, por cuanto esa parte efectivamente alegó como obligaciones infringidas por el arrendador, en los números 39 y siguientes del escrito de demanda: 1) la de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, fundándose en los artículos 1924 N°2 y 1932 del Código Civil; y 2) la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, fundada en los artículos 1924 N°3 y 1928 del Código Civil.
119. En cuanto al fondo de las alegaciones de ZZ en relación con el artículo 1932, indica que la falta de mantención en un bien que, según la demandada, no es parte del contrato resulta de toda lógica y coherente con la naturaleza de un contrato de tracto sucesivo, como es el de arrendamiento. En efecto, mientras los artículos 1590, 1550, 1820 y 1829 del Código Civil, establecen que el momento de la celebración de un contrato fija y determina la economía de un contrato que sirve de título traslativo y distribuye los riesgos que puede enfrentar la especie o cuerpo cierto debida, el artículo 1932 del Código Civil considera que la distribución de riesgos no puede quedar fijada en un momento determinado, toda vez que el carácter de tracto sucesivo que tiene la relación nacida supone la continua existencia de la cosa y su adecuación para los fines del contrato como elementos indispensables para la continuación de la relación. En consecuencia, la falta de aptitud para el cumplimiento del propósito del contrato celebrado significa que desaparece la causa de su celebración, lo que habilita al arrendatario a solicitar su terminación. Cita al efecto pronunciamientos de la Corte de Apelaciones de Santiago en fallos confirmados por la Corte Suprema, y que fueran transcritos en lo pertinente, en los números 48 y 49 del escrito de demanda.
120. Controvierte, a continuación, a otro argumento que esgrime la contraria para explicar que no sería aplicable el artículo en comento en las páginas 15 y 16 de su escrito de contestación de demanda principal, cual es que *“el daño no tiene la entidad suficiente para justificar la terminación del contrato. La jurisprudencia y la doctrina son contestes en señalar que el impedimento debe ser total para efectos de poder ejercer la acción contemplada en el artículo 1932”*. Alude, nuevamente, a la magnitud e importancia de los daños para el funcionamiento del inmueble, agregando que, en su calidad de fuente de soda, le es aplicable la normativa sanitaria establecida en el “Reglamento Sanitario de los Alimentos”, incluido en el Decreto N°977/1996 del Ministerio de Salud, y que establece, dentro de otros aspectos, la obligación de contar y asegurar en su operación, una adecuada ventilación y regulación de la temperatura dentro del Local Comercial, tanto en lo que se refiere a la preparación de los alimentos, el expendio de los mismos y los servicios higiénicos básicos para la atención de público.
121. En relación con el deber de minimizar el daño sufrido invocado por ZZ, insiste en que la pérdida de aptitud del Local tenida en vista al momento de contratar, se produjo por los graves daños que ocasionó el Incendio en la techumbre de la Placa Comercial, precisamente en el lugar donde se encontraba la parrilla donde se instalaron los equipos de extracción de aire y climatización. Indica que devolverle la aptitud al bien arrendado para que sirviera para aquello que se arrendó, únicamente sería posible con las reparaciones de los daños que sufrió la Placa Comercial, que permitieran que los equipos referidos se mantuvieran funcionando, para lo cual era necesario que se repararan las parrillas y bases soportantes de los equipos, obligación del Subarrendador.

122. Rechaza que su conducta se pueda calificar como contraria a los actos propios, en relación con la comunicación de término del Contrato. Precisa que el aviso de término de Contrato se materializó el 18 de noviembre de 2019, en ejercicio del derecho contractual contemplado en la cláusula tercera del Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, y de manera paralela, ante el nulo interés de ZZ de hacer las reparaciones necesarias en la techumbre de la Placa Comercial que permitieran que el Local funcionara hasta junio de 2020 pese a seguir cobrando la renta, su parte presentó la solicitud de arbitraje de que tratan estos autos, el 13 de diciembre de 2019, es decir, transcurridos menos de dos meses luego de que el Local se incendiara.

IV.4 Réplica de XX Limitada, demanda subsidiaria.

123. Plantea que el contrato de arriendo con opción de compra entre BO y ZZ, de 9 de noviembre de 2009, disponía en su cláusula 9ª letra f) que *“La arrendataria podrá subarrendar los Inmuebles objeto de este contrato sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos: (ii) que los contratos de subarrendamiento no excedan en su plazo, el de duración del presente contrato”*. Por su parte, en la cláusula tercera, se expresa: *“el presente contrato de arrendamiento iniciará su vigencia a contar del día nueve de noviembre del año dos mil nueve y terminará el día treinta de junio de dos mil veinte”*. En consecuencia, agrega, el texto expreso del mencionado contrato de arrendamiento exige que el plazo del Contrato no podía exceder del plazo del primero. De esta manera, el Contrato, por medio de la rectificación firmada el 25 de mayo de 2015, se adecuó por los contratantes al contrato de arriendo y así se logró una armonía y coherencia entre ambos instrumentos en lo que se refiere a su fecha de término. Por lo tanto, XX tenía el derecho a poner término al contrato de subarrendamiento hasta 6 meses antes de junio de 2020, ya que si no lo hacía con esa anticipación, ZZ se encontraría obligada a comprar el inmueble porque ello demostraría que la voluntad de XX sería quedarse en el local. De haber sido así, entonces, ZZ lo hubiera comprado y le seguiría arrendando a la primera. Al final XX dio el aviso de término anticipado dentro de plazo, terminando, en consecuencia, el contrato de subarrendamiento el 30 de junio de 2020.
124. Sostiene que la expresión *“una vez que”*, que utiliza la cláusula tercera es para marcar el momento en que, cumplida la condición respectiva -el transcurso de 4 años de vigencia del contrato- la subarrendataria pudiera ponerle término de manera unilateral sin fijar algún plazo o condición para ello. Si las partes hubieran querido fijar una época específica y determinada para el ejercicio de este derecho, que permitiera abrir esta *“ventana”* que menciona la contraria para que XX pusiera término anticipado al contrato luego de 4 años de vigencia, habrían establecido un plazo determinado con un día específico de inicio y término. Resulta ilustrativo que ZZ no haya expresado en qué momento específico habría caducado el derecho de XX a ponerle término anticipado. El silencio de la contraria en este punto es revelador de que ni ella misma sabe cuándo habría supuestamente desaparecido ese derecho, precisamente porque es una interpretación errónea. La única hipótesis en la cual el contrato se extendía hasta el año 2023, se producía si su parte no daba el aviso de término anticipado, caso en el cual el Subarrendador adquiriría la obligación de ejercer la opción de compra del inmueble antes de vencer el plazo del subarrendamiento. Si no ponía término unilateralmente al contrato, el Subarrendador quedaba obligado a ejercer la opción de compra, convirtiéndose el contrato en un contrato de arrendamiento entre ZZ S.A. y XX Limitada, caso en el cual el plazo de vigencia del contrato se extendería hasta el 15 de noviembre de 2023, todo lo cual no es aplicable en la especie desde el momento en que sí ejerció su derecho a poner término anticipado al contrato.
125. Explica que en relación con la cláusula tercera del Contrato y el petitorio de la demanda no existe la contradicción que acusa la contraparte, pues la carta enviada el 18 de noviembre de 2019 se refiere en todo momento a la cláusula tercera del contrato de subarrendamiento, que es aquella que

contemplaba el derecho a ponerle término de manera anticipada, considerando como plazo de término el 30 de junio de 2020. Luego, en el petitorio de la demanda subsidiaria se expresa literalmente: “POR TANTO, SOLICITO AL S.J.A. tener por deducida demanda (...) acogerla, y en definitiva declarar: 2. Que el referido contrato termina efectivamente el día 30 de junio de 2020, en virtud de la comunicación escrita enviada por mi representada a ZZ S.A., con fecha 18 de noviembre de 2019”. Es decir, existe plena coherencia entre la carta y la demanda.

IV.5 Dúplica de ZZ S.A., demanda principal.

126. Objeta una supuesta falta de comunicación con posterioridad al Incendio, y fue XX la que no ha hecho siquiera un intento por volver a operar, restringiéndose a cerrar la puerta de su local y a no pagar la renta. Precisa que era obligación del Subarrendatario comunicar a ZZ si sus equipos sufrieron daños y que necesitaba reubicar o rehacer su parrilla para los equipos como lo hicieron el resto de los subarrendatarios que, frente al requerimiento acerca de cuáles eran los daños sufridos por cada uno de ellos y qué requerían de ZZ, hicieron sus requerimientos específicos y esta parte fue resolviendo el caso de cada uno de ellos en particular.
127. A continuación, aclara que lo que la actora denomina como “la administración” es representante de ZZ, lo que era sabido por la contraria. Por lo tanto, todas las gestiones efectuadas por “la administración” con el objeto de que los locatarios vuelvan a operar son efectuadas a nombre y representación de su parte.
128. Critica las afirmaciones efectuadas por la contraria en torno a la supuesta falta de entendimiento, en circunstancias de que fue ella la que envió una carta de término de contrato (sin ningún fundamento legal) a los pocos días de haber ZZ sido objeto de un terrible ataque incendiario, y luego solicitar el inicio de un arbitraje por incumplimiento contractual. Describe, a continuación, las acciones realizadas por su parte en el lugar siniestrado, en conjunto con los demás locatarios, enumerándolos uno a uno. Indica que fueron los propios subarrendatarios quienes, en cumplimiento de sus contratos, procedieron a reparar los daños que sufrieron por el Incendio, presentando a ZZ las exigencias técnicas que necesitaban para reabrir sus locales, las que fueron cumplidas sin ningún tipo de conflicto.
129. Sostiene que la descripción de la importancia de los equipos para el funcionamiento del Local Comercial carece de relevancia para efectos del presente juicio. El supuesto daño o destrucción de ellos, con independencia de su número y características técnicas, si bien lamentable, no constituye en modo alguno un incumplimiento al Contrato de su parte ni un eximente para que ella cumpla con sus obligaciones. Es más, al reconocer la pérdida total de los equipos declarada por su aseguradora, no solo revela que ello era de su riesgo, sino que fue indemnizada y que lo que le corresponde hacer es repararlos o reemplazarlos.
130. Se refiere al derecho a poner término al contrato en virtud del artículo 1932, a cuyo respecto este Juez no podría pronunciarse por no constituir petición formulada en la demanda, so riesgo de incurrir en el vicio de *ultra petita*.
131. Expresa que la Demandante interpreta que el artículo 1932 del Código Civil le permite poner término al contrato si no puede usar la cosa para el fin que lo arrendó, incluso si ello se debe a la destrucción de un bien de su propiedad –cuya mantención es de su cargo– por un hecho o culpa de un tercero., lo cual es un error, ya que no considera el hecho constitutivo del incumplimiento de su representada. En la demanda, se trataba de los daños a la techumbre de la Placa Comercial los que impedían operar el local de XX. Sin embargo, al haber señalado ella misma que la techumbre no forma parte del inmueble arrendado, hace consistir ahora la supuesta imposibilidad de operar el

local en el hecho que sus equipos de aire y climatización fueron destruidos. Reitera que los daños que sufrió le techumbre de la Placa Comercial en modo alguno impedían el funcionamiento del local, y agrega ahora que la destrucción de sus equipos de aire y climatización de ningún modo dan derecho a XX a poner término al contrato, sino que, por el contrario, hace nacer su obligación de arreglarlos y volver a operar, de acuerdo a la cláusula décimo tercera del contrato de subarrendamiento.

132. Sostiene que XX le exige que prepare un informe técnico acerca del estado de sus equipos y, más aún, saber si se encuentran operativos; y aclara que las fotografías fueron utilizadas por esa parte para dar cuenta que tales equipos la demandante no fueron completamente destruidos (como sí lo fueron los equipos de otros locatarios) y que nunca han sido removidos del lugar donde se encontraban, como señalaba XX y ahora se desdice. Verificar el estado de dichos equipos y la posibilidad de operarlos, obviamente es responsabilidad de su dueño y si la ubicación y requisitos operativos de los equipos de aire y climatización son tan específicos y esenciales, debió ser la propia Demandante quien sugiriera cómo repararlos y reubicarlos.
133. Reitera la configuración de la teoría de los actos propios y enuncia sus requisitos, para concluir que, si entre el envío de la carta de término del Contrato y la demanda por incumplimiento el tiempo transcurrido es menor, más claro aún es que la demanda se funda en los mismos hechos que la carta enviada anteriormente, por lo que resulta evidente que la interposición de la presente demanda solo ha tenido por objeto deshacerse de un contrato válidamente celebrado. Lo anterior, sostiene, permite tener por acreditada la mala fe con que ha actuado la Demandante al interponer la presente demanda.

IV.6. Dúplica de ZZ S.A., demanda subsidiaria.

134. Expone que la Demandante insiste en una interpretación mañosa de la cláusula tercera del Contrato, para cuyo efecto vuelve a omitir gran parte de esta y, más aún, nuevamente confunde el plazo de vigencia del Contrato con el derecho a ponerle término al anticipado al mismo de forma unilateral. La conclusión a que llega la actora no puede extraerse del tenor literal ni de la cláusula tercera ni de la intención de las partes y, por lo demás, carece de toda lógica contractual y económica. El Contrato vence para la Subarrendataria el 15 de noviembre de 2023 y en ninguna circunstancia pudo haber terminado para XX el 30 de junio de 2020.
135. Agrega en relación con el mismo punto que las partes no pactaron la opción de evitar la prórroga automática del Contrato mediante el envío de una carta de aviso con cuatro meses de anticipación antes del 30 de junio de 2020, como sí lo hicieron para antes del 15 de noviembre de 2023 (y sus prórrogas), ratificado de este modo que éste es el plazo de vencimiento del Contrato.
136. En relación con la interpretación que la Demandante da a la expresión “*una vez que*” (que a partir de ello la opción a poner término unilateral al contrato habría nacido el 15 de noviembre de 2017 y nunca habría caducado) señala que vuelve a omitir la referencia a que dicho derecho puede ejercerse “*por una sola vez*” al cuarto año y que, en caso de no ejercerse dicha vez, “*éste se entenderá caducado de pleno derecho*”.
137. Alega que al efecto corresponde aplicar la primera regla de interpretación de los contratos, contemplada en el artículo 1560 del Código Civil. No cabe duda alguna que al señalar como plazo de vigencia del Contrato el 30 de junio de 2020 (cláusula redactada por la Demandante), la intención de las partes era inscribir el Contrato en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y no que el Contrato terminara con dicha fecha. Por esta razón se estableció que el Contrato continuaría vigente para XX en cualquier circunstancia y no se otorgó a

las partes la facultad de evitar dicha renovación mediante aviso con cuatro meses de anticipación, como sí se hizo para evitar la renovación automática del plazo original (15 de noviembre de 2023). Indica que no habría tenido sentido utilizar la frase “*vencimiento original*” al referirse al 15 de noviembre de 2023, sino reafirmar que ese era el plazo de 10 años estipulado en el contrato.

138. Reprocha a la Demandante no haber aclarado si lo que demanda subsidiariamente es el término del contrato por el vencimiento del plazo o por su derecho a desahuciarlo unilateralmente, siendo distinta la causa de pedir en ambos casos, lo que hace imposible que prospere su pretensión.

IV.7. Réplica de ZZ S.A. demanda reconvenzional.

139. Solicita tener por íntegramente reproducidos los argumentos de hecho y derecho expuestos en la contestación y dúplica de la demanda principal. Insiste en que su parte solicitó a todos los locatarios que informaran de los daños sufridos dentro de sus locales producto del Incendio. De igual forma, por correo electrónico de fecha 27 de noviembre de 2019, titulado “Apertura de locales comerciales – Centro Comercial”, enviado a todos los locatarios, incluido nuevamente don C.A. de XX, se reiteró expresamente el compromiso de ZZ y de la administración para seguir apoyando en la regularización de las operaciones de aquellos locatarios que así lo solicitaron. Sin embargo, a diferencia de lo que hicieron otros locatarios, XX nunca contestó dichos correos y sencillamente dejó de pagar la renta y abandonó el local. Sostiene que si XX estimaba que su parte debía realizar alguna reparación, instalación, o bien confeccionar algún plano en particular para que pudiera instalar sus equipos de aire acondicionado y climatización, al menos debió de comunicárselo a esta parte como lo hicieron todos los otros locatarios.
140. Respecto a la excepción de contrato no cumplido planteada como único argumento por XX, fundada en que ZZ no habría cumplido con su obligación de reparar los daños ocasionados por el Incendio, indica que habrían carecido de causa la apertura de los otros locales, o sea, habría existido de parte de todos los demás “*la creencia errada de que existe una obligación*” por tanto, de acuerdo a la teoría de XX, todos los pagos efectuados por los otros locatarios serían inexistentes o nulos, lo que podría calificarse de ser un completo absurdo.
141. Sostiene que ninguno de los requisitos de la excepción de contrato no cumplido, enumerados por la demandada reconvenzional, concurren en el presente caso, a excepción de la existencia de un contrato bilateral. En efecto, su parte no ha incumplido obligación alguna; de haber incumplido una obligación ésta no ha sido exigible y, a mayor abundamiento, la parte que la opone no se encuentra de buena fe.
142. Por último, indica que la demandada reconvenzional señala en su contestación que simplemente no pagó la renta a contar el día 26 octubre de 2019, es decir, incluso con anterioridad al Incendio, y concluye que todas las alegaciones o defensas efectuadas por la demandada en su contestación deben desestimarse y debe acogerse la demanda reconvenzional presentada por su parte, condenando a la demandada reconvenzional al pago de las prestaciones solicitadas en su demanda principal, las que transcribe.

IV.8. Dúplica de XX Limitada, demanda reconvenzional.

143. Advierte XX que no todos los locales son exactamente iguales por lo que las alegaciones de la demandante reconvenzional se elaboran en base a premisas falsas. Reitera las condiciones en las que el establecimiento debe funcionar y la imposibilidad de una ubicación provisoria de los equipamientos en función. Insiste en que el Incendio destruyó gran parte de la estructura que estaba sobre la losa del segundo piso de la Placa Comercial, incluyendo todos los equipos de

extracción de aire y climatización del Local, así como instalaciones eléctricas, ductos, canalizaciones y circuitos de refrigeración que unía dichos equipos con el inmueble y que su ubicación responde a análisis técnicos.

144. Señala que ZZ está en mora al notificarse la demanda arbitral e, incluso, al momento de notificársele el presente arbitraje e indica, a continuación, una pauta de actividades que ZZ debió realizar después del Incendio, ninguna de las cuales realizó. Señala, finalmente, que el reconocimiento al cambio de candado significa una “auto entrega” del local.

V. JURISDICCIÓN

145. La jurisdicción y competencia del Juez Árbitro, emana de la cláusula Décimo Octava del Contrato de Subarrendamiento, la que indica: “*DÉCIMO OCTAVO: Domicilio de las partes y Competencia. Para todos los efectos legales derivados del presente contrato las partes fijan su domicilio convencional en la comuna y ciudad de Santiago. Cualquiera dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al reglamento Procesal de arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, renunciando las partes expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.*”
146. Fue en virtud de dicha cláusula que ambas partes contratantes solicitaron al CAM la designación de un árbitro para conocer y resolver el conflicto planteado.
147. Asimismo, no se opuso excepción de incompetencia del tribunal, de lo que se concluye que este Juez Árbitro sí tiene jurisdicción y competencia para decidir la presente disputa.
148. También en relación con la jurisdicción del Juez Árbitro, se hace presente que este contaba con un plazo de seis meses para dictar sentencia, contados desde la notificación de la resolución recaída sobre la demanda, ampliable en forma automática por 6 meses más, por una sola vez. El plazo podía ser prorrogado, por una sola vez, hasta por seis meses más, de manera automática, a menos que previo a ello, el árbitro dicte una resolución en sentido contrario.
149. Considerando que la resolución que dio traslado a las demandas de autos fue notificada el 16 de junio de 2020 la presente sentencia se dicta dentro del plazo señalado.

VI. FACULTADES DEL JUEZ ÁRBITRO

150. De conformidad a la cláusula compromisoria establecida en el contrato, las partes acordaron que sus controversias fueran resueltas por un árbitro arbitrador.
151. El Código Orgánico de Tribunales en su artículo 223 establece lo siguiente:
“El Árbitro puede ser nombrado, o con la calidad de Árbitro de derecho, o con la de Árbitro arbitrador o amigable componedor.”

El Árbitro de derecho fallará con arreglo a la ley y se someterá, tanto en la tramitación como en el pronunciamiento de la sentencia definitiva, a las reglas establecidas para los jueces ordinarios, según la naturaleza de la acción deducida.

El arbitrador fallará obedeciendo a lo que su prudencia y la equidad le dictaren, y no estará obligado a guardar en sus procedimientos y en su fallo otras reglas que las que las partes hayan expresado en el acto constitutivo del compromiso, y si éstas nada hubieren expresado, a las que se establecen para este caso en el Código de Procedimiento Civil.

152. En consecuencia, al haberse pactado por las partes que el árbitro que se designare para resolver las controversias derivadas del Contrato debía resolverlas en calidad de arbitrador, este tribunal pronunciará su sentencia en conformidad a lo que su prudencia y la equidad le dictaren.

VII. DERECHO APLICABLE

153. Debido a su calidad de árbitro arbitrador, se deja constancia que para el conocimiento y resolución de esta controversia no estará obligado a guardar en sus procedimientos y en su fallo otras reglas que las que las partes hayan expresado en el acto constitutivo del compromiso, y si éstas nada hubieren expresado, a las que se establecen para este caso en el Código de Procedimiento Civil. Sin perjuicio de ello, resultan de aplicación de las normas jurídicas aplicables a los contratos de arrendamiento de cosa contempladas en el Código Civil.

VIII. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA

154. Resueltos favorablemente los aspectos formales, procede entonces entrar en el análisis de los hechos de fondo discutidos en el presente arbitraje.

VIII.1. Hechos no controvertidos

155. De acuerdo con las posiciones sostenidas por las partes en sus escritos de demanda principal, subsidiaria y reconvenzional y en sus respectivas contestaciones se pueden establecer previamente los hechos que no son controvertidos por las partes:
- a. La existencia del contrato de subarrendamiento celebrado el 13 de noviembre de 2013 y su rectificación del 25 de mayo de 2015.
 - b. Que un Incendio que afectó a la Placa Comercial en que se ubica el Local subarrendado.
 - c. La existencia y ubicación de equipos de ventilación de XX, previo al Incendio, esto es, en la techumbre de la Placa Comercial;
 - d. Que la parte de la Placa Comercial que fue afectada por el Incendio no forma parte del inmueble subarrendado.
 - e. El inmueble subarrendado no sufrió daños interiores.
 - f. La vigencia del Contrato comenzó el 15 de noviembre de 2013.
 - g. La cláusula tercera del Contrato, que contempla la vigencia, fue rectificada el 25 de mayo de 2015.
 - h. La fecha original de término es el 30 de noviembre de 2023.
 - i. XX comunicó a ZZ su decisión de poner término al Contrato el 8 de noviembre de 2019.
 - j. El no pago de las rentas cobradas en la demanda reconvenzional.

VIII.2. Hechos controvertidos

156. Conforme a las posiciones sostenidas por ambas Partes, el Juez Árbitro procedió a fijar los siguientes hechos controvertidos:

1. *Términos y condiciones del contrato de subarrendamiento suscrito entre las partes y que es objeto de la disputa.*
2. *Hechos y circunstancias por las cuales se instalaron por la demandante los equipos de climatización y extracción de aire, en la techumbre de la placa comercial.*
3. *Situación y estado actual de los equipos de climatización y extracción de aire instalados por la demandante.*
4. *Efectividad de haber incumplido la demandada su obligación de mantener la cosa subarrendada en el estado de servir para el fin para el que fue subarrendada, en los términos establecidos en el artículo 1924 N° 2 del Código Civil. Hechos y circunstancias.*
5. *Efectividad de haber incumplido la demandada la obligación de librar al subarrendatario de toda turbación o embarazo en la cosa subarrendada, en los términos establecidos en el artículo 1924 N° 3 del Código Civil. Hechos y circunstancias.*
6. *Efectividad de encontrarse impedida la demandante, en su calidad de arrendataria del goce de la cosa subarrendada, en los términos del artículo 1932 del Código Civil.*
7. *Existencia de la obligación de la demandada de informar a la demandante los daños sufridos tanto en el inmueble subarrendado como en la placa comercial, a causa de un incendio; y, en su caso, cumplimiento de dicha obligación. Hechos y circunstancias.*
8. *Duración del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes objeto de la disputa; en particular, alcances de la modificación introducida a la cláusula tercera del mismo.*
9. *Efectividad de haber cumplido la demandante su obligación de pagar las rentas de subarrendamiento y los gastos comunes. En su caso, montos adeudados.*
10. *Efectividad de haber sufrido la demandada reconvenional daños en el inmueble subarrendado y, en su caso, cumplimiento de la obligación de reparar los daños por parte de la demandada reconvenional, si procediere. Hechos y circunstancias.*
11. *Efectividad de haber sufrido daños la demandante reconvenional y, en su caso, monto de los mismos.*
12. *Efectividad de haber incurrido la demandada reconvenional en incumplimiento de la obligación de operar en el local comercial en conformidad al contrato.*

157. A continuación, se procederá a fundamentar el análisis fáctico de tales hechos, a la luz de la prueba rendida por ambas Partes y del análisis de las normas legales aplicables a la controversia.

VIII.3 Prueba rendida por las Partes

158. Para probar los hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos fijados por el Tribunal, las partes se valieron de los siguientes medios de prueba:

[Atendida la extensión de la prueba referida en el laudo arbitral, se suprime parte de la individualización detallada]

VIII.3.1. Prueba de la parte de la demandante

159. La Demandante acompañó la siguiente prueba documental, la que no fue materia de objeciones por parte de la contraria:
[...]
160. Además, en el escrito de contestación de demanda reconvenzional acompañó los siguientes documentos, sin que la contraria los objetara:
- 1) Cadena que contiene los siguientes correos electrónicos:
[...]
 - 2) Cadena que contiene los siguientes correos electrónicos:
[...]
161. Por escrito de fecha 20 de octubre de 2020 acompañó los siguientes documentos, relacionados con los puntos de prueba números 1 y 8, que no fueron objetados.
[...]
162. Por escrito de fecha 20 de octubre de 2020 acompañó los siguientes documentos, en relación con los puntos de prueba números 2, 3, 4, 5 y 6, no objetados.
[...]
163. Por escrito de la misma fecha acompañó los siguientes documentos, relacionados con los puntos de prueba números 2, 3, 4, 5 y 6 tampoco objetados
[...]
164. Adicionalmente XX acompañó los siguientes documentos, en relación con los puntos de prueba números 2, 3, 4, 5 y 6, no objetados.
- 1) Documento denominado “Informe de daños en equipos clima y extracción Local Comercial” elaborado y suscrito por don FP.
 - 2) Cadena de correos electrónicos, cuyo Asunto es “RV: Local comercial Metro [...] – XX.”, compuesta por los siguientes correos electrónicos.
[...]
 - 3) Cadena de correos electrónicos cuyo Asunto es “RE: RESPALDOS SOLICITADOS/Local Comercial” e incluye los siguientes correos electrónicos:
[...]
 - 4) Archivo Excel adjunto al correo electrónico singularizado en la letra t del número anterior, denominado “Cuadro de Determinación de Pérdidas Centro Comercial v3.xls”.
165. En el mismo escrito acompaña los siguientes documentos relacionados al punto de prueba N°7.
1. Cadena de correos electrónicos cuyo Asunto es “RV: Filtración.” e incluye los siguientes correos electrónicos:
[...]
- Esta cadena de correos electrónicos sirve, según indica, para graficar que por una filtración en el local, la contraria, por medio de don A.J., copia al Gerente General de XX, al Gerente de Operaciones, al Subgerente de Operaciones, al Subgerente de mantención, al Jefe de Mantención, al Gerente de RR.HH, al Supervisor de Operaciones, y al Jefe de Local, que era lo mínimo esperable que sucediera luego de producido el Incendio.

2. Cadena de correos electrónicos cuyo Asunto es “RV: Solicitud de Información” e incluye los siguientes correos electrónicos:
[...]
 3. Cadena de correos electrónicos cuyo Asunto es “RV: Comunicado Centro Comercial”, que incluye los siguientes correos, los que fueron objetados, según se analiza más adelante.
[...]
 4. Cadena de correos electrónicos cuyo Asunto es “RV: Local Comercial de Centro Comercial”, que incluye los siguientes correos:
[...]
166. En escrito de misma fecha acompaña un set de fotografías, documentos no objetados, constituidas por las siguientes:
[...]
167. En el mismo escrito solicitó citar a una audiencia de percepción documental de los siguientes videos:
[...]
168. Por resolución de 27 de octubre de 2020 se otorgó plazo a la parte de ZZ para que realizar alguna objeción a la autenticidad de los videos y en ese caso citar a una audiencia de percepción documental, sin formular objeción alguna.
169. Según da cuenta el acta de audiencia testimonial de 4 de noviembre de 2020 declararon los siguientes testigos:
- 1) F.P., Ingeniero Constructor, cédula de identidad N°[...], con domicilio en DML3 comuna de Providencia, Santiago.
 - 2) R.A., Ingeniero Agrónomo, cédula de identidad N°[...], con domicilio en DML4, comuna de San Miguel, Santiago.
 - 3) G.A., Ingeniero Comercial, cédula de identidad N°[...], con domicilio en DML5, comuna de Vitacura, Santiago.
170. El Demandante solicitó se dispusiera el nombramiento de un perito que tuviera la calidad de arquitecto o ingeniero civil, que se destacara por su trayectoria profesional y/o académica y que contase con al menos 10 años de ejercicio profesional. El perito, indicó, debería pronunciarse sobre los siguientes aspectos:
- a) Descripción y análisis de los daños sufridos por la Placa Comercial, producto del Incendio de fecha 28 de octubre de 2019, en su techumbre, estructura y espacios comunes;
 - b) Características y descripción de las instalaciones correspondiente a los ductos de aire, circuitos de refrigeración, canalizaciones e instalaciones eléctricas relativas a los equipos de climatización y extracción de aire con que contaba el Local Comercial en la Placa Comercial, antes del Incendio de 28 de octubre de 2019, y cómo éstas se vieron afectadas después del mismo;
 - c) Posibilidad cierta de seguir operando el Local Comercial, inmediatamente después del Incendio, en las mismas condiciones que se encontraban presentes antes del mismo.
171. Habiéndose dado lugar a dicha prueba, el 11 de noviembre se designó en tal calidad al PE, con domicilio en DML6 exigiéndose que el profesional que esa institución designare debía detentar el título de arquitecto, ingeniero o constructor civil con al menos 10 años de experiencia en el rubro de la construcción; que debería extender una declaración previa de independencia e imparcialidad respecto de las partes; que debería comparecer a una audiencia citada especialmente al efecto, en la cual podría ratificar su informe y responder las interrogantes que pudiesen formular las partes y el tribunal; y que el informe debería evacuarse en el menor plazo posible y, en todo caso, en un plazo que no excediere de 2 meses contados desde la notificación de la designación.

172. El 29 de diciembre de 2020 fue agregado a los autos el informe pericial, fijándose la audiencia de reconocimiento para el 12 de enero de 2020.
173. En el informe efectuado por el PE se respondió a los tres puntos indicados precedentemente, análisis que se limitó, según se indica, a la información proporcionada por las partes y que constan en el expediente de la causa y a visita inspectiva efectuada al lugar.
174. En relación con el primer punto, esto es, “Descripción y análisis de los daños sufridos por la Placa Comercial, producto del Incendio de fecha 28 de octubre de 2019, en su techumbre, estructura y espacios comunes” se refiere a los siguientes aspectos:
- a. Describe los equipos que existían en base al plano que efectuó F.P., consistentes en ocho equipos split de aire acondicionado, tres equipos de extracción de aire y vapores grasos y un equipo de inyección de aire exterior. Agrega que la totalidad de las instalaciones eléctricas, cañerías de refrigeración y ductería de hojalata suben desde el Local Comercial por shaft habilitados para esos usos hasta llegar a cubierta y se distribuyen en la forma que indica, según el plano ya referido.
 - b. Se refiere a los efectos producidos por el fuego en la instalación eléctrica, indicando que, según la norma chilena, la temperatura máxima de servicio de un conductor eléctrico es entre los 70ma 90° por periodos puntuales de tiempo, por lo que la exposición a temperaturas mayores generan endurecimiento y/o derretimiento de la aislación del cable, lo cual anula su vida útil. En caso de Incendio, concluye, se deben cambiar obligatoriamente para asegurar su capacidad de servicio.
 - c. En cuanto a los efectos del fuego en los circuitos de refrigeración de climatización informa que trabajan con gas refrigerante y al ser sometidos a las temperaturas de un Incendio generan reblandecimiento/derretimiento de sus soldaduras lo que, a su vez, genera la pérdida del gas refrigerante. Luego, producto de las labores de extinción de Incendios, el vapor de agua ingresa al resto del circuito de refrigeración humedeciendo los compresores de los equipos de clima, los cuales se oxida, inutilizando el equipo en forma permanente.
 - d. En relación con los efectos del Incendio en unidades exteriores de equipos de refrigeración indica que fueron afectados por el fuego en su totalidad, demolidos y retirados como escombros. La exposición al calor de un Incendio los inutiliza en forma permanente.
 - e. Se refiere luego a los efectos del Incendio en motores de extracción, indicando que genera daños en los alimentadores eléctricos, en los componentes eléctricos internos, en el bobinado, en rodamientos del motor y deformaciones de sus partes móviles en general. En cuanto a los efectos del Incendio en la parrilla de equipos indica que el acero posee una baja resistencia al fuego por sí solo, generando deformaciones irreversibles, perdiendo su capacidad estructural. Advierte que no se cuenta con informes, por parte del propietario, por el cual un calculista, utilizando ensayos destructivos, certifique que la parrilla posea su integridad estructural.
 - f. Efectúa un análisis de la situación y declara que el Incendio afectó en mayor medida, donde habría colapsado la estructura, entre los ejes G y Ñ, y habría tenido daños de menor entidad entre los ejes Ñ y S. El Local Comercial se encuentra ubicado entre los ejes Ñ y O aproximadamente, es decir, en el sector menos afectado. Señala que, de acuerdo con lo indicado por XX, sus unidades de clima fueron dañadas, incluidos circuitos de refrigeración y alimentadores, al igual que los ventiladores de extracción e inyección, además, el tramo de parrilla donde se encontraban instalados las unidades de clima.
 - g. Indica que el 24 de noviembre de 2020 se hizo una visita al inmueble para verificar el estado actual de las instalaciones, a la que asistieron los abogados de las partes. Los resultados de la verificación se enuncian en las conclusiones generales efectuadas en el Capítulo 8 del informe y

- se insertan al mismo fotografías del lugar, que representan el estado actual de la parrilla y la ubicación de las unidades de clima previo al Incendio.
- h. Señala que no se aprecian unidades de clima instaladas ni sus conexiones. Respecto de los ventiladores, se encuentran cuatro unidades, pero no es posible verificar que estas pertenezcan a XX dado que no cuentan con sus placas de identificación (Tag) y no se encuentran conectados al Local Comercial.
- i. Informa que el nivel de la placa comercial está siendo techado nuevamente y que los equipos de clima requieren ventilación total, por tanto, aunque estos equipos pueden ser montados en el piso, o en la parrilla existente de acuerdo con lo indicado por el Sr. R.M., al ser techado se requiere su reubicación al lugar definitivo sobre la cubierta. A continuación, se muestra imagen de los trabajos en la techumbre del tercer nivel.
- j. Finalmente, como conclusiones del presente capítulo indica que
- El edificio tiene dos subterráneos y tres niveles sobre el nivel del piso exterior. Los subterráneos y el primer y segundo piso son de estructura de hormigón armado, con losas del mismo material. Sobre este segundo piso se construyó el tercer piso con una estructura de pilares de hormigón armado o pilares metálicos sobre los que se montaron cerchas metálicas para soportar un techo liviano. Sobre estas cerchas se colocó un techo metálico. El Local Comercial se distribuye en el primer y segundo nivel, además de tener equipos de aire acondicionado y de extracción de aire en plataforma especial sobre el techo del tercer nivel.
 - Sobre la techumbre del tercer nivel, en la zona adyacente al edificio interior y a todo lo largo del edificio, se apoyaba una plataforma para ubicar los equipos de climatización y otros servicios de los locales de este edificio. A consecuencia del Incendio, esta plataforma colapsó junto a la techumbre en la zona indicada con los ejes G a Ñ de la figura indentificada con el número 3 del informe, permaneciendo en buenas condiciones entre los ejes Ñ y eje S. Esta última zona fue menos afectada, sin embargo, en la visita a terreno se constató que se retiró toda la estructura de techumbre hasta el eje S.
 - Los daños a los equipos a consecuencia del Incendio fueron los siguientes: daño en conductores eléctricos; daños en circuito de refrigeración; daño en la totalidad de los equipos de clima; canalizaciones y componentes internos de motores de extracción; y parrilla o plataforma de ubicación de los equipos. Se constató en visita al local que no hay unidades de clima instaladas.
 - Respecto de los ventiladores, existen cuatro ventiladores en la placa técnica, pero no es posible establecer que pertenecen a XX dado que no cuentan con sus placas de identificación (Tag) y no se encuentran conectados al Local Comercial. No se aprecia daño en su estructura externa, pero deben ser revisados sus componentes internos,
 - Los daños descritos implican que el centro comercial debe reponer la techumbre del nivel de la placa comercial, trabajos que actualmente se encuentran en desarrollo. Y para XX implica reponer la parrilla en los sectores que se requiera, reponer las unidades de clima y ventiladores dañados, reponer todos sus ductos y/o canalizaciones y conexiones eléctricas, en caso que se requiera operar nuevamente el local.
175. En cuanto al segundo punto a cuyo respecto se solicitó el informe, esto es “*Características y descripción de las instalaciones correspondiente a los ductos de aire, circuitos de refrigeración, canalizaciones e instalaciones eléctricas relativas a los equipos de climatización y extracción de aire con que contaba el Local Comercial en la Placa Comercial, antes del Incendio de fecha 28 de octubre de 2019, y cómo éstas se vieron afectadas después del mismo.*”, informa, en síntesis, lo siguiente, haciendo presente, desde ya, que la exposición efectuada se respalda con fotografías del lugar y se diferencia entre el estatus de las instalaciones previo al Incendio y posteriores al mismo.

176. En relación con la situación anterior al Incendio explica que se consideraron los antecedentes contractuales ya indicados más una inspección realizada por PE al local comercial y a la cubierta de la placa comercial el 24 de noviembre de 2020. Explica que los equipos del sistema son uno a uno, es decir, por cada unidad interior, existe una unidad exterior, por lo tanto, a partir de la revisión de las unidades interiores es posible reconstruir o recrear las condiciones de instalación de las unidades exteriores previo al Incendio. Efectúa las siguientes apreciaciones:
- a. El primer nivel, destinado sólo atención de clientes, se encuentra climatizado por tres unidades de aire acondicionados de una capacidad térmica de 36.000 BTU/h cada uno, lo que difiere de lo indicado en el proyecto de clima (3 unidades de 36.000 BTU/h más una unidad de 18.000 BTU/h). El segundo nivel se encuentra climatizado por tres equipos de aire acondicionado de una capacidad térmica de 36.000 BTU/h cada uno. Ubicados en la zona de clientes. Además, hay un cuarto equipo correspondiente al sector de preparación de productos, el cual tiene una capacidad térmica de 18.000 BTU/h.
 - b. El sistema de aire acondicionado proyectado e instalado en el Local Comercial, corresponderían a equipos de aire acondicionado de expansión directa enfriado por aire y constaba de dos unidades, una interior y otra exterior. Efectúa, a continuación, una descripción técnica y señala que, de acuerdo al proyecto revisado, todas las unidades exteriores se denominan en los planos de climatización como UE y se encontraban montadas sobre la base metálica, ubicada en la cubierta de la placa comercial. El funcionamiento de cada uno de estos equipos es mediante alimentación eléctrica y se encontraban interconectadas mecánicamente, mediante tuberías de refrigeración de cobre, aisladas con espuma elastomérica, a través de las cuales circulaba el gas refrigerante. Concluye este aspecto, efectuando una descripción de los equipos de climatización y ventilación, previo al Incendio y de su funcionamiento.
 - c. Figuraban planos con la instalación eléctrica del local (iluminación y enchufes), pero no indicaban la instalación correspondiente a los sistemas de climatización (fuerza), extracción, ventilación ni del sistema de control. Además, no se contó con los cuadros de cargas ni diagramas unilineales respectivos.
177. Con respecto a la situación de los equipos de climatización y ventilación después del Incendio, se puede indicar lo siguiente:
- a. Tanto en el primer como en el segundo piso, las unidades interiores de los equipos de aire acondicionado Split, no se vieron afectadas por el Incendio, es decir, no se visualizaron quemaduras en su estructura o en la máscara de presentación. En general, estos equipos se encuentran visualmente en buen estado.
 - b. Concluye indicando que, para el primer y segundo piso, al no existir daños producto del Incendio, se mantienen las condiciones de instalación con las que se contaba el local previo al Incendio.
178. Expone, a continuación, los resultados de la revisión de la Placa Comercial. Previo al Incendio, dice, como la Placa Comercial era techada y las unidades exteriores de climatización requieren ventilación total, los equipos se encontraban montados sobre una estructura metálica la cual los elevaba sobre el nivel de la techumbre. Posterior al Incendio, la techumbre fue retirada al igual que la estructura metálica denominada parrilla que soportaba los equipos en el sector del Local Comercial.
179. En la visita de inspección se observó que las unidades exteriores fueron retiradas por estar dañadas producto del Incendio. Los elementos que no se encontraban instalados son la base o parrilla metálica, las tuberías de refrigeración, los conductores y canalizaciones eléctricas tendidas en el

exterior, tal como lo señala en el informe de XX denominado “II.19. Informe_de_Daños_Centro_Comercial”.

180. Señala que en la visita al Local se pudo verificar en el entretecho del segundo piso del sector de preparación, lugar donde se producen las pasadas de los ductos y canalizaciones de clima e instalaciones eléctricas entre el segundo piso del local y la placa comercial, se observó que los conductores eléctricos de fuerza, control y sus canalizaciones correspondientes a las unidades exteriores de aire acondicionado, ventilación y extracción, se encuentran cortados y sellados previo a la salida a la placa comercial y sin presencia de daños producto del Incendio. Lo mismo indica respecto de las tuberías de desagüe de condensado y las tuberías aisladas de refrigeración asociadas. Los ductos de inyección y extracción de clima también se encuentran cortados al llegar a la losa del segundo piso, antes de llegar a la placa comercial. Por otra parte, todos los ductos exteriores e instalación eléctrica asociados a los ventiladores fueron retirados productos del Incendio.
181. En la inspección realizada a los ventiladores de extracción e inyección se verificó lo siguiente:
- a. La existencia de cuatro ventiladores, cantidad de equipos que cumpliría con lo indicado en el proyecto, no obstante, no fue posible verificar que estos pertenezcan a XX dado que no cuentan con placa de identificación y no se encuentran conectados al Local Comercial. No obstante lo anterior, a simple vista se aprecia que estos no presentaban daños visibles en su estructura externa.
 - b. En cuanto a las unidades exteriores (UE) de los equipos de aire acondicionado, estos no se encontraban instalados ya que fueron retirados posterior al Incendio por encontrarse dañadas. Según lo indicado en el informe, “II.19. Informe_de_Daños_Centro_Comercial”, del Señor F.P., Subgerente de Activos y Mantenimiento de XX.
 - c. En conclusión, que faltaban 7 unidades exteriores (UE), debido a que sus instalaciones se encontraban instaladas, pero cortadas previo al acceso a la placa comercial (tuberías de refrigeración e instalaciones eléctricas), por tanto, no fue posible verificar sus potencias térmicas.
 - d. Que la instalación eléctrica de fuerza (para equipos de aire acondicionado) y de control de las unidades instaladas en el exterior (sobre estructura metálica), que involucra canalizaciones, conductores, cajas de derivación y tableros, fueron retirados producto del daño ocasionado por el Incendio.
 - e. Que las instalaciones eléctricas ubicadas al interior del local no presentaron daños, referente a iluminación, enchufes y alimentación a las unidades de aire acondicionado y extracción interiores.
182. En relación con el tercer aspecto a informar, esto es, *“Posibilidad cierta de seguir operando el Local Comercial, inmediatamente después del Incendio, en las mismas condiciones que se encontraban presentes antes del mismo”*, señala que:
- a. Las unidades de aire acondicionado del tipo Split, para que puedan operar correctamente, necesitan de la unidad interior (evaporadora) y exterior (condensadora), las cuales se corresponden entre si y deben estar conectadas mediante tuberías de refrigeración debidamente aisladas, además de contar con el suministro eléctrico de fuerza y control respectivo, por lo que, el sistema de climatización se encuentra incompleto y en esas condiciones no puede operar.
 - b. Respecto de los ventiladores, se verificó que hay cuatro ventiladores en la placa comercial, cantidad de equipos que cumpliría con lo indicado en el proyecto, no obstante y como ya se dijo, no fue posible verificar que estos pertenezcan a XX. A simple vista se aprecia que estos no presentaban daños visibles en su estructura externa.

- c. Se constató el retiro del recorrido de ductos exteriores junto con la instalación eléctrica. Por lo tanto, en las condiciones actuales el sistema de extracción y ventilación no puede operar.
- d. Concluye que los equipos de aire acondicionado y ventiladores no podían haber operado inmediatamente después de haber ocurrido el Incendio por las siguientes razones:
- Las unidades exteriores de clima (UE) fueron retiradas ya que se vieron afectadas por el Incendio, siendo necesarias para el funcionamiento de las unidades interiores, por tanto, el sistema de climatización tal como se encuentra en la actualidad, no puede operar ni tampoco se puede reparar, dado que sus componentes principales, como las unidades exteriores (condensadoras), donde se encuentran el compresor, el serpentín de condensación, entre otros, fueron dañados y retirados producto del Incendio. Además, fueron retiradas las tuberías de refrigeración, por la cual circula el gas refrigerante entre la unidad interior y exterior, que genera el ciclo de refrigeración para el acondicionamiento térmico de los distintos sectores del Local Comercial. También se retiraron las canalizaciones y conductores eléctricos de fuerza y de control, que son la fuente de energía primaria para el funcionamiento de los equipos.
 - En relación con los equipos de ventilación y extracción indica que se constató que existen cuatro unidades en la parrilla y que no fue posible verificar que estas pertenezcan a XX, tal como se indicó en el capítulo anterior. En caso de que estas unidades fueran de XX, para que puedan ponerse en funcionamiento se deben revisar para verificar el estado de los motores, balance de los rotores, entre otros aspectos, de acuerdo con los parámetros de operación que indique el fabricante. Además, reponer los ductos de acero galvanizado correspondiente a la extracción y ventilación, como también los ductos de fierro negro correspondiente a la extracción de cocinas, reponer toda la instalación eléctrica exterior con sus respectivas protecciones, canalizaciones y conductores.
 - Si se quisiera instalar provisoriamente las unidades de clima y los ventiladores para el funcionamiento del Local, éstas se podrían instalar en la losa del tercer nivel mientras se ejecutan los trabajos de la cubierta, para luego, proceder a su instalación definitiva una vez se finalice la techumbre del tercer nivel. Considerando la importación de los equipos, la confección de los ductos, las canalizaciones eléctricas y la instalación en terreno, estos trabajos podrían demorar de 2 a 3 meses.

183. Finalmente, enuncia las conclusiones generales, reiterando las indicadas para cada punto informado y agrega que los daños descritos anteriormente implican para el centro comercial que debe reponer la techumbre del nivel de la placa comercial, trabajos que actualmente se encuentran en desarrollo. Y para XX implica reponer la parrilla en los sectores que se requiera, reponer las unidades de clima y ventiladores dañados, reponer todos sus ductos y/o canalizaciones y conexiones eléctricas, en caso que se requiera operar nuevamente el local.

VIII.3.2. PRUEBA DE LA PARTE DE ZZ S.A.

184. En la réplica a la contestación de la demanda reconventional acompañó los siguientes documentos:
- 1) Copia correo electrónico titulado “CATASTRO DE DAÑOS – CENTRO COMERCIAL” de 7 de noviembre de 2019 enviado por don A.J. a todos los locatarios a don C.A. de XX; y
 - 2) Copia correo electrónico titulado “Apertura de locales comerciales – Centro Comercial” de 27 de noviembre de 2019 enviado por don A.J. a todos los locatarios incluido a don C.A. de XX.

185. Por escrito de fecha 20 de octubre de 2020 acompañó los siguientes documentos, con los fines que en cada caso se indica.
- 1) Copia de escritura pública de Contrato de Subarrendamiento celebrado entre XX Limitada e ZZ S.A., otorgada en la Notaría de Santiago de don NT el 15 de noviembre de 2013. Por el referido documento, XX Limitada y ZZ S.A. celebran un Contrato de Subarrendamiento, por el cual esta última entregó a la primera en subarrendamiento el local N° [...] del primer piso, la bodega BL- [...] del primer subterráneo y los locales N° [...] y N° [...] ambos del segundo piso de la placa comercial “Centro Comercial”.
 - 2) Normas Generales de Funcionamiento del Centro Comercial. El referido documento, que forma parte integrante del Contrato de Subarrendamiento, de conformidad a lo establecido en la Cláusula Quinta del mismo, en su capítulo VII párrafo 1 dispone que: *“ningún local asignado podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario de funcionamiento por ningún motivo (...) La violación de estas normas obligará al Arrendatario a pagar al Arrendador las siguientes multas diarias por cada infracción: a) La suma de 2 UF, por atrasos de apertura, cierre anticipado o tener cerrado el local hasta una hora en un mismo día; b) Por periodos mayores durante el día, multas diarias de hasta cuatro treintavos (4/30) de Valor Mínimo Mensual o de la renta mensual pactada en el contrato, según sea el caso”*.
 - 3) Copia de escritura pública de Rectificación del Contrato de Subarrendamiento celebrado entre XX Limitada y ZZ S.A., otorgada en la Notaría de Santiago de don NT1 el 25 de mayo de 2015. En el referido documento, XX Limitada y ZZ S.A. rectificaron la cláusula tercera relativa a la vigencia del contrato con el sólo objeto de inscribir el Contrato de Subarrendamiento acompañado en el N° 1 anterior.
 - 4) Copia de la página web de 29 de septiembre de 2020, en la que se da cuenta del rechazo de la carátula [...] correspondiente a la solicitud de inscripción del Contrato de Subarrendamiento individualizado en el N° 1 anterior, por los siguientes motivos: *i) El arriendo primitivo tenía como plazo hasta el 30/06/2020 “Subarriendo hasta el año 2023; ii) Corregir plazo del subarriendo; y iii) Corregir, se dio en arriendo parte del local [...]*.
 - 5) Copia de la página web de 29 de septiembre de 2020, en la que se da cuenta del RUT [...] del requirente de la carátula N° [...], que corresponde a la Oficina de Abogados XX.
 - 6) Copia correo electrónico de 13 de marzo de 2015, enviado por don P.U. a don J.B. En el referido correo don P.U., ejecutivo de TR S.A. -que forma parte del mismo grupo empresarial de ZZ- pide del Fiscal de TR S.A. don J.B., la revisión y análisis del borrador de escritura de rectificación del Contrato de Subarrendamiento, enviado por don A.B., que tenía por exclusivo objeto lograr la inscripción del Contrato de Subarrendamiento en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
 - 7) Carta sobre ejercicio de opción de compra de 5 de junio de 2020. en el cual, dando cumplimiento a las formalidades establecidas en el Contrato de Subarrendamiento y su rectificación, ZZ S.A. le comunica a BO Compañía de Seguros S.A. que viene en ejercer la opción de compra contenida en el Contrato de Leasing celebrado entre las mismas partes antes individualizadas.
 - 8) Contrato de ejercicio de opción de compra y compraventa celebrado entre ZZ S.A. y BO Compañía de Seguros S.A. de 23 de junio de 2020, en el que ZZ S.A. ejerce la opción de compra contenida en el Contrato de Leasing con BO Compañía de Seguros S.A., renovándose automáticamente el Contrato de Subarrendamiento hasta el 15 de noviembre de 2023.
 - 9) Mandato de arrendamiento y administración de 26 de diciembre de 2014, celebrado entre ZZ S.A. y TR1 Limitada, por el cual, ZZ S.A. otorga mandato a TR1 Limitada, empleadora de don A.J., para la gestión y control en representación del mandante, de los

contratos de subarrendamiento respecto de los inmuebles que forman parte del Centro Comercial.

- 10) Cadenas de correos electrónicos enviados desde marzo de 2017 a octubre de 2019, entre J.O., K.R., C.A., R.R. y A.J. En los referidos correos, don A.J. autoriza el acceso a la techumbre para la realización de trabajos de mantenimiento en los equipos de aire acondicionado de XX. De este modo se da cuenta que XX contaba con el conocimiento técnico acerca de los equipos de extracción de aire y climatización y, de requerirlo, efectuaba las solicitudes necesarias a la demandada para su mantención. Por su parte, dichos correos dan cuenta que, en relación a dichos equipos, ZZ siempre ha efectuado todas las gestiones correspondientes con el objeto de mantener la cosa en estado de servir.
- 11) Cadena de correos electrónicos enviados entre el 23 de agosto y el 5 de septiembre de 2019, por parte de don A.J. y la administración de XX, en los cuales don A.J. y la administración de XX dan cuenta de las filtraciones que afectaban el local de este último. De este modo se acredita que ZZ siempre ha efectuado todo lo posible para mantener la cosa en estado de servir.
- 12) Correo electrónico de 8 de agosto de 2019, enviado por don A.J. a don C.A. En el referido correo don A.J. –con anterioridad al Incendio- autoriza a don C.A., administrador del local subarrendado por XX, para realizar los cambios de motor de extracción. De este modo se da cuenta que XX contaba con el conocimiento técnico acerca de los equipos de extracción de aire y, de requerirlo, efectuaba las solicitudes necesarias a la demanda para su mantención, lo que no ha ocurrido en modo alguno con posterioridad al Incendio.
- 13) Certificado N° [...] de 2019, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Santiago el 19 de noviembre de 2019, en el que se certifica que los Bomberos fueron solicitados para acudir al lugar del Incendio tan pronto como fue posible.
- 14) Acta de inspección de siniestro de 30 de octubre de 2019 emitida por la Compañía de Seguro [...], en la que se da cuenta del siniestro ocurrido el 28 de octubre de 2019 a las 18 horas. Explica que en la descripción se da cuenta de la diligencia y cuidado que empleó ZZ S.A. desde el primer momento para tratar de repeler el Incendio. Asimismo, indica que existe un daño visible en el 3° piso del Centro Comercial producto del fuego, especialmente en equipos de aire acondicionado que se encontraban en la parrilla, mas no hace referencia alguna a detrimentos sufridos en los equipos de extracción.
- 15) Informe preliminar redactado por el Ingeniero Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile, don R.M. de 13 de noviembre de 2019. En el referido documento, don R.M. analiza la situación del Centro Comercial, con posterioridad al Incendio ocurrido. Concluye el experto, que no existen problemas estéticos ni en las instalaciones del lugar, ni tampoco daño que ponga en peligro la estabilidad actual del edificio.
- 16) Acta con 36 fotografías tomadas con posterioridad al Incendio certificadas por NT3, en las que se dan cuenta que los daños fueron ocasionados en el tercer piso del Centro Comercial.
- 17) Fotografías tomadas en la parrilla del Centro Comercial, que dan cuenta del lugar en que se encuentran los equipos de extracción de aire de XX con posterioridad al Incendio.
- 18) Fotografías tomadas al interior del Local Comercial, en las que se puede observar que el inmueble no sufrió daños producto del Incendio y se encuentra en perfectas condiciones de ser operado, ya que no existen daños estructurales mayores que prohíban su funcionamiento y apertura al público.
- 19) Correo electrónico de 29 de octubre de 2019, enviado por A.J. a don A.G. y C.B. Mediante el referido correo, don A.J., administrador del Centro Comercial, al día siguiente del Incendio envía tabla con catastro de daños sufridos por los locatarios del Centro Comercial, para efectos de llevar a cabo las medidas pertinentes.

- 20) Correo electrónico de 7 de noviembre de 2019, enviado por don A.J. a todos los subarrendatarios del Centro Comercial, incluido XX, en el cual don A.J. les solicita a todos los subarrendatarios del Centro Comercial el envío de un listado con los daños que hayan sufrido en sus respectivos locales. Asimismo, les solicita el envío de fotografías y el número de parte ambos en caso de contar con dichos antecedentes.
- 21) Correo electrónico de 29 de octubre de 2019, enviado por D.H. a A.J., bajo el apercibimiento establecido en el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, por el que don D.H. solicita a A.J. el envío de las Normas Generales de Funcionamiento del Centro Comercial.
- 22) Carta de 18 de noviembre de 2019, enviada por XX Limitada a ZZ S.A., en el cual XX Limitada comunica a ZZ su intención de ponerle término al contrato de arrendamiento por término del plazo.
- 23) Carta de 20 de noviembre de 2019, enviada por ZZ S.A. a XX Limitada, por el cual ZZ acusa recibo de la carta enviada por XX Ltda. el 18 de noviembre de 2019, manifestando el rechazo a la misma, ya que el derecho a poner término anticipado al contrato se encontraba caduco.
- 24) Correo electrónico de 27 de noviembre de 2019, enviado por don A.J. a todos los subarrendatarios del Centro Comercial, incluido XX, por el cual A.J. agradece a todos quienes han colaborado con la normalización del funcionamiento del Centro Comercial. Asimismo, reitera el compromiso adoptado por ZZ y la Administración en orden a seguir a apoyando a los subarrendatarios en las operaciones solicitadas.
- 25) Correo electrónico de 27 de noviembre de 2019, enviado por don A.J. a don B.Z., ejecutivo de Local US. En el referido correo don A.J. le señala a don B.Z. que ZZ autoriza la apertura del Local US con posterioridad al siniestro.
- 26) Cadena de correos electrónicos entre el 27 de noviembre y el 4 de diciembre de 2019, enviados entre don A.J. y los ejecutivos de Farmacia, por medio de los cuales se da cuenta de la coordinación entre ZZ S.A. y Farmacia, a través de don I.C., su Jefe Inmobiliario y doña S.O. su Jefe de Proyectos, por intermedio de los cuales las partes de buena fe buscan llevar a cabo el proceso de reconstrucción y volver a operar el local lo antes posible.
- 27) Correo electrónico de 9 de diciembre de 2019, enviado por don A.J. a don C.Z., en el cual don A.J. autoriza al subarrendatario “Local Comida Rápida” para que instale los equipos de extracción y de aire acondicionado de manera temporal en la terraza del hotel hasta la reestructuración de la techumbre.
- 28) Correo electrónico de 12 de febrero de 2020, enviado por doña X.H., de XX, a don AJ, informándole que ella desempeñará el puesto de Jefa de Contabilidad del Grupo XX, por lo que a partir de dicha fecha los correos adjuntando las facturas emitidas a propósito del cobro de rentas de arrendamiento deberían ser enviadas a su casilla de correo electrónico.
- 29) Correo electrónico de 13 de febrero de 2020, enviado por A.J. a los representantes de todos los locales comerciales del Centro Comercial, solicitándoles a los locatarios el envío de las pólizas de seguro.
- 30) Cadena de correo electrónicos de 20 de febrero de 2020, entre el ejecutivo de Local Comida Rápida 1, don J.M. y don A.J., en el cual, J.M., en su calidad de representante del subarrendatario Local Comida Rápida 1 (parte de “Local Comida Rápida 2”), le informa a don A.J. que los equipos de aire acondicionado, inyección, extracción, y cámaras serán instalados en la parrilla que se terminará de construir en marzo de 2020. Don A.J., por su parte, le confirma la instalación de los equipos en el lugar solicitado por don J.M.
- 31) Correo electrónico de 27 de febrero de 2020, enviado por AJ a don D.H. y C.A., el el que les solicita se realicen trabajos de sanitización y limpieza del local, debido a la generación de moscas y demás insectos que afectaban a locales subterráneos.

- 32) Correo electrónico de 20 de marzo de 2020, enviado por don A.J. a doña X.H., informándole que a la fecha de envío de dicho mail, XX mantenía una deuda por concepto de gastos comunes por el periodo comprendido entre los meses de noviembre de 2019 a febrero de 2020. Lo anterior, en respuesta a un correo enviado por el mismo A.J. a la misma destinataria antes mencionada, dando cuenta de la existencia de siete facturas impagas por concepto de rentas de arrendamiento.
- 33) Correo electrónico de 20 de julio de 2020, enviado por don A.J. al ejecutivo de XX, don F.P., en respuesta a correo enviado por este último el día 14 de julio del mismo año. En el referido correo, don A.J. le informa a don F.P., subgerente de Activos Fijos y Mantenimiento de XX, que las llaves del local han estado a su disposición desde que se reemplazó el candado puesto por la demandante.
- 34) Captura de pantalla tomada por don AJ desde su propio teléfono, que da cuenta de la solicitud de don F.P. de retirar, en palabras de la demandante, “*las llaves de NUESTRO local*” (El destacado es suyo) para así abrir los candados y sacar equipos de su propiedad.
- 35) Fotografía de Libro de Novedades del Centro Comercial, de 20 de julio de 2020, en el que se da cuenta de la entrega realizada por don A.J. a don H.C. y a don V.L. de las llaves del Local Comercial, para su mantención.
- 36) Facturas emitidas por ZZ S.A. a XX Limitada con fechas 1 de octubre, 4 de noviembre y 2 de diciembre de 2019; y 2 de enero, 3 de febrero, 2 de marzo, 2 de abril, 4 de mayo, 2 de junio, 1 de julio, 1 de agosto, 1 de septiembre y 5 de octubre de 2020. Estas facturas se encuentran impagas a la fecha, dando cuenta, afirma, del incumplimiento de XX de pagar las rentas de arrendamiento.
- 37) Informe de facturas recepcionadas, clasificadas entre rechazadas y no rechazadas. El referido documento, obtenido de la plataforma CC da cuenta de que las facturas emitidas entre octubre de 2019 y octubre de 2020 se encuentran recibidas por XX, pero no han sido pagadas.
- 38) Notas de cobro de gastos comunes correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, mayo, julio, agosto y septiembre 2020, emitido por la administración del Centro Comercial y enviada a Y.R. en representación de XX Limitada. Por intermedio de los referidos documentos se han cobrado los gastos comunes a XX Limitada, los que no han sido pagados a la fecha.
- 39) Correo electrónico de fecha 15 de octubre de 2020 enviado por A.J. a I.S., X.H., Y.R. y A.D. Por el referido documento, la Administración del Centro Comercial le comunica a XX cuál es la deuda existente por concepto de gastos comunes a octubre de 2020.

186. Adicionalmente, acompañó los siguientes documentos

- 1) Informe Centro Comercial. “Daños provocados por Incendio de octubre 2019. Comuna de Santiago”, elaborado por don R.M. Explica que por el referido informe R.M. sostiene que parte de esta plataforma colapsó producto del Incendio, encontrándose en buenas condiciones la parrilla donde están ubicados los equipos de extracción de aire. Establece que en este lugar se podría usar sin problemas para instalar, también, los equipos de aire acondicionado, sin perjuicio de que los mismos pueden ponerse donde se estime pertinente. Concluye, dice que “***Para la instalación de dichos equipos después del Incendio no se requiere un estudio de cálculo especial ni análisis en particular. En efecto, estos equipos pueden instalarse sin problemas sobre la plataforma que permaneció en buen estado entre los ejes Ñ y el eje S, por contar ésta de la superficie para ello y la capacidad de soportar el peso adicional que implican dichos equipos. Alternativamente se puede reconstruir la plataforma en cualquier otro sector apoyándola sobre pilares hasta que se monte la estructura definitiva de techumbre y se pueda apoyar la plataforma sobre ella, sin necesidad de realizar ningún trabajo importante para este cambio de apoyo. (No será necesario desmontar ni bajar los equipos). Por último cabe destacar***

que los equipos pesan bastante poco en comparación con las cargas con que se proyectó estas parrillas y la losa del cielo 2° piso, por lo que ellos se podrían colocar en cualquier parte donde no estorbaran, tal como lo hicieron los locales de Local Comida Rápida 1 y Local Comida Rápida 2 según se muestra en la última foto del anexo 2” (Destaca lo que figura en negrita). Agrega que el informe reitera que los daños en la techumbre del tercer piso del Centro Comercial no impiden el funcionamiento de un local que se encuentra en el primer piso y nada impide que XX cambie la ubicación de estos equipos. Prueba de ello, es que otros locatarios han vuelto a abrir sus puertas al público sin dificultad alguna. Tal como sostiene el Sr. R.M. los equipos de extracción pueden mantenerse en el lugar donde siempre han estado y los equipos de climatización pueden ser fácilmente reubicados sin causar detrimento alguno a XX ni a alguno de los demás locatarios.

2) Currículum Vitae de don R.M.

187. Por escrito de 20 de octubre de 2020, solicitó se citara a absolver posiciones a D.H. y acompañó el pliego de posiciones, diligencia que se efectuó el 3 de noviembre de 2020.
188. Asimismo, solicitó se realizara una inspección personal del tribunal a DML7, comuna de Santiago, a fin de que tome conocimiento personal del local entregado en arriendo a XX, con la finalidad de determinar la existencia de daños en ese inmueble y de los supuestos impedimentos que existirían para que volviera a operar, diligencia que se efectuó el 16 de noviembre de 2020, allegándose a los autos el Acta respectiva.
189. En adición, solicitó se oficiara al Conservador del Bienes Raíces de Santiago, con el fin de acreditar lo dispuesto en el punto de prueba N° 8, referido a la duración del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes objeto de la disputa y los alcances de la modificación introducida a la cláusula tercera del mismo. El 13 de noviembre de 2020, informó el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, suplente de titular a cargo del Registro de Hipotecas y Gravámenes, en el siguiente tenor:
- “Con fecha 19 de febrero de 2015, mediante carátula N° [...], Estudio Jurídico XX solicitó se practicara la inscripción de subarrendamiento que da cuenta la escritura pública de fecha 15 de noviembre de 2013 otorgada en la notaría de don NT, entre ZZ S.A. como subarrendadora y XX Limitada como subarrendataria.*
- Revisados los antecedentes presentados, inicialmente el Conservador no procedió a practicar la inscripción de subarrendamiento requerida en atención a que , a) el contrato de arrendamiento original inscrito a FS: [...] n° [...] del año 2015 tiene como plazo de vencimiento el día treinta de junio del año dos mil veinte, y el contrato de subarrendamiento tiene como plazo de vencimiento el año dos mil veintitrés, lo que excedía al plazo original; y b) en el contrato original se dio en arrendamiento parte del Local número [...] del primer nivel del primer subterráneo en conjunto con la Bodega BL-[...] del 1° subterráneo del edificio Uno con acceso por DML2 del Centro Comercial de la Comuna de Santiago y en el contrato de subarrendamiento se subarrendaba el Local N° [...], y la Bodega número BL-[...].*
- Con fecha cinco de marzo del año dos mil quince el requirente reingresó la escritura para proceder en consecuencia, revisados los antecedentes presentados y habiéndose subsanado los reparos indicados, el Conservador procedió a efectuar la inscripción del subarrendamiento, el que se encuentra inscrito a fs: [...] N° [...] de fecha diez de junio del año dos mil quince”.*
190. Como prueba de exhibición de documentos, la Demandada solicitó que la Demandante exhibiera los estados financieros correspondientes a los años 2017, 2018 y 2019, desglosados por cada uno de los locales pertenecientes a la cadena XX de la demandante, con el fin de acreditar lo dispuesto

en los puntos de prueba números 9 y 12. Se accedió a lo solicitado, siendo repuesta esa resolución, no dándose lugar en la forma solicitada.

191. Según da cuenta el acta de audiencia testimonial de 5 de noviembre de 2020, declararon los siguientes testigos:
- 1) A.M., ingeniero comercial y Jefe de Tienda en Local Vestuario S.A., domiciliado DML8, comuna de Santiago, Región Metropolitana, quien declaró sobre los puntos de prueba números 4, 5, 6 y 7.
 - 2) A.J., licenciado en administración de empresas, DML9, comuna de Santiago, Región Metropolitana; quien declaró sobre los puntos de prueba números 2, 3, 7, 9, 10, 11 y 12.
 - 3) A.G., ingeniero comercial, domiciliado en DML10 comuna de Providencia, Región Metropolitana; quien declaró sobre los puntos de prueba números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.
192. Según da cuenta el acta de audiencia testimonial de 9 de noviembre de 2020 declararon los siguientes testigos:
- 1) C.Z., empresario franquiciado de Local Comida Rápida, DML11, comuna de Santiago, Región Metropolitana; quien declaró sobre los puntos de prueba números 2, 3, 4, 5, 6 y 7.
 - 2) R.M., ingeniero civil, domiciliado en DML12, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, quien declarará sobre los puntos de prueba números 2 y 3.
193. Por escrito de 30 de octubre de 2020, ZZ objetó los siguientes documentos presentados por XX:
- 1) Informe de daños en equipos de clima y extracción Local Comercial, elaborado y suscrito por don F.P.
 - 2) Cadena de correos electrónicos, Asunto “RV: Comunicado Centro Comercial” y cadena de correos electrónicos, Asunto “RV: XX Centro Comercial”.

Se dejó su resolución para definitiva.

VIII.4. Medidas Para Mejor Resolver decretadas por el Tribunal.

194. El 9 de diciembre de 2020 se decretó de oficio por el tribunal, como medida para mejor resolver, la exhibición de los siguientes documentos que obran en poder de la demandada y demandante reconvenional, dentro de 7 días contados desde la notificación respectiva:
- a) Copia de las facturas emitidas por ZZ S.A. a XX Limitada, entre los meses de octubre de 2019 y noviembre de 2020, ambos inclusive; y
 - b) Copia de las facturas emitidas por ZZ S.A. a la empresa arrendataria del local que funciona bajo la marca Local Comida Rápida, entre los meses de octubre de 2019 y noviembre de 2020, ambos inclusive.
195. El 18 de diciembre de 2020 ZZ S.A. agregó los documentos indicados en la exhibición, esto es:
- 1) Facturas emitidas a XX Limitada:
[...]
 - 2) Facturas emitidas Local Comida Rápida SpA
[...]

VIII. 5. En cuanto a la objeción de documentos deducida por la demandada ZZ S.A.

196. ZZ objetó el “Informe de daños en equipos de clima y extracción Local Comercial”, elaborado y suscrito por don F.P., objeción que fundamentó en que el referido informe no da cuenta de los antecedentes en que se funda ni viene acompañado de certificación ni documentación que permita acreditar la trayectoria profesional de su autor, como tampoco sus conocimientos técnicos en la materia, constando sólo que se trata de un ejecutivo empleado de la demandante.
197. Objeta, asimismo, la cadena de correos electrónicos cuyo asunto es “RV: Comunicado Centro Comercial” y “RV: Local Comercial de Centro Comercial”, objeciones que fundamenta en que con esos documentos la contraria pretende, de mala fe, invisibilizar los actos realizados por su parte con el fin de que los locatarios volvieran a funcionar lo antes posible.
198. En relación con ambos grupos de documentos, advierte ZZ que se trata de instrumentos privados emanados de un tercero total y absolutamente ajeno a la litis, no dando cuenta de su origen, por lo que carecerían de toda garantía que asegure que el que aparece como signatario lo haya suscrito realmente o que den cuenta de los lugares que se afirman y agrega que esa falta o ausencia de funcionario público en el acto de su otorgamiento impide que la ley le atribuya un valor análogo al de instrumento público.
199. Como se aprecia, la objeción de los documentos no dice relación ni con su falta de integridad o falsedad, sino con el mérito probatorio que se les pudiere asignar, cuestión que es de competencia de este Juez Árbitro y que será considerado según su propio mérito y origen, teniendo en consideración que han sido las partes las que han conferido a este sentenciador competencia para resolver la cuestión controvertida en conformidad a la prudencia y equidad, lo que marcará las bases al momento de su apreciación. Por esta razón la objeción documental será rechazada.

IX. OBSERVACIONES A LA PRUEBA FORMULADAS POR LAS PARTES.

200. El 29 de enero de 2021 ambas partes presentaron escritos de observaciones a la prueba, las que se sintetizarán en forma separada.

IX. 1. Observaciones a la prueba formuladas por la parte de XX.

201. La Demandante alude a diversos puntos, citando los antecedentes probatorios con los cuales se habrían acreditado, los que se sintetizan a continuación:
 - a. Se produjo un Incendio en el Centro Comercial que significaron la destrucción del tercer piso y de su techumbre (informes de bomberos y de la compañía de seguros respectiva).
 - b. Las cerchas se posaban en una parrilla de equipos que colapsó con el techo al que estaba adherida, sufriendo pérdida total los 8 equipos de climatización, ocasionándose daños irreparables los 4 sistemas de extracción de aire, junto con sus conexiones y sus ductos (declaraciones en calidad de testigo e informe elaborado al efecto por F.P.).
 - c. Inmediatamente después del Incendio XX concurrió junto con personal de la administración del Centro Comercial, solicitando verbalmente un detalle de los efectos del Incendio y del plan a seguir. Activó sus seguros para efectos de reinstalar sus equipos una vez que ZZ se hiciera cargo de poner el inmueble en disposición de servir para lo que fue arrendado (declaraciones de F.P. y documentos acompañados por su parte).

- d. ZZ continuó con el cobro de las rentas (reunión de D.H. con el administrador del Centro Comercial y las declaraciones de A.G. en relación con el estudio que efectuó ZZ sobre la procedencia de continuar con dicho cobro).
- e. La demandada nada informó ni nada hizo para que pudiera recuperar su aptitud, presentándose sólo dos meses después una empresa de demolición a comenzar a remover los escombros (declaraciones del testigo A.G.).
- f. El proyecto de ventilación y climatización no podía ser instalado en un lugar diferente a aquél en donde había ocurrido el siniestro (declaraciones del testigo F.P. en tal sentido).
- g. XX ejerció sus derechos contractuales de poner término al Contrato de Subarrendamiento con 6 meses de anticipación a lo menos (Contrato de Subarrendamiento).
- h. ZZ terminó los trabajos de limpieza a fines de febrero de 2020 (testigo A.G.).
- i. En las reparaciones efectuadas por ZZ se obturaron los ductos de ventilación (Acta de Inspección de Siniestro, informe pericial elaborado por PE y declaraciones del PE1).
- j. XX requiere contar con los equipos de climatización y ventilación destruidos para poder funcionar (Certificado Servicios Local Comercial, Informe de Daños en equipos clima y extracción Centro Comercial y declaraciones de R.A.).
- k. La decisión del lugar donde instalar los equipos era del Subarrendador (testigo A.G.).
- l. Se arrendó el lugar por las “condiciones conocidas” (contrato y cadena de correos electrónicos).
- m. Ejerció válidamente su derecho a poner término anticipado al contrato (contrato de opción de compra entre BO y ZZ, en que se indica que el arrendamiento terminaba el 30 de junio de 2020, por lo que el plazo del subarrendamiento no podía exceder de dicho plazo, razón por la cual el Conservador de Bienes Raíces se negó a inscribirlo, haciendo presente su parte que declaró expresamente en el Contrato de Subarrendamiento que conocía y aceptaba lo estipulado en el contrato de opción de compra y, especialmente, lo relativo al plazo de vigencia del contrato de arrendamiento. Sostiene que la interpretación de la contraria en relación con la existencia de una “ventana” para terminar el contrato en noviembre de 2017 es errónea, lo que explica que la contraria nunca haya indicado cuánto supuestamente duraría esa ventana).
- n. Es imposible instalar los equipos en otro lugar (declaraciones de D.H., R.A. y A.G.).
- o. Los equipos no pueden ser instalados de manera provisoria en otro lugar (testigos A.G., F.P., G.A. y R.A.).
- p. ZZ se limitó a enviar dos correos, en uno de los cuales solicitó a los locatarios informaran los daños sufridos. No se informó de manera alguna el estado de la Placa Comercial. Nunca se le entregó el informe preliminar efectuado por el Sr. R.M. y según las declaraciones de A.J., esos correos tenían por objeto hacer un listado de los daños en el local, no obstante declarar que conocía los daños del tercer piso y de los equipos

(documento acompañado por ZZ, consistente en correo electrónico de 29 de octubre de 2019, en el que se indicaban los daños sufridos por XX en equipos de clima y extracción).

- q. Son falsas las aseveraciones de la contraria en orden a no haber solicitado información por no querer hacer funcionar el local (declaraciones de R.A.).
- r. En las condiciones actuales, la parrilla está fuera de norma y no es apta para funcionar (Informe de daños en equipos clima y extracción Local Comercial, testigos R.A., R.M. y F.P. e informe inspección del Tribunal).
- s. No se cumplió con la forma de efectuar las notificaciones indicadas en las Normas Generales, pues debían hacerse por carta certificada y no correo electrónico (documento Normas Generales).
- t. La Subarrendadora no debió seguir cobrando la renta (Normas Generales) y mantuvo un trato arbitrario, en relación con otros locatarios, como Local Comida Rápida y Local Vestuario a quienes sí se les informó los daños y no se les cobró la renta (testigos A.M., A.J. y C.Z.). La situación de Local Comida Rápida y Local Vestuario no son homologables a la de Local Comida Rápida.

IX. 2. Observaciones a la prueba formuladas por parte de ZZ.

202. La Demandada formula observaciones en relación con los puntos de prueba fijados en la causa:

1. Punto de prueba N° 1: *Términos y condiciones del contrato de subarrendamiento suscrito entre las partes y que es objeto de la disputa.* Se acreditó:

- a. La celebración del contrato de trabajo (escritura pública de Contrato de Subarrendamiento de 15 de noviembre de 2013, absolución de posiciones de D.H.).
- b. Obligación de funcionamiento que asiste a XX (Normas Generales, Cláusula Quinta).
- c. Rectificación de la cláusula tercera (escritura pública de rectificación, de 25 de mayo de 2015 y absolución de posiciones de D.H.).
- d. Rechazo de la solicitud de inscripción del Contrato de Subarrendamiento, requerida por la oficina de abogados de XX (copia de página web del portal del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y oficio emitido por el referido Conservador).
- e. El objeto de la rectificación del Contrato de Arrendamiento era lograr su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (correo electrónico de P.U. a J.B., Fiscal de TR S.A., enviado por A.D. y declaraciones de A.G.). En la rectificación se mantuvo intacta la opción de ponerle término al Contrato por una sola vez. La demandante no aportó pruebas que desvirtúen tal conclusión.
- f. Se ejerció la opción de compra, cumpliendo todas las formalidades requeridas (carta de 5 de junio de 2020 y contrato respectivo). Al hacerlo el contrato se transformó en uno de arrendamiento.

2. Puntos de prueba Ns. 2 y 3: *“Hechos y circunstancias por las cuales se instalaron por la demandante los equipos de climatización y extracción de aire, en la techumbre de la placa comercial”* y *“Situación y estado actual de los equipos de climatización y extracción de aire instalados por la demandante.”*

- a. Al contrario de lo que indica la contraria, los equipos de climatización no sufrieron daños, ubicándose en la misma parrilla hasta dos meses atrás.
- b. No es un hecho controvertido que los equipos de extracción y climatización son de propiedad de XX.
- c. Se mandató a A.J. para la gestión y control, en representación de la mandante, de los contratos de subarrendamiento de los locales del Centro Comercial (mandato de 26 de diciembre de 2014), quien autorizó para hacer trabajos en la techumbre (cadenas de correos electrónicos desde marzo de 2017 a octubre de 2019) demostrándose que XX contaba con los conocimientos técnicos al efecto y que ZZ siempre efectuó las gestiones correspondientes en tal sentido. Lo propio en materia de filtraciones (cadena de correos entre 23 de agosto y 5 de septiembre de 2019) y de cambios en el motor de extracción (correo de 8 de agosto de 2019).
- d. Se solicitó la presencia de Bomberos en cuanto fue posible (Certificado N° [...], de 2019, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Santiago, de 19 de noviembre de 2019) empleando ZZ el cuidado y diligencias necesarias para repeler el Incendio desde el primer momento (Acta de inspección de siniestro de 30 de octubre de 2019).
- e. No existían problemas estéticos ni daños que pusieran en peligro la estabilidad del edificio (Informe preliminar de 13 de noviembre de 2019, redactado por R.M., curriculum vitae) daños que se constatan en acta que contiene 36 fotografías del lugar.
- f. Destaca y transcribe hitos de la absolución de posiciones de don D.H., que dicen relación, según indica, con el punto de prueba, así como también de los testigos A.M., A.J., A.G., R.M. y F.P., inspección personal del Tribunal, informe pericial y declaración de perito, Informe de daños en equipos de clima y extracción del establecimiento, planos de la planta 1 y 2 y documento “Especificaciones Técnicas Proyecto de Instalaciones Eléctricas y Corrientes Débiles”, lo que le permite concluir que los equipos fueron instalados en la techumbre de la Placa Comercial a solicitud de XX, no obstante no ser de propiedad de ZZ, sino de cada locatario; que los encargados de efectuar las mantenciones periódicas de XX fueron siempre funcionarios designados por ella; que XX siempre mantuvo una actitud pasiva; que siempre existió la posibilidad de que volviera a operar, pues los equipos se podían reinstalar provisoriamente en cualquier lugar de la losa del Centro Comercial; que el Incendio no fue provocado por su parte; que los equipos resultaron afectados, aunque parte de ellos permanecieron durante gran tiempo en la parrilla que no resultó afectada, sin que XX preguntara por ellos o solicitara visitarlos; que para la instalación de los equipos después del Incendio no se requería un estudio de cálculo ni análisis en particular; que los equipos pesan poco en comparación de las cargas para las cuales se proyectó la parrilla, sin que exista imposibilidad para hacerlos operar ni para cambiarlos de lugar, pudiendo colocarse en cualquier parte como lo hicieron otros locatarios; que XX incumplió su obligación contractual de operar el Local; que el Incendio mermó las ventas de la totalidad de los locatarios, pero podían reparar sus equipos y poner en marcha nuevamente sus locales, lo que no hizo XX; que es el locatario el que presenta un proyecto de instalación de los equipos a la Inmobiliaria

y que constituye mala fe no haberlo hecho; que F.P., a diferencia de R.M., nunca estuvo a una distancia cercana a los equipos.

3. Puntos de prueba Ns. 4 (*Efectividad de haber incumplido la demandada su obligación de mantener la cosa subarrendada en el estado de servir para el fin para el que fue subarrendada, en los términos establecidos en el artículo 1924 N° 2 del Código Civil. Hechos y circunstancias*); 5 (*Efectividad de haber incumplido la demandada la obligación de librar al subarrendatario de toda turbación o embarazo en la cosa subarrendada, en los términos establecidos en el artículo 1924 N° 3 del Código Civil. Hechos y circunstancias*); 6 (*Efectividad de encontrarse impedida la demandante, en su calidad de arrendataria del goce de la cosa subarrendada, en los términos del artículo 1932 del Código Civil*) y 7 (*Existencia de la obligación de la demandada de informar a la demandante de los daños sufridos tanto en el inmueble subarrendado como en la placa comercial, a causa de un Incendio; y, en su caso, cumplimiento de dicha obligación. Hechos y circunstancias*).

- a. Nunca existió un incumplimiento de sus obligaciones contenidas en el artículo 1924 números 2 y 3, pues XX debía comunicar a ZZ la necesidad de mantención y la turbación o embarazo, lo que no hizo (declaraciones de los testigos de la demandada y absolución de posiciones de D.H., declaraciones que producen plena en su contra).
- b. Los equipos de aire y climatización son de propiedad de XX (testigos A.J., A.G., C.Z. y A.M.) y no forman parte de la cosa arrendada.
- c. ZZ solicitó a todos los locatarios que informasen sus daños (correos de 7 y 27 de noviembre de 2019).
- d. La pretensión de terminación contenida en el artículo 1932 del Código Civil no forma parte del petitorio de la demanda, no obstante lo cual su parte acreditó que la situación de la techumbre no impedía el funcionamiento del local de XX (testigos de su parte, testigo F.P., absolución de posiciones de D.H., informe pericial de PE, informe y declaración de R.M.).

5. Punto de prueba N° 8, esto es, “*Duración del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes objeto de la disputa; en particular, alcances de la modificación introducida a la cláusula tercera del mismo*”. En relación con este punto, se refiere a los medios de prueba aludidos al tratar el punto N° 1).

- a. La modificación se debió a una adecuación basada en la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de inscribir el contrato de subarrendamiento, atendido que este excedía el plazo del leasing.
- b. La modificación relativa al plazo de vigencia es sólo aparente, pues la intención fue siempre mantener el plazo original, esto es, el 15 de noviembre de 2023.
- c. Se mantuvo intacta la opción de compra para que XX pudiera poner término anticipado al contrato por una sola vez, manteniendo la caducidad de ese derecho, en caso de no ejercerse al cumplirse cuatro años de vigencia del contrato.
- d. La causa de la rectificación era señalar de un modo más sucinto que de no ejercerse por XX el derecho indicado, ZZ quedaba obligada a ejercer la opción de compra.

6. Punto de prueba N° 9: “*Efectividad de haber cumplido la demandante su obligación de pagar las rentas de subarrendamiento y los gastos comunes. En su caso, montos adeudados*”.

- a. Las rentas de arrendamiento impagas ascendían a 3.030,2 Unidades de Fomento, lo que ha aumentado mensualmente, adeudando también los gastos comunes a partir de noviembre de 2019 (correo electrónico de 20 de marzo de 2020, enviado por A.J. a X.H.; facturas impagas; informe de facturas recepcionadas, clasificadas en rechazadas y no rechazadas; notas de cobro de gastos comunes así como correo electrónico que da cuenta de su cobro; absolución de posiciones de D.H.; declaraciones de los testigos A.J., A.G., G.A.).
- b. Pleno conocimiento de tales deudas por parte de XX (declaración del testigo G.A. y correo electrónico de 12 de febrero de 2020 enviado por X.H. a A.J.).

6. Punto de prueba N° 10: *“Efectividad de haber sufrido la demandada reconvenional daños en el inmueble subarrendado y, en su caso, cumplimiento de la obligación de reparar los daños por la parte demandada reconvenional, si procediere. Hechos y circunstancias”*. En relación con este punto, indica que ambas partes han señalado que el inmueble subarrendado no ha sufrido daño alguno y que la segunda parte ha sido tratada al referirse a los puntos N°s 4, 5, 6 y 7. Hace presente la cláusula decimotercera del Contrato de Subarrendamiento.

- a. Las rentas de arrendamiento impagas ascendían a 3.030,2 Unidades de Fomento, lo que ha aumentado mensualmente, adeudando también los gastos comunes a partir de noviembre de 2019 (correo electrónico de 20 de marzo de 2020, enviado por A.J. a X.H.; facturas impagas; informe de facturas recepcionadas, clasificadas en rechazadas y no rechazadas; notas de cobro de gastos comunes así como correo electrónico que da cuenta de su cobro; absolución de posiciones; declaraciones de los testigos A.J., A.G. y G.A.).
- b. Pleno conocimiento de tales deudas por parte de XX (declaración del testigo G.A. y correo electrónico de 12 de febrero de 2020 enviado por X.H. a A.J.).

7. Punto de prueba N° 11: *“Efectividad de haber sufrido daños la demandante reconvenional y, en su caso, monto de los mismos”*. Los hace consistir en las consecuencias de no haber vuelto a operar la demandada reconvenional el local comercial, así como en del no pago de las rentas de arrendamiento y gastos comunes y en procedencia de la indemnización contenida en el capítulo VII, párrafo I, de las Normas Generales. Estos montos han sido acreditados, sostiene, por los medios de prueba mencionados en los acápite anteriores, tales como las Normas Generales de funcionamiento, notas de cobro de los gastos comunes y de las declaraciones de A.J. y A.G.

8. Punto de prueba N° 12: *“Efectividad de haber incurrido la demandada reconvenional en incumplimiento de la obligación de operar en el local comercial en conformidad al contrato”*. Por razones de economía procesal, decide no reiterar los medios de pruebas ya señalados, transcribiendo la cláusula quinta del Contrato de Subarrendamiento y refiriéndose a las Normas Generales, las que no pueden ser desconocidas por XX, indica, por haber sido acompañadas al juicio y formar parte del aludido contrato.

VIII.6. Análisis de la prueba rendida y de la acreditación de los hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos, fundamentos de derecho y conclusiones del tribunal.

203. A continuación, se analizarán las pruebas rendidas, relacionándolas con cada una de las acciones incoadas (demanda principal, demanda subsidiaria y demanda reconventional), a cuyo respecto se expondrán, asimismo, los fundamentos de derecho que correspondan, enunciando las conclusiones del Tribunal correspondientes a cada una de las pretensiones de las partes.

A. DEMANDA PRINCIPAL DE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL SUBARRENDADOR

A.1 Síntesis de la cuestión controvertida.

204. Funda XX su demanda en que el 28 de octubre de 2019 la Placa Comercial sufrió un Incendio de grandes proporciones, el que le causó severos daños. Agrega que, si bien el Local no sufrió daños de consideración, no se ha podido poner en funcionamiento debido a los serios daños que sí sufrió la referida Placa. Indica que en la cláusula quinta del Contrato se estableció que el Local se destinaría exclusivamente a la explotación de un establecimiento comercial del giro de expendio y preparación de comida, restaurant y/o fuente de soda y que su funcionamiento se regiría por las Normas Generales. Agrega que uno de los aspectos más importantes que requiere un local de esta naturaleza es contar con el equipamiento de climatización y extracción de aire adecuados, los que fueron instalados en el lugar destinado para ello por el Subarrendador, esto es, la techumbre de la Placa Comercial, estructura que, obviamente, no es parte del inmueble arrendado, por lo que no está sujeta a las normas de responsabilidad pactadas en el contrato. Para tal fin su parte instaló una parrilla que servía de base soportante de todos los referidos equipos, siendo indispensable la utilización de la techumbre, en la cual se instaló. Agrega que esa techumbre era indispensable para la instalación de los equipos y era una de las condiciones conocidas por el subarrendador al suscribir el contrato. El Incendio referido destruyó la techumbre de la Placa Comercial, lugar que es donde se instaló la base soportante de la parrilla donde, a su vez, estaban instalados todos los equipos de climatización y extracción de aire. Agrega que, frente a la inacción de la demandada, su gerente general, don D.H., el 5 de noviembre de 2019, sostuvo una reunión con don A.J., quien habría dicho ser el Jefe de Administración y Operaciones de la Placa Comercial y a través de quien debería efectuarse toda comunicación en relación con el Incendio. No hizo caso de sus reclamos, limitándose a sostener que el Local no había sufrido daños. Imputa al Subarrendador no haber efectuado ninguna comunicación escrita por la cual se le informara los pasos a seguir luego del Incendio ni se ha manifestado en el sentido de efectuar las reparaciones necesarias para que el bien arrendado recobre la aptitud para la cual fue contratado, infringiendo así el artículo 1924 N° 2 del Código Civil y también la contenida en el N° 3, esto es, su obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en la cosa arrendada lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1932 del mismo cuerpo legal, le habilita par aponer término al contrato de subarrendamiento. Concluye solicitando se declare que el Subarrendador incumplió tales obligaciones y que, en virtud de ello, terminado el contrato de subarrendamiento.

205. La Demandada, contestando, niega haber incumplido obligación alguna y sostiene que el inmueble subarrendado no ha sufrido daño y que la demandante está utilizando como excusa un hecho provocado por terceros para presentar una demanda y deshacerse de un contrato legalmente celebrado. Dice que, al día siguiente del Incendio, esto es, el 29 de octubre de 2019, su parte inició las gestiones para levantar un catastro de los daños sufridos por el centro comercial y por cada uno de los locales; formuló la denuncia ante Carabineros de Chile y dio aviso a los seguros comprometidos, todo con el fin de iniciar las reparaciones lo antes posible. Con ese fin, el 7 de noviembre de 2020 (debe entenderse 2019) se solicitó a cada uno de los locatarios el envío a la máxima brevedad posible el listado de los daños sufridos dentro de sus locales junto a las

fotografías de respaldo, recomendándoles efectuar las denuncias correspondientes. XX no contestó a esa solicitud. Luego del catastro se pudo constatar que la Demandante no sufrió daños. Reconoce que la techumbre fue dañada, pero agrega que no en términos tales que XX no pueda operar el Local y agrega que los equipos de aire y de climatización de propiedad de la actora permanecieron en el mismo lugar en que estaban, que no fueron destruidos como señala la demandante ni fueron retirados por su parte y, al momento de la contestación, aun continuaban en el mismo lugar. Sostiene que la parrilla con los equipos de aire de la contraria permaneció en el lugar, sin ningún impedimento para poder funcionar y que su ubicación es totalmente indiferente y accidental pudiendo moverse a cualquier lugar, como de hecho lo hicieron otros locatarios.

206. Agrega que la única noticia formal que tuvo de XX fue una nota de 18 de noviembre de 2019, enviada por correo certificado, por la cual ponía término al contrato. El 20 de noviembre de 2019 su parte respondió rechazando dicha comunicación y continuó facturando las respectivas rentas. Indica que, desde la carta de término de contrato de 18 de noviembre de 2019 hasta la notificación de la demanda, XX jamás manifestó o informó incumplimiento alguno de su parte y, por el contrario, mediante dicha carta reconoció que el contrato estaba vigente y la inexistencia de algún incumplimiento. Nunca manifestó la supuesta imposibilidad de operar sus equipos en el lugar en que estaban o la necesidad de cambiarlos a otra ubicación. Niega, en consecuencia, haber incurrido en los incumplimientos imputados, agregando que los bienes a que alude la demandante no son parte de la propiedad subarrendada, por lo que la causal de incumplimiento del artículo 1924 N° 2 del Código Civil no puede prosperar. Por la misma razón tampoco se configura el incumplimiento de la obligación contenida en el N° 3 de la misma disposición. En cuanto a la causal de terminación establecida en el artículo 1932 del Código Civil sostiene que no se encuentra contenida en la petitoria de la demanda, por lo que tampoco puede proceder. Agrega que XX no hizo nada para minimizar los supuestos daños y le imputa una conducta contraria a los actos propios, lo que constituye una infracción a la buena fe contractual y, finalmente, niega la existencia de relación causal entre los daños de la techumbre de la Placa Comercial y la supuesta imposibilidad de operar el Local.

A.2 Teoría contractual de la buena fe.

207. Como cuestión preliminar es conveniente tener en consideración que, en la doctrina civil tradicional, la teoría general de los contratos se sustenta en el principio de la autonomía de la voluntad, por medio de la cual toda obligación reposa esencialmente sobre la voluntad de las partes¹. Tal principio se funda en la siguiente idea matriz: la voluntad, que se basta a sí misma y que no es contraria al ordenamiento jurídico, da lugar a la autonomía de la voluntad como fuente de los derechos personales que emanan de los contratos².
208. Este principio de autonomía de la voluntad o en su denominación más moderna “autonomía privada” se puede definir como “*el poder o facultad de los individuos para crear actos jurídicos o someterse a un estatuto legal o particular, si lo desean de esta forma, y regular los efectos del acto jurídico o someterse a un estatuto jurídico preexistente*”³, del cual se pueden distinguir, por un lado la libertad para contratar

¹ LOPEZ SANTA MARIA, JORGE. *Los Contratos. Parte General. Tomo I. Tercera edición*. Editorial Jurídica de Chile, pág. 233

² BARCIA LEHMANN, RODRIGO. *Lecciones de Derecho Civil Chileno. Tomo II De las Fuentes de las Obligaciones*, Editorial Jurídica de Chile (2007), pág. 35.

³ BARCIA LEHMANN, RODRIGO. *Op. cit.*, pág. 36.

(“sentarse a negociar”) y por otro, la libertad contractual, en virtud de la cual las partes contratantes fijan el contenido y los efectos del contrato. El artículo 1560 del Código Civil es la norma que consigna mejor el principio, según el cual la voluntad interna del sujeto es la causa eficiente del efecto jurídico del contrato, al expresar que, *“conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*.⁴

209. Por su parte, esta libertad contractual pone de manifiesto la función normativa del contrato como creador de derecho objetivo, por medio del cual la actuación de las partes no sólo se encuentra limitada por el ordenamiento jurídico, sino que también por su propia voluntad, en el sentido de establecer la conducta esperable del cocontratante en el ámbito obligacional. Tal característica concede a las partes, en definitiva, la prerrogativa de determinar una regulación conductual que reconoce como límite los elementos de la esencia particulares del acto o contrato (artículo 1444 del Código Civil) y que la figura creada por los contratantes no sea contraria al ordenamiento jurídico, la ley, la moral o las buenas costumbres. Se deben respetar, en consecuencia, las normas prohibitivas e imperativas de requisitos, reconociéndose en el ámbito de esa “libertad”, la posibilidad de determinar efectos específicos y diferentes de otros actos jurídicos, que se incluyen en los contratos, por medio de cláusulas especiales o accidentales, como las denomina el citado artículo 1444: *“son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales”*, entre las cuales se encuentra la relativa a la duración del acuerdo contractual.
210. En concordancia con lo señalado, el artículo 1545 del Código Civil, dispone que *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”*, agregando el artículo 1546 del mismo cuerpo de leyes una importante limitación, cual es que *“los contratos deben ejecutarse de buena fe”*, principio éste -la buena fe- que consiste en *“que el derecho protege las actuaciones de buena fe; protege a quien actúa de buena fe. Y, por lo mismo, se repudia la actuación de mala fe”*.⁵
211. Pues bien, ese principio de la buena fe contractual subyace en todos los ámbitos jurídicos y exige observar una actitud de respeto, de lealtad y honradez en el tráfico jurídico, tanto cuando se esté ejercitando un derecho, como cuando se esté cumpliendo con un deber.
212. Nuestra jurisprudencia ha confirmado tal criterio al sostener que *“la buena fe es la conciencia, esto es, el conocimiento exacto y reflexivo de las cosas, de las obras, hechas sin fraude ni engaño”* (RDJ., Tomo 58, Secc. 2º, página 21). Asimismo, en relación con el contenido del artículo 1546 del Código Civil ha señalado: *“A este respecto es menester tener presente que dicha disposición consagra una regla que contempla el principio de la buena fe, la cual prescribe: “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”. Resulta útil citar al autor Hernán Corral Talciani, quien expone sobre los principales tópicos de aplicación del principio de la buena fe por parte de los tribunales de justicia y que pueden resumirse en los siguientes: 1.- En las tratativas precontractuales, como estándar de conducta precontractual; y, por tanto, como interpretación de las obligaciones nacidas del precontrato; 2.- En la celebración del contrato, vinculado a la ausencia de documentos probatorios del acuerdo contractual; 3.- En los efectos postcontractuales. El*

⁴ DIEZ DUARTE, RAUL. *El Contrato. Estructura Civil y Procesal*. Editorial Conosur (1994), pág.11.

⁵ PEÑAILILLO, DANIEL. *Obligaciones. Teoría General y Clasificaciones. La Resolución por Incumplimiento*. Editorial Jurídica de Chile, 2003, pág. 50.

mismo autor expresa que desde una perspectiva de extensión contractual vertical de la regla, esto es, ¿a qué obligan los contratos?, puede situarse la aplicación del principio en los siguientes aspectos: 1.- “Para reforzar la fuerza obligatoria de lo pactado contractualmente. Junto con el principio de no ir contra los propios actos, la ejecución de buena fe se interpreta como una exigencia primaria de no desconocer a posteriori lo que libremente fue convenido en el contrato”; 2.- En la “creación de deberes contractuales no explícitos” (...) “Constituyen pues la perfecta aplicación de la regla segunda del art. 1546 que estima que como consecuencia de la buena fe pueden añadirse deberes a las partes cuando así se desprende de la naturaleza de la obligación principal o cuando lo imponen la ley o la costumbre”; 3.- En la calificación de la naturaleza del contrato; 4.- Para dar una interpretación razonable a una cláusula contractual que ha devenido obscura; 5.- En la morigeración de la literalidad del contrato, “usando este estándar jurídico como contrapeso al principio del “pacta sunt servanda”; 6.- Para integrar el contenido del contrato cuando se detectan vacíos o lagunas en la relación contractual; y 7.- En la prueba del contrato.”⁶ Por otro lado, tratándose del comportamiento exigido por la buena fe, ha declarado que: “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, en un contrato”.⁷

A. 3. Análisis de derecho de las peticiones de las partes y aspectos doctrinarios.

213. La Demandante imputa a la Demandada el incumplimiento del Contrato. Fundamenta sus pretensiones en que la Demandada ha incumplido la obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, contenida en el artículo 1924 N° 2 y con la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, contemplada en el numeral 3 de la misma normas, ambas disposiciones del Código Civil, incumplimiento que se habría producido al no haber realizado las reparaciones a la Placa Comercial que le permitirían funcionar en su giro, y que le confiere al arrendatario el derecho a poner término al contrato de arrendamiento según lo dispone el artículo 1932, del mismo cuerpo legal.
214. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1924 del Código ya citado, el arrendador es obligado: 1° A entregar la cosa arrendada; 2° A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; y 3° A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. El artículo 1927 del mismo Código, por su parte, expresa que la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Agrega el inciso segundo de la norma, que el arrendador será obligado aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Finalmente, indica que las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.
215. La obligación del arrendador de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, “se traduce en soportar el costo de las reparaciones no locativas que sean necesarias y también

⁶ CORRAL, HERNÁN. “Contratos y Daños por Incumplimiento” Editorial Abeledo Perrot, Legal Publishing, 2010, páginas 67 y ss. Corte Suprema, roles 4178-2012 y 3080-2013.

⁷ Corte Suprema, causa rol 14.243-2013.

aquellas reparaciones locativas que provengan de caso fortuito o fuerza mayor o de la mala calidad de la cosa (artículos 1927 y 1935 CC). La razón es que el riesgo que afecte a la prestación característica del contrato siempre recae sobre el arrendador, porque la cosa sigue siendo suya y sólo se ha desprendido temporalmente del goce. De ahí que el arrendatario sólo se deba hacer cargo de las reparaciones locativas producidas por el uso de la cosa o que se conectan con los deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes (artículo 1940 CC), sin que supongan una alteración en la forma de la cosa arrendada o que impidan su uso (artículo 1928 CC)”⁸, en otras palabras, sin que afecten la estructura misma de la cosa dada en arriendo.

216. Por otra parte, el artículo 1932 concede al arrendatario el derecho a la terminación del contrato de arrendamiento si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.
217. Esta norma versa sobre un problema relativo a la materialidad de la cosa arrendada, como es que su mal estado o calidad afecte el goce que de ella tiene derecho a hacer el arrendatario, es decir, no se trata de que se haya producido la destrucción por hechos externos al contrato, sino de circunstancias propias de la cosa misma⁹, de ahí que el texto legal utilice la expresión “vicio” para referirse al impedimento. Corrobora lo dicho la norma contenida en el artículo 1933 del mismo Código que, al determinar las responsabilidades del arrendador en materia de indemnización del daño emergente que pudiese proceder, alude nuevamente a los vicios de la cosa arrendada.
218. En consecuencia, la situación reglada en el artículo 1932 del Código Civil dice relación con el saneamiento de los vicios que afectan a la cosa arrendada a que se obliga el arrendador. Los hechos que configuran las hipótesis contenidas en dicha norma son, por tanto, propias de la cosa arrendada y no de la conducta desplegada por un tercero, ni aun por el caso fortuito y que afectan ya sea los bienes propios del arrendatario u otros bienes no comprendidos en el contrato de arrendamiento, como acontece en la especie, según se dirá.
219. El artículo 1930 del Código citado, por su parte, reconoce la obligación del arrendador del saneamiento de la evicción, obligación que nacerá frente a turbaciones de hecho y también turbaciones de derecho. Respecto del primer caso, la norma indica que, si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario, a su propio nombre, perseguirá la reparación del daño. Si se trata de una turbación de derecho, en cambio, cuya causa fuere anterior al contrato goza el arrendatario del derecho a una disminución de la renta o, si se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no hubiese contratado, puede exigir el cese del arrendamiento. Tal situación implica que el impedimento para utilizar la cosa en el uso que se proyectó al contratar no es un defecto inherente a la materialidad de la cosa, sino un defecto inherente a su situación jurídica, pero siempre en relación con la cosa arrendada.

⁸ Alcalde, Jaime. “De nuevo sobre el arrendamiento de locales: sobre el sentido del artículo 1932 del Código Civil y dos célebres casos ingleses”. Disponible en <http://derecho.uc.cl/es/noticias/derecho-uc-en-los-medios/25403-profesor-jaime-alcalde-de-nuevo-sobre-el-arrendamiento-de-locales-sobre-el-sentido-del-articulo-1932-del-codigo-civil-y-dos-celebres-casos-ingleses> Visitado en 27 de octubre de 2020.

⁹ Ídem.

220. Por otro lado, y en concordancia con las normas anteriores, el artículo 1927 del mismo Código, además de determinar la responsabilidad que les asiste a las partes respecto a las reparaciones que pudiese requerir la cosa arrendada, les reconoce la facultad de alterar la distribución de riesgos contenida en la norma. En la especie, y según se lee de la cláusula octava del Contrato, recaía en el Subarrendatario la obligación de mantener en buen estado de conservación y limpieza la cosa dada en subarrendamiento, debiendo reparar a su costa y tan pronto como ocurriese o se produjese cualquier daño o deterioro o desperfecto que durante la vigencia del contrato pudiese sufrir en sus cielos, muros, pinturas, pisos, vidrios, llaves de agua, cañerías, artefactos e instalaciones en general. Cabe señalar que, como bien lo indica el Subarrendatario en su libelo de demanda, el problema en que fundamenta sus pretensiones no puede considerarse comprendido en la responsabilidad por riesgos contenidos en la cláusula octava citada, pues ello, al igual que las obligaciones contenidas en los artículos 1924, 1927 y 1932 sólo pueden recaer en la cosa arrendada.
221. Como se aprecia de la correlación de las normas citadas, los vicios o turbaciones que pueden dar lugar al término del contrato deben ser de magnitud considerable y, además, decir relación con la cosa arrendada.
222. La doctrina nacional ha sostenido que *“Cuando el incumplimiento es leve, de escasa envergadura, irrelevante, atendidas las características del contrato, sólo procederá pedir el cumplimiento. Los fundamentos más mencionados son: la equidad; la falta de interés que tendría el acreedor en demandar la resolución; el abuso del derecho en el que estaría incurriendo el acreedor; la actitud del acreedor contraria a la buena fe.”*¹⁰ Y se agrega que *“Debe tenerse presente también el principio de la preservación del contrato: el contrato es un instrumento de intercambio de bienes y servicios en la sociedad, que importa a los contratantes, pero también a toda la colectividad, de modo que existe un interés general en que los contratos se cumplan”*¹¹. Esta posición encuentra acogida en el artículo 1939 del Código Civil que, aun cuando referido al arrendador, sólo le da derecho a poner fin al arrendamiento en el caso de un grave y culpable deterioro.
223. El autor Álvaro Vidal Olivares propone ciertos criterios para determinar cuándo el incumplimiento del arrendador será resolutorio, cuáles son, a) aquel que priva al acreedor de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato siempre que tal resultado hubiere sido previsible para el deudor al tiempo del contrato; b) los incumplimientos dolosos o con culpa grave; c) todo caso en el que se concluya inequívocamente que el acreedor no tiene razones para confiar en el cumplimiento posterior del deudor; y d) cuando las partes así lo hubieren estipulado específica y claramente¹².
224. En todos los casos señalados, los problemas se suscitan en la cosa arrendada, ya sea porque se trata de reparaciones, porque ésta presenta vicios o por existir turbaciones, tanto de hecho como de derecho. En otras palabras, inciden en la cosa arrendada en cuanto realidad física. De ahí que la

¹⁰ PEÑAILILLO, Daniel. *Obligaciones. Teoría General y Clasificaciones. La Resolución por Incumplimiento*. Editorial Jurídica de Chile, 2003, pág. 409, citando a Fueyo, Claro Solar y Abeliuk.

¹¹ Ídem, pág. 410.

¹² VIDAL OLIVARES, Álvaro. "El incumplimiento resolutorio en el Código Civil", en Carlos Pizarro Wilson (editor) *Estudios de Derecho Civil IV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Olmué, 2008*, Santiago, LegalPublishing, 2009, pp. 362-363.

Corte Suprema haya indicado que la obligación del arrendador no puede ser comprendida aisladamente, ya que debe armonizarse por la contraída por el arrendatario (en este caso, subarrendatario), consistente en emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, como prevé el artículo 1939 del Código Civil¹³.

A.4. Análisis de la necesidad de XX de contar con equipos de climatización y extracción para poder funcionar.

225. En el caso en estudio se ha solicitado el término del Contrato frente al incumplimiento de la que la Demandante considera obligación del Subarrendador, de reparar la techumbre de la Placa Comercial en la que requeriría instalar sus equipos de climatización y ventilación.
226. Cabe analizar, por tanto, si concurren las condiciones exigidas como para ameritar acoger la petición de término del Contrato en los términos solicitados por XX.
227. Como se ha dicho, el fundamento de la demanda de autos radica en el incumplimiento de una obligación emanada del Contrato, desde que es la terminación de éste la que se pide por el supuesto incumplimiento de obligaciones contractuales del Subarrendador.
228. No existe discusión en cuanto a que el motivo del subarriendo fue la utilización de los bienes subarrendados como fuente de soda, finalidad conocida por la Subarrendadora, pues ello consta en el mismo Contrato. Asimismo, se ha acreditado que el giro del negocio desarrollado por la Demandante exige de equipos de climatización y de extracción de aire, los que deben cumplir con ciertas especificaciones técnicas, lo que fue explicado por los testigos de ambas partes, señores F.P. y C.Z., de modo que es un hecho no disputado.

A. 4.1. Ubicación de los equipos.

229. Este aspecto incide en el segundo punto controvertido, cual es, *“Hechos y circunstancias por las cuales se instalaron por la demandante los equipos de climatización y extracción de aire en la techumbre de la placa comercial”*.
230. En el informe pericial decretado en autos y realizado por PE, se determinó en relación con este punto, que las unidades de aire acondicionado del tipo Split, que eran las utilizadas en el proyecto de XX, para que puedan operar correctamente, necesitan de la unidad interior (evaporadora) y exterior (condensadora), las cuales se corresponden entre sí y deben estar conectadas mediante tuberías de refrigeración debidamente aisladas, además de contar con el suministro eléctrico de fuerza y control respectivo.
231. Ha quedado, asimismo, demostrado que antes del Incendio los equipos fueron situados en una parrilla instalada, a su vez, en la techumbre de la Placa Comercial, ubicación que, en el decir del testigo F.P. obedecía a un diseño de ingeniería, lo que fue corroborado por el testigo R.A., quien agregó que ese lugar lo determinó la Demandada y que así fue reconocido por el testigo de esa parte señor A.G., quien además trabaja para la sociedad propietaria de la Placa Comercial. El testigo F.P. explicó, aun cuando de manera ilustrativa y en general, pues sólo ingresó a trabajar para

¹³ Corte Suprema, fallo de 3 de marzo de 2020, dictado en causal rol 3660-2018.

XX en 2016, que para poder generar el proyecto de climatización y extracción, lo primero que debe hacer ZZ es proporcionar todos los antecedentes de planos y ubicaciones de parrillas de equipos para que, a su vez, la empresa proyectista pueda generar todos los cálculos necesarios según los tramos de distancia de los ductos y ubicaciones de los equipos en las cubiertas para poder generar el proyecto correspondiente a especialidad y, luego, poder licitar la construcción o materialización del mismo. Agregó este testigo que deben instalarse dichos equipos en la techumbre, pues uno de los componentes debe estar a plena intemperie, esto es, a los cuatro vientos. En caso contrario, es decir, si las grasas y humos generados en el local no fueren expulsados, el lugar sería inhabitable; y adicionó que fueron instalados por un contratista de XX en la parrilla que estaba destinada a ese fin por parte de la inmobiliaria, punto este último que se contradice con los dichos de la propia Demandante quien, en la demanda, indicó que fueron ellos los que instalaron la parrilla en la techumbre de la Placa Comercial. El gerente general de XX, D.H., en la diligencia de absolución de posiciones indicó que “*entiendo que Inmobiliaria ZZ era el dueño de las estructuras sobre las cuales se disponían estos equipos*” y, repreguntado, indica que sabe que la parrilla existía desde antes, porque estaba en los planos del proyecto, no obstante haberse afirmado en la demanda que la parrilla había sido instalada por XX.

232. El testigo R.A., en su calidad de gerente de operaciones de la Demandante, al describir las exigencias que se deben cumplir en la colocación de los equipos indicó, como se dijo, que la ubicación la determina el arrendador, quien les indica dónde está la parrilla de aire y entonces ellos proceden a instalar los equipos. Sostiene que en este caso se utilizó esta parrilla por la cercanía con el local, lo que no vio personalmente, sino que solamente por imágenes. Tampoco recuerda si había otra ubicación posible ni el nombre de quien los instaló. Fue XX quien indicó las características al proyectista con las especificaciones y él es quien debe averiguar directamente con el proyecto del centro comercial, pero para ello deben saber primero dónde van a estar las parrillas. Cree que, en este caso, se instalaron los equipos en donde antes estaban las de un restaurante peruano que funcionaba en el lugar, pero fue ZZ quien les dijo donde instalarlos, para lo cual pidieron autorización. Aclara que cada local tiene sus propias parrillas, pero en este caso no lo recuerda, pero que vio los planos generados por XX, que llevaban la parrilla. La distancia mínima que debe existir entre los equipos “se imagina” que es de unos 10 metros. No hay ninguna posibilidad de que los equipos no se instalen en la techumbre, en razón del reglamento sanitario y de la Norma Americana, según dice, pues se exponen a un sumario sanitario.
233. Por su parte, el testigo presentado por la Demandada, A.J., corroboró que la inmobiliaria destina un espacio para cada locatario para colocar sus equipos de aire acondicionado y sus equipos de extracción, es decir, en este caso, la inmobiliaria solamente otorgó el espacio y XX colocó sus equipos en base a sus requerimientos. Los equipos se colocaron en ese lugar, porque se trataba de la techumbre arriba de la tienda.
234. Por su parte, los planos acompañados por XX indicados en el numeral 4 de su escrito presentado con fecha 20 de octubre de 2020 (Documentos III), permite apreciar la ubicación general de los equipos en la extensión de la parrilla.
235. De acuerdo con lo razonado, se encuentra acreditado el ya transcrito segundo punto controvertido. En efecto, es factible concluir que los equipos fueron instalados en una parrilla ubicada en la techumbre de la Placa Comercial por el Subarrendatario, previo proyecto y en el espacio destinado para ello por el Subarrendador. Se instalaron en el lugar más cercano al Local.

A.4.2. Daños en los equipos.

236. Otro punto controvertido por las partes fue la situación actual de los equipos de climatización y extracción de aire que habían sido instalados por la Demandante (punto 3 de la sentencia interlocutoria de prueba).
237. En el informe de peritos se determinó que el sistema de aire acondicionado proyectado e instalado en el Centro Comercial, correspondía a equipos de aire acondicionado de expansión directa enfriado por aire y constaba de dos unidades, una interior y otra exterior. De acuerdo con el proyecto revisado, todas las unidades exteriores se denominan en los planos de climatización como UE y se encontraban montadas sobre la base metálica, ubicada en la cubierta de la placa comercial. El funcionamiento de cada uno de estos equipos era mediante alimentación eléctrica y se encontraban interconectadas mecánicamente, mediante tuberías de refrigeración de cobre, aisladas con espuma elastomérica, a través de las cuales circulaba el gas refrigerante.
238. Respecto de la situación posterior al Incendio, indica el informe pericial que las partes de los equipos ubicadas en el interior del Local se encuentran en las mismas condiciones que antes del Incendio; no así las unidades exteriores, las que fueron retiradas por haber resultado dañadas producto de ese Incendio; y agrega el informe que los elementos que no se encontraban instalados son la base o parrilla metálica, las tuberías de refrigeración, los conductores y canalizaciones eléctricas, tendidas en el exterior, *“tal como lo señala en el informe de XX denominado ‘II.19.Informe_de_DCentroComercial’* . En relación con los efectos del Incendio en unidades exteriores de equipos de refrigeración, indica que fueron afectados por el fuego en su totalidad, demolidos y retirados como escombros. La exposición al calor de un Incendio los inutiliza en forma permanente. Se refiere luego a los efectos del Incendio en motores de extracción, indicando que genera daños en los alimentadores eléctricos, en los componentes eléctricos internos, en el bobinado, en rodamientos del motor y deformaciones de sus partes móviles en general. En cuanto a los efectos del Incendio en la parrilla de equipos indica que el acero posee una baja resistencia al fuego por sí solo, generando deformaciones irrecuperables, perdiendo su capacidad estructural. Advierte que no se cuenta con informes, por parte del propietario, por el cual un calculista, utilizando ensayos destructivos, certifique que la parrilla posea su integridad estructural.
239. En este mismo sentido, el testigo F.P. indica que tomó conocimiento de los daños al día siguiente del Incendio, efectuando un informe también acompañado a los autos. Señala que los equipos se encuentran desconectados, la ductería dañada y la conexión eléctrica es inexistente, porque se destruyeron con el Incendio y luego, en enero, producto de la demolición de las partes dañadas de la techumbre y la remoción de los escombros del lugar, por parte de ZZ.
240. En relación con este último punto cabe señalar que la comunicación de término de contrato fue efectuada el 18 de noviembre de 2019, es decir, en forma previa a la aludida demolición y remoción de escombros. Sostuvo el testigo F.P., que conoce el estado en que quedaron los equipos, porque concurrió al día siguiente a ver los daños del local, pero no subió a la techumbre, porque no había forma de hacerlo, sino que sólo pudo verlo desde una ventana de la clínica ubicada al costado y efectuar desde allí un registro fotográfico. Previa exhibición del informe de daños que elaboró indicó que tanto en los equipos de extracción como en los de climatización el efecto del fuego en los conductores eléctricos fue, obviamente, quemar todo lo que era la aislación y fundir el cobre, por lo que dejó desconectado y destruida la alimentación eléctrica. En el caso de las tuberías de refrigeración, también son de cobre, y se comienzan a reblandecer, ceden en las soldaduras y se terminan de fundir, dado que el cobre es un material blando al fuego y esto hace, a su vez, que, pierdan, también, el gas refrigerante que llevan estos equipos. La ductería quedó también fundida, pues las uniones pierden la hermeticidad, lo que genera su destrucción. El fuego y el agua ocasionan la oxidación de los compresores en su parte interna y, al estar oxidados quedan

inutilizables, dado que no hay cómo desarmarlos ni cómo hacer, en el fondo, maniobras de reparación para poder recuperarlos. Y en el caso de los motores de extracción, también, el mismo fuego lo que genera es daño en todos los componentes eléctricos internos y, también, en las partes mecánicas, dado que son elementos de precisión donde giran a altas revoluciones. Agrega que sólo quedaron arriba las unidades motrices de los sistemas de los equipos de extracción; los equipos de aire acondicionado colapsaron y la parte de la parrilla donde estaban las ocho unidades de “clima”, quedó completamente calcinada, lo que fue ratificado en la diligencia de inspección personal del tribunal. Sostuvo que no era posible recuperar las unidades, pues ZZ debía indicarles los lugares nuevos en donde ubicar los equipos. Explicó que iniciaron los trámites con la compañía de seguros en el mismo mes de octubre, la que compartió el diagnóstico de daños, y que se encuentra detallado en una planilla Excel también acompañada a los autos, la contiene el levantamiento completo de todos los daños, tanto del interior como del equipamiento necesario para poder operar y habilitarlo, con las respectivas cotizaciones para poder dejarlos en condiciones normales de operación, detalle que es el que tuvo en vista la compañía de seguros y que constituye un presupuesto de reconstrucción.

241. Efectivamente, en el documento acompañado por la Demandante en su escrito de “Acompaña documentos IV”, consistente en un archivo Excel que fuera adjuntado a correo electrónico, es posible apreciar en sus páginas 5 y 6 un listado de daños en que se incluyen los relativos a los equipos de climatización y extracción, sus conductos, soportes y bases y conexiones de la fuerza eléctrica, valorizados por la compañía de seguros, antecedente que no hace sino corroborar lo indicado por los testigos F.P. y R.A., lo que, por lo demás, se confirmó en la Inspección Personal del Tribunal, sin perjuicio de que la visita se haya efectuado muy posterior al Incendio, como también lo fue la realizada por el perito.
242. El testigo R.A., por su parte, indicó que los equipos fueron dañados por el fuego, el calor, el humo o la radiación. Dice que se dañó todo y lo sabe porque vio el video en televisión y fotos que le mostraron. Además, se paró en la esquina y miró el techo del local. Indicó que es el arrendador el que entrega los proyectos, pero él no ha solicitado ir al lugar, porque no se da ninguna garantía para subir y agrega “*nosotros tenemos nuestra parrilla de aire instalada en el techo de una estructura que nosotros arrendamos*”, pero requieren autorización para su revisión. Dice que es el arrendador quien entrega los proyectos, pero no los ha solicitado. Se mostró impreciso frente a la pregunta de si XX solicitó o no el proyecto, e insistió en que esperaban que ZZ les entregara información.
243. De los antecedentes recientemente analizados y corroborados en la diligencia de Inspección Personal del Tribunal y, en especial de lo informado por el perito, se concluye que los equipos de extracción de aire y de climatización instalados por XX sobre la techumbre de la Placa Comercial, resultaron completamente inutilizados producto del Incendio, acreditándose así el tercer punto de prueba, cual es, “*Situación y estado actual de los equipos de climatización y extracción de aire instalados por la demandante*”.

4.2.7. Daños en la parrilla soportante y en la techumbre de la Placa Comercial, que pudieren impedir la reinstalación de los equipos después del Incendio.

244. Tanto con el mérito del informe técnico emanado del señor R.M., como de la Inspección Personal del Tribunal y del informe pericial, se acreditó que, antes del Incendio, sobre la techumbre de la Placa Comercial se encontraba instalada una estructura metálica o parrilla, la que se extendía a lo largo de toda la techumbre, desde el sector oriente, hacia el sur. Con motivo del Incendio gran

parte de esta estructura resultó destruida producto del efecto del fuego, a excepción del segmento ubicado en el sector sur de la techumbre, y en la cual se pudo observar -a la fecha de las visitas de ambas diligencias probatorias- que existían sobre ella algunos equipos instalados y que los apoderados de XX, en la primera de esas diligencias, reconocieron como aquellos que eran utilizados por esta empresa en su operación.

En cuanto al estado de esta parte de la parrilla, no obstante que en el informe pericial (6.3.22, pág. 32) se indica que, *“Posterior al Incendio, la techumbre fue retirada al igual que la estructura metálica denominada parrilla que soportaba los equipos en el sector del Centro Comercial”*, lo cierto es que, parte de la parrilla continuaba en su lugar, como se había señalado previamente en el mismo informe (5.4, pág. 19), al exponer que *“Sobre la techumbre del tercer nivel, en la zona adyacente al edificio interior y a todo lo largo del edificio, se apoyaba una plataforma para ubicar los equipos de climatización y otros servicios de los locales de este edificio. A consecuencia del Incendio, esta plataforma colapsó junto a la techumbre en la zona indicada con los ejes G a Ñ de la Figura N° 3 del presente informe, permaneciendo en buenas condiciones entre los ejes Ñ y eje S. Esta última zona fue menos afectada, sin embargo, en la visita a terreno se constató que se retiró toda la estructura de techumbre hasta el eje S”*; afirmación concordante con las declaraciones del testigo G.A., Gerente de Finanzas de XX, que indicó que la parrilla no estaba apta pues no tenía los soportes de seguridad necesarios que corresponden y que eso lo tiene que revisar un calculista, a pesar de señalar que sólo lo vio en fotos, pues desconoce que hayan dado facilidades para subirse al techo.

245. El testigo F.P., como se dijo, observó el inmueble al día siguiente del Incendio, pero sólo desde un edificio vecino. El informe de daños que elaboró lo hizo en base a esas observaciones. Tampoco revisó el lugar el testigo R.A., quien declaró basándose sólo en fotografías. Por lo demás, si bien en la actualidad se pudo apreciar que los pilares en los que se apoya la parrilla no son los originales, no hay ninguna prueba que determine que inmediata y posteriormente después del Incendio estuvieren inservibles y, en cambio, se ha acreditado que ello obedeció a las tareas de reconstrucción, para poder separarlo del resto de la estructura a fin de proceder a las reparaciones, según observaciones efectuadas en la diligencia de Inspección Personal del Tribunal. Solamente el testigo R.A. afirmó la necesidad de que los equipos deban estar separados, sin que se haya allegado ningún informe técnico en tal sentido.

El testigo R.M., ratificando su informe, señaló que tenía certeza de que el estado general de la misma era bueno, aunque recomendaba *“darle un vistazo un poquitito más exhaustivo para ver que no haya problemas puntuales”*. En la diligencia de Inspección Personal del Tribunal se pudo constatar que el tercer piso hace las veces de azotea de la Placa Comercial y sobre él -antes del Incendio- estaba instalada la techumbre que se destruyó, siendo el lugar a la fecha de la diligencia objeto de un proceso de reconstrucción con la instalación de cerchas, parte de las cuales ya se encontraban instaladas. Y se verificó que sólo existía una parte de la parrilla o estructura metálica, en la cual se visualizaron varios equipos de extracción de aire, parte de los cuales eran los que utilizaba en su momento XX, según lo declararon sus apoderados.

246. Lo reseñado concuerda con el informe elaborado por el testigo R.M., en que se señala que en la techumbre del tercer piso el daño fue bastante fuerte y recomienda su demolición desde los ejes G y Ñ. Informa que sobre esta techumbre se apoyaba una plataforma para ubicar los equipos de climatización y otros servicios de los locales y que esa plataforma colapsó junto a la techumbre en la zona indicada (ejes G a Ñ), permaneciendo en buenas condiciones entre los ejes Ñ y S, zona en que estaban instalados los equipos de extracción de aire de XX y que podrían mantenerse ahí. Los equipos de aire acondicionado o climatización estaban instalados sobre la zona de la plataforma que se ubicaba al costado del edificio interior entre los ejes L y Ñ y en gran parte colapsó en el Incendio. Agregó que esta zona (entre ejes Ñ y S) se observa en buenas condiciones y se puede

usar sin problemas, aunque cuando se prepare para ese montaje habrá que revisar cuidadosamente las uniones de los perfiles y posiblemente reparar algunas soldaduras que se hayan deteriorado y que no se detectan mirándola desde abajo. Al ratificar su informe en calidad de testigo indicó que tenía certeza de que el estado general de la parrilla era bueno, aunque recomendaba “*darle un vistazo un poquitito más exhaustivo para ver que no haya problemas puntuales*” y concluye señalando que no existen problemas estéticos ni en las instalaciones del lugar, ni tampoco daños que pongan en peligro la estabilidad actual del edificio.

247. Lo señalado precedentemente permite concluir que es efectivo que la Placa Comercial sufrió daños en su techumbre y en gran parte de la parrilla que existía instalada sobre la misma, pero se mantuvo en su lugar – y sin daños demostrados – aquella parte en la cual XX tenía instalados sus equipos de climatización.
248. Al analizar si la situación anterior constituía o no un impedimento para poder instalar nuevamente otros equipos que permitieran a XX explotar el Local, el Juez Árbitro en su prudencia y equidad concluye que no lo era. En efecto, según manifestó el testigo A.J., era y es factible construir una parrilla dedicada exclusivamente a la instalación de los equipos de XX, y aun cuando no fuera precedente su instalación en la fachada, como lo hizo el local tienda de vestuario según lo aseveró el testigo A.M., sí podría haberlo sido en la parte de la parrilla existente que no sufrió ningún daño. También pudo haberse procedido, como lo hizo el local de comida rápida, que pudo instalar los equipos en el lugar que ZZ les indicó y poner en marcha el local, lo que fue corroborado por el testigo C.Z., representante de la sociedad arrendataria de ese local, quien señaló que tuvieron el mismo problema que XX, pues se les dañaron los equipos, pero que pudieron abrir el local los últimos días de enero, dado que consiguió un lugar donde solicitó instalar momentáneamente sus equipos y pudo abrir sin problemas, no obstante que el local, además, había sido saqueado dos veces.
249. El testigo F.P. indicó que para rehabilitar el Local se necesitaba conocer el proyecto de reconstrucción de parte de ZZ: si es que se mantenía el original o si se iba a hacer uno, para así subcontratar las especialidades para rediseñar la instalación en las nuevas posiciones y con eso poder comenzar, en conjunto, la obra de reconstrucción. Dice que hasta la fecha de su declaración no contaba con los antecedentes para ello. Pero agregó que el 3 de noviembre de 2020 el calculista de XX hizo un informe manifestando que los pilares existentes eran provisorios, para evitar que se colapsara producto de la demolición. Repreguntado sobre si, con anterioridad a esa fecha solicitaron o no permiso de acceso al lugar, contestó que no lo hicieron, porque estaban en plena faena y no se cumplían las condiciones de seguridad mínima para acceder al lugar. Estas afirmaciones, como ya se adelantó, no son concordantes con lo afirmado en relación con otros locales y dejan en evidencia que XX no manifestó en hechos concretos su interés por continuar con la ejecución del contrato.
250. Finalmente, el informe pericial PE, a propia solicitud de la Demandante, es categórico en indicar que era perfectamente posible haber instalado los equipos que resultaron dañados en la parrilla existente o en otro lugar de la techumbre y así darle continuidad al funcionamiento del Local.
251. Es decir, no se acreditó por la Demandante que la realidad fáctica-constructiva de la Placa Comercial resultante del Incendio hubiera constituido un impedimento insalvable para haber intentando reinstalar los equipos que resultaron dañados y que se requerían para operar el Local. Se debe recordar que es la propia parte la que reconoce que el Local en sí mismo no sufrió daño alguno, de modo que lo que necesitaban para volver a operar su giro era la instalación y

funcionamientos de los equipos de extracción y ventilación necesarios para ello. La intención materializada al respecto por la Demandante será objeto del análisis que se indica a continuación.

A.8. Conclusiones relativas el interés de XX por volver a operar el Local, en relación con el deber de información de ZZ.

252. Fue una alegación recurrente tanto en la demanda como en las declaraciones de los testigos de la Demandante y en la diligencia de absolución de posiciones solicitada por la Demandada, que ZZ no dirigió comunicación alguna a XX, ya fuera para informarle de los daños sufridos por la Placa Comercial, como para realizar las coordinaciones necesarias para la reapertura del Local, lo que justifican en razón de su experiencia previa con ocasión de un Incendio que hubo en el Centro Comercial [...] y que afectó a otro de sus locales que operaba en dicho establecimiento.
253. Por su parte, ZZ alega que sí existió comunicación no sólo con XX sino con todos los restantes locatarios de la Placa Comercial, manteniéndolos informados de las gestiones que se estaban haciendo con motivo del Incendio. Alega esta parte que XX fue completamente pasivo y desinteresado en solicitar información o gestionar la reapertura de su local, a diferencia de otros arrendatarios.
254. Es un hecho probado que el 7 de noviembre de 2019, A.J., en su calidad de Jefe de Administración y Operaciones de la Placa Comercial envió un correo electrónico a diferentes destinatarios, entre los cuales se encontraba don C.A., quien se desempeñaba como jefe de local, según fue reconocido por el señor D.H. en la diligencia de absolución de posiciones, solicitándole un listado de daños dentro de sus locales, respaldado por fotografías a la medida de lo posible y ser enviados a la brevedad, conjuntamente con el número de parte o denuncia realizada en Carabineros. Cabe indicar que el señor D.H. le restó valor a dicha comunicación por no haberle sido dirigida personalmente, sino a quien sólo operaba como jefe de local, y que debido al estado del local el 27 de octubre, fecha en que se envió un segundo correo agradeciendo la cooperación a los locatarios, ya no se encontraba allí, aun cuando reconoce que seguía trabajando para XX.
255. Por otra parte, el señor A.J. era quien actuaba válidamente en representación de ZZ para efectos operativos de la Placa Comercial, según se ha acreditado por medio de documento acompañado por ZZ consistente en mandato de arrendamiento y administración, de 26 de diciembre de 2014, celebrado entre ZZ y TR1 Limitada, por el cual, ZZ otorga mandato a TR1 Limitada, empleadora de don A.J., para la gestión y control en representación del mandante, de los contratos de subarrendamiento respecto de los inmuebles que forman parte del Centro Comercial, por lo que tampoco son efectivas las alegaciones de XX relativas a la falta de representación de que adolecería el señor A.J.
256. Sobre la falta de representatividad del señor C.A. afirmada por el señor D.H., se debe indicar que ZZ acreditó, por medio de prueba documental consistente en diversos correos relativos a comunicaciones entre ambas empresas, que las comunicaciones no se dirigían exclusivamente al señor D.H., sino que precisamente era el señor C.A. el interlocutor habitual para ese efecto. Así se aprecia en impresión de cadena de correos electrónicos de 15 de mayo, 17, 18 de julio de 2017, relativos a las actividades de mantención de los equipos y solicitud de los respectivos permisos para acceder a la techumbre; y de 1 de febrero de 2018, en que el señor A.J. le comunica la urgencia de hacer mantención de las extracciones debido a la grasa acumulada. Este correo fue respondido por el señor C.A., procediendo a coordinar las actividades de mantención, por medio de correos de 21 de febrero, 22 y 27 de marzo de 2018.

257. El testigo F.P., a su vez, reconoció que el señor C.A. era el jefe del local y era con quien mantenía comunicación; y repreguntado sobre si él le comunicaba las circunstancias relativas al mantenimiento de ZZ respondió afirmativamente, aunque luego agregó que creía que en un par de oportunidades, tenía entendido que el jefe del local le comunicó los daños a A.J., afirmando luego que el señor C.A. le consultó sobre los daños y que él se los informó a través de una comunicación telefónica, respuestas imprecisas en cuanto a la cuestión de fondo, pero que dejan ver que este último sí era un interlocutor válido para efectos de las comunicaciones relativas al funcionamiento del Local.
258. Por su parte, el testigo R.A., Gerente de Operaciones de XX, reconoció que el correo de 7 de noviembre de 2019 se le había reenviado, pero que no hizo nada porque, según dice, se refería solamente a requerimiento de información de “daños interiores dentro de nuestro local” los que XX no sufrió y por tanto no había nada que informar, y que no había atendido al segundo correo (de 27 de noviembre del mismo año), porque consideró que era sólo un saludo.
259. Conforme a lo indicado, queda demostrado que ZZ sí mantuvo comunicación con XX con posterioridad al Incendio, al menos en una oportunidad, para solicitar información de sus daños.
260. El tribunal no soslaya que pudiera haber sido esperable de parte de ZZ que hubiera mantenido una comunicación aun más nutrida y permanente son sus locatarios. Pero si ello no se daba en las condiciones que le hubieran parecido razonable a XX, entonces la buena fe contractual, plasmada en la intención de mantener vigente el Contrato, obligaban a esta última a ser la parte que tomara la iniciativa para hacer los máximos esfuerzos para volver a operar. Y ello no sucedió de esa forma, sino que, todo lo contrario.
261. En efecto, no solamente bajo un criterio de prudencia y equidad, sino que desde la más simple lógica comercial que subyace a cualquier negocio, especialmente uno que se basa en la atención directa al público, como lo es un restaurante o fuente de soda, el más básico y esencial interés que tiene quien explota dicho negocio es poder mantener su local abierto, ya que las ventas al público que ingresa al mismo constituyen sus ingresos, con los cuales se podrán pagar todos los costos y gastos inherentes a la explotación de esa actividad, entre ellos la eventual renta de arrendamiento para el caso en que el establecimiento sea arrendado.
262. Del mérito del proceso, el Juez Árbitro ha alcanzado la convicción que XX no evidenció este interés de modo alguno, sino al contrario, de la prueba rendida se aprecia un claro desinterés en volver a operar el Local y, para materializar ello, ha imputado a su contraparte haber incumplido con obligaciones esenciales de todo arrendador.
263. Por de pronto, la declaración antes referida del testigo R.A. así lo devela. Carece de todo sentido comercial haber señalado que no respondió ninguno de los dos correos enviados por ZZ, el primero porque sólo pedían “daños del local” y el segundo porque lo consideró “un saludo”. Lo anterior sólo puede entenderse en un contexto de absoluta falta de interés en solucionar los problemas que le impedían volver a operar, que encuentra su explicación en lo que el mismo testigo afirma, esto es, *“si vemos que hay una superficie completamente destrozada, porque es el caso de esto, fue completamente destrozada, el pensar en que esto se iba a reparar en dos meses, en tres meses, o sea, era imposible”*. Es decir, trasunta de esta declaración la opinión del Gerente de Finanzas de XX que no existía expectativa ni intención alguna de hacer todo lo que fuera posible para reaperturar el Local.

264. Asimismo, la declaración del testigo F.P. va en similar dirección. Cuando declara haber concurrido al día siguiente del Incendio a observar los daños de la Placa Comercial y la consiguiente afectación de los equipos de XX, señaló que se limitó a solicitar “verbalmente” un informe de daños a una persona cuyo nombre ignora, el cual dice que nunca recibió, pero que tampoco reiteró tal petición e ignora si alguien más la pidió. Es decir, se trató de una solicitud verbal, sin que ello posteriormente fuera acompañado de un requerimiento formal o por escrito para que, al menos, quedara evidencia de la conducta e interés de la parte subarrendataria por volver a operar, o salvaguardar su responsabilidad. No resulta consistente la trascendencia que asigna XX en su teoría del caso a la circunstancia de estar imposibilitado de operar el Local por los daños causados en sus equipos, con la indiferencia exhibida por sus ejecutivos al tiempo inmediatamente siguiente al Incendio, al punto que no se envió una sola comunicación por escrito a la contraparte, ya fuera, pidiendo información de los daños causados, planes de reconstrucción de la Placa Comercial, alternativas para poder instalar los equipos de extracción y ventilación en otro lugar distinto o derechamente exigirle que cumpliera con las mismas obligaciones que luego imputa como incumplidas.
265. Por su parte, el testigo G.A. fue muy renuente en reconocer que no hicieron nada por reparar los daños, sin que sea suficiente explicación o justificación para ello la falta de comunicación acerca del lugar en donde debían instalarse los equipos por parte de ZZ, máxime si, como reconoció el señor D.H. la normal operativa en este tema era que *“Nosotros hacemos la solicitud del espacio y el propietario nos asigna el espacio. Con las características que señalé previamente, también, a objeto de mantener climatización y extracción, de forma separada, para un buen funcionamiento y con los espacios pertinentes, también, para poder hacer mantenciones de estos equipos”*.
266. Llama la atención del tribunal, asimismo que, con anterioridad al Incendio, frente a cualquier detalle de mantención que necesitara la coordinación o autorización de parte de la Subarrendadora, XX le enviara diversos y detallados correos electrónicos, (acompañados por ZZ en su escrito de 20 de octubre de 2020) solicitando la autorización respectiva y se concurriera a revisar los equipos. En cambio, luego del Incendio y frente a la destrucción de aquellos que le permitían funcionar, XX adoptara una actitud completamente pasiva, limitándose a esperar que fuera la Subarrendadora la que efectuara reparaciones previas y comunicaciones detalladas. En efecto, el testigo F.P. indica que por el nivel de daños no era posible reutilizar los equipos y que era ZZ quien debía indicarles un lugar nuevo en dónde ubicarlos, afirmación que no está respaldada de manera alguna, pues nunca pidieron información ni, menos aún, solicitaron a ZZ el cumplimiento de tal obligación.
267. Es opinión de este Juez Árbitro que tal mínimo de diligencia y buena fe era exigible a XX y no resulta atendible el argumento deslizado por esa parte –y sus testigos– de que al enviarse los correos electrónicos del 7 y 27 de noviembre al señor C.A. ello no era vinculante para la Demandante. Desde el momento en que XX ha presentado como testigos calificados a sus Gerentes de Finanzas, G.A., de Operaciones, R.A. y al Subgerente de Activos Fijos y Mantenimiento, F.P., cualquiera de ellos pudo o haber dado respuesta a tales comunicaciones o, en su defecto, haber tomado la iniciativa para solicitar a ZZ la información que razonablemente fuera necesaria para que XX pudiera reactivar sus operaciones.
268. Por otra parte, resulta razonable estimar que un correo de la importancia del enviado por ZZ el 7 de noviembre de 2019, solicitando a todos los arrendatarios de la Placa Comercial la información respecto de los daños en procura de la perseverancia del Contrato, propia de la buena fe contractual, no pudo haber sido pasado por alto por XX bajo los pretextos entregados por el señor D.H. (debió haber sido dirigido a él y no al señor C.A.) y por el testigo R.A. (no lo respondieron

dado que se solicita información respecto de daños al “interior” del local), lo que sólo puede encontrar explicación en la falta de real interés de XX en continuar con la operación. En efecto, como bien reconoce el señor D.H. al señalar que no hicieron nada por reparar sus equipos, *“pero hay que ponerlo también dentro del contexto. Si no me equivoco, nosotros enviamos la carta de término de contrato con fecha 11 de noviembre (...) y el siniestro ocurrió el día 28. Entre el día 28 y 11 de noviembre, salvo un correo, como ya lo señalé, enviado al administrador del local, al jefe de la tienda; contando con los correos de todo el mundo, yo no tuve ninguna información al respecto. Y, tomamos la determinación (de poner término al contrato), dado que el bien no se podía operar en las condiciones en las cuales estaba”*.

269. Es precisamente la última afirmación del señor D.H. la que termina por evidenciar la ausencia de interés de XX por no continuar con la explotación del Local y que gatilló la decisión de finalizar el Contrato. El Incendio se produjo el 28 de octubre de 2019; el día 7 de noviembre ZZ requirió información sobre los daños causados que no fue respondida por XX; y tan solo 4 días después, el 11 de noviembre, XX notificó el término del Contrato. Es decir, entre la fecha del hecho que supuestamente motivó que ZZ no cumpliera las obligaciones contractuales y legales en que se basa la demanda y la decisión de XX de terminar el Contrato, transcurrieron 14 días, período durante el cual, además, no demostró interés por intentar realizar alguna acción para reabrir el Local.
270. Las afirmaciones del señor D.H. confirman que lo que ocurría es que XX no tenía la intención de perseverar con la explotación del Local y luego con la vigencia del Contrato. No parece lógico ni razonable que por no habersele enviado a su persona el correo solicitando información sobre los daños del Local, adopten una decisión tan drástica como poner término al mismo, máxime reconociendo que lo dañado eran solamente los equipos de climatización y extracción en el marco de un negocio de considerable inversión, como sostuvo el testigo de la demandante, don G.A., quien frente a la pregunta *“como gerente de Administración y Finanzas de la empresa ¿tiene conocimiento que la gerencia o la dirección de esta empresa, hayan tenido la intención de continuar, o el deseo, o el interés de continuar operando el local después del Incendio?”* responde *“A ver, ahí nosotros tenemos una inversión de mucha, mucha plata, por lo tanto, obviamente, que la intención es seguir con la relación, pero no se ha podido”*. Es más, el propio señor D.H. reconoce que no ejecutaron acciones para reparar los equipos. Indica que *“tomamos la determinación, dado que el bien no se podía operar en las condiciones en las cuales estaba”*. E interrogado por el tribunal si *¿su representada tampoco hizo nada por reparar esos bienes?*, respondió negativamente.
271. Menos explicable resulta, por tanto, la conducta de XX de no realizar acción alguna instando a que ZZ les asignara otro lugar donde instalar sus equipos si es que consideraban que no podían seguir donde inicialmente los habían instalado, a lo que se agrega, como ya se señaló, que el señor D.H. reconoció que, después de la reunión sostenida con don A.J. el 18 de noviembre de 2019, envió una carta a ZZ, por la que se comunicaba el término del Contrato señalando que el mismo finalizaría el 30 de junio del 2020.
272. En este mismo tema, el testigo R.A., si bien respondió afirmativamente cuando se le preguntó si el mayor interés de su parte era abrir el local a la brevedad, fue especialmente vago en responder si requirió o no información a tal efecto, finalmente, indicar que no lo hicieron, porque pensaban que eran los tiempos lógicos de reconstrucción y rearmado y estaban demoliendo aun, agregando que el tiempo necesario era de, a lo menos, 8 meses, lo que constituye una demostración más del nulo interés de XX por volver a funcionar.
273. El testigo G.A. fue evasivo al responder si en alguna reunión o con alguna autoridad de XX habían conversado sobre volver a operar, pero terminó por reconocer que nadie en la empresa le indicó

que tomara contacto con ZZ para determinar qué es lo que había que hacer para reparar los daños. Y es el propio Gerente General señor D.H. quien al ser preguntado por el tribunal si “*era efectivo que nunca se solicitaron esas reparaciones*”, contestó negativamente.

274. Finalmente, ninguno de los testigos ni tampoco el absolvente pudo asegurar la existencia de la obligación de ZZ de informar los daños sufridos, de manera tal que puede estimarse que la Demandante no pudo acreditar los presupuestos del punto 7 de prueba, esto es, “*Existencia de la obligación de la demandada de informar a la demandante de los daños sufridos tanto en el inmueble subarrendado como en la placa comercial, a causa del Incendio; y, en su caso, cumplimiento de dicha obligación. Hechos y circunstancias*”. Por lo demás, sí se acreditó que, de alguna forma y aun cuando solo se verificó en una oportunidad, ZZ solicitó a los locatarios que informasen los daños sufridos en sus locales; y si bien los daños de XX incidían en los equipos ubicados en la placa comercial, la mínima diligencia de su parte implicaba hacérselo saber a la Demandada, máxime si el Incendio y sus efectos generales podían ser detectados a simple vista, como por lo demás afirmó el testigo F.P. Más aun, si bien los equipos no se ubicaban en el interior del Local, sin duda alguna forman parte de las instalaciones necesarias para su funcionamiento, cuya instalación, según se dirá, de acuerdo con lo establecido en las Normas Generales, constituye una obligación del Subarrendatario.
275. Y, aunque pudiera considerarse que la referida destrucción impedía el funcionamiento del Local, ello no constituye un incumplimiento al Contrato de parte del Subarrendador, pues si bien el Incendio destruyó partes de la techumbre y de la parrilla en donde estaban instalados los equipos de propiedad del Subarrendatario, también destruyó bienes propios del Subarrendador. Por lo demás, los daños que se le ocasionaron a la Demandante, con un mediano interés, eran susceptible de solución de forma relativamente rápida, según se acreditó con las declaraciones del testigo F.P., quien después de describir los trabajos necesarios para volver a instalar los equipos indicó que requería “*por lo menos un mes y medio*”, y por el testigo presentado por la demandada C.Z. que, refiriéndose a la puesta en marcha del local de comida rápida, que también resultó afectado no solo en sus equipos, sino en el interior del local y que fue saqueado dos veces, manifiesta que comenzó a funcionar los primeros días de febrero, sin que resulte entonces atendible la aseveración del testigo R.A., que indicó que debían esperar 8 meses para solicitar a ZZ la designación de un lugar en donde instalar los equipos, pues considera que ese es el tiempo necesario para efectuar un trabajo consistente.
276. No está demás hacer presente que en el informe de perito PE, se indica que el Incendio se verificó en el entretecho del segundo piso del sector de preparación, lugar donde se producen las pasadas de los ductos y canalizaciones de clima e instalaciones eléctricas entre el segundo piso del local y la Placa Comercial, que los conductores eléctricos de fuerza, control y sus canalizaciones correspondientes a las unidades exteriores de aire acondicionado, ventilación y extracción, se encontraban cortados y sellados previo a la salida a la placa comercial y sin presencia de daños producto del Incendio. Lo mismo indica respecto de las tuberías de desagüe de condensado y las tuberías aisladas de refrigeración asociadas. Los ductos de inyección y extracción de clima también se encontraban cortados al llegar a la losa del segundo piso, antes de llegar a la Placa Comercial. Por otra parte, todos los ductos exteriores e instalación eléctrica asociados a los ventiladores fueron retirados productos del Incendio. Es decir, se corrobora que el daño se produjo en las instalaciones exteriores de los equipos, pero no en los elementos ubicados en el interior del Local.
277. Así entonces, era obligación del propietario de los equipos, en este caso de la Demandante, encargarse de su reparación y de instar a su más pronta reinstalación. En efecto, si bien la existencia de un incendio de proporciones no es un asunto discutido, no se ha demostrado que el grado de

destrucción en la Placa Comercial haya sido de tal nivel que impidiera que los equipos de XX fueran instalados en un lugar diferente al que se encontraban y así permitir que el Demandante pudiera continuar con la explotación del Local.

278. Por lo demás, aunque se pretendiera sostener que mantener apta la techumbre de la Placa Comercial constituía una obligación emanada del Contrato, mal podría entenderse que ello presentaba las características de gravedad suficiente para dar lugar al término del mismo, aseveración que se ve corroborada por la existencia de la posibilidad cierta de poder reparar los daños, con una mínima diligencia, teniendo en consideración que, como declaró la misma Demandante en su demanda y resultó acreditado, el Local no sufrió daños en el interior.
279. Vale recordar que XX en ningún momento se comunicó con ZZ para solicitarle su cooperación en la instalación de sus equipos ni en la designación de un lugar para ello, cuestión bastante reconocida tanto por los testigos de la Demandante como por su gerente general en la diligencia de absolución de posiciones, sin que sea atendible la excusa de que debía ser ZZ quien se contactara con ellos para tal efecto, cuestión que se contradice con el proceder habitual de XX, en que fueron ellos los que, en la instalación inicial, solicitaron permiso a ZZ, como también lo hacían cada vez que se requería efectuar mantención a los equipos. No se advierte, por tanto, razón alguna para no efectuarlo en una ocasión tan grave como ésta. Es más, el testigo G.A., frente a la pregunta “¿ha recibido alguna instrucción de alguna jefatura suya, en el sentido de: oye, toma contacto con la inmobiliaria para efecto de saber cuáles son los daños, qué es lo que hay que hacer para reparar los daños?” contesto, simplemente, “No”.
280. No está demás hacer presente que la destrucción de la Placa Comercial aconteció producto de un caso fortuito, sin responsabilidad de ninguna de las partes, razón que debería haber sido un motivo más para que XX mostrara una actitud más proactiva para instar por la reparación de los daños y dar solución a los inconvenientes, más allá de proceder a sólo a siniestrar los equipos y no a reemplazarlos, como quedó probado.
281. Finalmente, cabe tener en consideración que, según ya se indicó, la ley confiere el derecho a poner término al contrato de arrendamiento cuando la cosa arrendada impidiere hacer uso de ella. Ha quedado establecido que los bienes de propiedad de XX experimentaron daños, pero, por otro lado, es efectivo que la techumbre de la Placa Comercial también los sufrió, y de gran magnitud. No existe discusión entre las partes que ello se debió a un incendio provocado por terceros, es decir, sin que mediara culpa de ninguna de ellas.
- Se debe señalar, asimismo que, además de las cláusulas que imponen obligaciones a las partes contenidas en el Contrato, resultan aplicables a sus relaciones contractuales las Normas Generales de Funcionamiento del Centro Comercial, documento acompañado por la demandada y al que alude el Contrato en la cláusula DÉCIMO SÉPTIMO al señalar que: *“En todo lo no previsto en el presente contrato las partes declaran que se registrarán y serán obligatorias las disposiciones contenidas en las Normas Generales y en el Reglamento de Copropiedad del CENTRO COMERCIAL, especialmente en todo lo que concierne a la aplicación de multas y otras obligaciones que sean de cargo del subarrendatario”*.
- En consecuencia, no son atendibles las alegaciones del señor D.H. en la diligencia de absolución de posiciones, en orden a desconocer tales normas, pues fue él quien suscribió el contrato en representación de XX.
282. En particular, se establece en esas Normas Generales, en el N° 15 de su cláusula VI. *“UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES ASIGNADOS”*, en lo que ahora interesa, que *“Todas las mejoras, transformaciones e instalaciones que necesitare los Locales asignados con posterioridad a su puesta a*

disposición que expresamente no tome a su cargo el Arrendador, serán de cargo del arrendatario y deberán ser ejecutadas, previa autorización de las autoridades competentes y en todos los casos del Arrendador, prestada por escrito, conforme los planos y especificaciones que deberá presentar el Arrendatario". En el N° 19 de la misma cláusula se agrega que "Las instalaciones especiales a realizarse en los Locales Asignados, a propuesta del respectivo Arrendatario, cualesquiera fueren, requerirán aprobación escrita previa del Arrendador, quien fiscalizará sus ejecuciones". Asimismo, en la cláusula IX, denominada "UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES" se señala que "El Arrendatario que pretenda ocupar, a título gratuito u oneroso, cualquier área de circulación o instalaciones comunes ubicadas fuera del Local Asignado, deberá formular solicitud, por escrito, dirigida al Arrendador, especificando claramente, plazo, finalidad, área solicitada y, en su caso, precio ofrecido." Las normas indicadas no hacen sino confirmar que correspondía a XX solicitar a ZZ un nuevo lugar en donde instalar sus equipos, si es que así lo necesitaba.

283. El informe pericial, en relación con este último punto señala que si XX hubiese querido instalar provisoriamente las unidades de clima y los ventiladores para el funcionamiento del Local, podría haberlo hecho en la losa del tercer nivel mientras se ejecutaban los trabajos de la cubierta, para luego, proceder a su instalación definitiva una vez se finalizara la techumbre del tercer nivel.
284. Lo dicho se ve refrendado por las declaraciones del testigo A.G., quien indicó que, *cuando entra un arrendatario, ellos dicen que necesitan poner equipos, generalmente dan sus dimensiones y ZZ les especifica el sector donde pueden ubicar cierta cantidad de los equipos que requieren*. Agregó que la inmobiliaria o la administración le dicen en qué parte, en qué zona tienen que ubicar los y así ellos, después, con esa ubicación tienen que desarrollar su proyecto y desarrollarlo en esa ubicación. Reconoce, asimismo, que existía cierto grado de flexibilidad en la determinación definitiva de tal ubicación, señalando que el lugar en donde se pueden ubicar los equipos "es un espacio grande, donde, como te digo, se trata de adecuar para que sea lo más cómodo, lo más fácil, en el fondo, para cada arrendatario, eh... poder desarrollar su local, en este caso clima y extracción". Además, se termina de refrendar lo que se viene indicando, con las declaraciones del testigo C.Z., quien refiriéndose al local de comida rápida indica que "Yo pedí... momentáneamente instalar un equipo, porque la parrilla se había roto, la parrilla en el caso mío donde van los equipos en la azotea yo me conseguí un lugar y puse mis equipos, en un lugar momentáneo y con eso pude abrir sin ningún problema", lo que, además, deja en claro que existía la posibilidad de instalar los equipos en otros lugares, si es que era imposible mantenerlos en el que se habían ubicado antes del incendio.
285. Tal pasividad exhibida por la Demandante no se condice con la buena fe contractual que debe imperar en el desarrollo de un contrato que, tratándose de uno de tracto sucesivo, se basa en la permanencia de los acuerdos de las partes y en sostener una conducta acorde con la perseverancia de esos acuerdos. Así lo ha dicho la Corte Suprema al considerar, refiriéndose a una de las partes de un contrato de arrendamiento de servicios, citando al autor Fueyo, que "La aplicación de la buena fe, tanto en la etapa de la interpretación como en la de ejecución, conduce a una regulación creadora de lo que es suficiente o bastante como grado de cumplimiento, aunque no alcance a ser óptimo o perfecto, y lo que es insuficiente e inaceptable, dando lugar en este último caso a la excepción. Remarcando, no podría admitirse la excusa válida de incumplimiento ante defectos u omisiones irrisorias, inocuas e intrascendentes que no deben tener repercusión jurídica". (Fernando Fueyo Laneri, "Cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones". Editorial Jurídica, julio de 2004, tercera edición actualizada. Página 241)". Y agrega en el mismo fallo que "hallándose obligada a ejecutar el contrato de buena fe, al tenor de lo estatuido en el artículo 1546 del Código Civil, el municipio no puede desconocer sus actos propios para fundar esta defensa"¹⁴.
286. En nada obsta a lo señalado las observaciones efectuadas por la parte Demandante en la diligencia testimonial (testigo A.G.) en relación con la cláusula XXVII, de las Normas Generales de

¹⁴ Corte Suprema, Rol 23080-2019, de 27 de octubre de 2020.

Funcionamiento del Centro Comercial, que dispone que *“Todas las notificaciones en intimaciones que se cursen las partes y los codeudores con relación al Contrato de Arrendamiento, deberán efectuarse por carta certificada u otro medio igualmente fehaciente, dirigidas a los respectivos domicilios especiales constituidos contractualmente, con la firma del remitente, su representante legal o mandatario con poder suficiente”*, pues si bien ello podría demostrar que la Demandada puede no haber tenido una conducta muy proactiva con XX, como esta le habría parecido suficiente, ello no implica que esta última no haya incumplido la carga de solicitar un lugar en donde instalar sus equipos. Por lo demás, ha quedado demostrado, como ya se ha señalado, que las comunicaciones habituales se efectuaban y así se aceptaba por ambas partes, por la vía del correo electrónico. Aludir a la falta de comunicación en los términos indicados en las referidas Normas Generales, implica un claro desconocimiento de los actos propios demostrados en el accionar previo de ambas partes, lo que también contraría el principio de la buena fe.

287. Finalmente, y en otro orden de cosas, cabe recordar que el artículo 1932 concede al arrendatario el derecho a la terminación del contrato de arrendamiento, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después de su celebración, pero sin culpa del arrendatario. Como se ha demostrado, los equipos de extracción de aire y climatización de XX resultaron destruidos a raíz del Incendio, como también parte de la parrilla en donde estaban ubicados y de la techumbre, lo que aconteció sin que mediara culpa de ninguna de las partes. Sin embargo, también ha quedado demostrado que XX no tuvo intención alguna de instar a su reparación o exigir a su contraparte que le asignara otro lugar para su instalación; como bien lo indica el testigo A.G. quien sostiene que *“El arrendatario, propiamente tal, es el que se hace cargo del interior del local y el contenido y sus equipos, y así también lo dice el contrato y los contratos de arriendos de todos los locales, en que en el fondo, dicen que, ante un evento de fuerza mayor o ante cualquier evento ellos tienen que reparar el local y volver a funcionar en el menor tiempo posible y volver a abrir en el menor tiempo posible”*, lo que, por lo demás, también se estipula en la cláusula “OCTAVO” del contrato de subarrendamiento, al señalar que *“el subarrendatario se obliga a mantener la propiedad subarrendada en buen estado de conservación y limpieza, debiendo reparar a su costo y tan pronto como ocurra o se produzca cualquier daño o deterioro o desperfecto que durante la vigencia de este contrato pudiere sufrir en sus cielos, muros, pinturas, pisos, vidrios, llaves de agua, cañerías, artefactos e instalaciones en general”*, cláusula que es reconocida y transcrita por XX en la demanda. Nada de ello se respetó por parte de XX, sin que sirva de justificación sostener que lo que se reclama es la falta de comunicación o reparación de lugares no comprendidos en el Contrato, lo que, por lo demás, resulta contradictorio con la acción deducida y los fundamentos invocados, desde que, como se ha indicado en numerables ocasiones, lo que fundamenta su acción, al fin y al cabo, es la destrucción de sus propios equipos.
288. Es decir, la buena fe contractual obligaba a XX a instar por la reparación y pronta instalación de sus propios equipos, solicitando las autorizaciones correspondientes a ZZ quien, entonces, adquiriría la obligación de indicar un lugar donde instalarlos y que les permitiera seguir funcionando y cumpliendo así con sus propias obligaciones contractuales, esto es, mantener el local en buenas condiciones y en pleno funcionamiento lo más pronto posible. Debe recordarse, asimismo, que las declaraciones del Sr. D.H., gerente general de XX, son claras en indicar que su decisión, frente a tales destrucciones fue, simplemente, no perseverar con el contrato.
289. De lo razonado se concluye que la Demandante no logró acreditar los puntos de prueba números 4, *Efectividad e haber incumplido la demandada su obligación de mantener la cosa subarrendada en el estado de servir para el fin para el que fue arrendada, en los términos establecidos en el artículo 1924 del Código Civil. Hechos y circunstancias*; y 5, *Efectividad e haber incumplido la demandada la obligación de librar al subarrendatario de toda turbación o embarazo en la cosa subarrendada, en los términos establecidos en el artículo 1924 N° 3 del*

Código Civil. Ello, desde que invocó daños en un bien que no forma parte del Contrato de Subarrendamiento y, además, porque quedó demostrado que sostuvo una conducta pasiva, opuesta a la buena fe contractual, materializada en el nulo interés en preservar el contrato de subarrendamiento existente entre las partes.

290. Tampoco pudo, entonces, acreditar la Demandante la efectividad de encontrarse impedida en su calidad de subarrendataria, del goce de la cosa subarrendada, en los términos del artículo 1932 del Código Civil, (punto de prueba N° 6), pues del tenor de esa norma, ya bastamente analizada, se concluye que el derecho a poner término al Contrato invocado, solo opera en aquellos casos en que el mal estado o calidad de la cosa le impidiera hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada, circunstancia que no acreditó, pues si bien se comprobó que los equipos en cuestión resultaron dañados, ellos no formaban parte del bien arrendado y, por lo demás, con una mínima diligencia de su parte pudo haber instado a efectuar las reparaciones necesarias que le permitiesen la utilización del bien y, consecuentemente, cumplir con el deber de todo contratante de buena fe, de perseverar en la conservación de la relación contractual.
291. El razonamiento antes expuesto conduce indefectiblemente al rechazo de la demanda principal.

B. DEMANDA SUBSIDIARIA DEDUCIDA POR XX SOLICITANDO SE DECLARE TERMINADO EL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO.

292. El punto 8 de prueba exige acreditar la “*Duración del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes objeto de la disputa; en particular, alcances de la modificación introducida en la cláusula tercera del mismo*”, aspecto que dice directa relación con la demanda subsidiaria intentada por XX.
293. Respecto de esta acción entre las partes existe consenso en los siguientes hechos:
- a) El Contrato fue celebrado el 15 de noviembre de 2013.
 - b) La vigencia del Contrato fue regulada en la cláusula “TERCERO” siendo luego rectificadas el 25 de mayo de 2015.
 - c) En el tenor literal de las cláusulas del Contrato, por lo que sólo serán mencionadas a continuación, en la medida que la solución de la controversia lo requiera.
294. La materia controvertida está constituida, específicamente, por el plazo de vigencia del Contrato y la facultad de ponerle término anticipadamente por parte de la Demandante. En el primer aspecto incidió la rectificación del contrato; el segundo, en cambio, no sufrió modificación alguna, es decir, se trata de un pacto contenido desde el contrato original.
295. Al tenor de la cláusula rectificadas, XX sostiene que se contemplan tres hipótesis:
- a) La fecha de vigencia del Contrato se extiende desde el 15 de noviembre de 2013 hasta el 30 de junio de 2020.
 - b) Se le confiere el derecho al Subarrendatario de terminar unilateralmente el Contrato, una vez que este hubiere cumplido 4 años de vigencia, debiendo para ello, dar un aviso de término al Subarrendador con 6 meses de anticipación.
 - c) Únicamente para el caso en que no se ejerciera el derecho conferido, contemplado en la letra b) anterior, el Subarrendador adquiriría la obligación de ejercer la opción de compra del inmueble antes de vencer el plazo del subarrendamiento.
296. Concluye la Demandante de lo anterior que, a partir del 15 de noviembre de 2017, fecha en que el Contrato cumplió 4 años de vigencia, le nació el derecho a esa parte de ponerle término de manera

unilateral, únicamente dando aviso al Subarrendador, con las formalidades pactadas, con una anticipación de 6 meses, derecho que podría ser ejercido en cualquier momento y en adelante. Y sólo si no ponía término unilateralmente al Contrato, el Subarrendador quedaba obligado a ejercer la opción de compra, convirtiéndose en un contrato de arrendamiento entre ZZ y XX, caso en el cual el plazo de vigencia se extendería hasta 15 de noviembre de 2023.

297. La Demandada, por su parte, no controvierte ni el contenido inicial de la cláusula en cuestión ni tampoco de la rectificatoria, pero sí la interpretación que hace la contraparte, la que fue efectuada a propuesta de XX con el sólo objeto de precisar que, a la fecha de vencimiento del contrato de leasing suscrito con BO Compañía de Seguros S.A esto es, 30 de junio de 2020, el Contrato devendría en uno de arrendamiento, ello, con el objeto de poder inscribir el contrato en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Sostiene que, si bien la primera modificación incorporada para la rectificación consistió en señalar como plazo de vigencia del contrato, al inicio de la cláusula, el 30 de junio de 2020, se trata de una modificación solo aparente, pues la intención de las partes fue siempre mantener la vigencia original, esto es, hasta el 15 de noviembre de 2023, como consta, según indica, en la parte final de la cláusula tercera rectificada. De esta forma, se mantuvo intacta, sostiene, la opción para que XX pusiera término anticipado al Contrato por una sola vez manteniéndose, asimismo, el efecto de caducidad de este derecho en caso de no ejercerse en la oportunidad correspondiente. Indica que la verdadera causa de la rectificación fue señalar, de un modo más expreso que en la versión original que, de no ejercerse por XX tal derecho, ZZ quedaba obligada a ejercer la opción de compra emanada del contrato de leasing, cuya fecha de vencimiento concuerda con la fecha señalada al inicio de la cláusula, esto es, el 30 de junio de 2020, lo que a su vez produciría como efecto que el contrato se mantendría vigente hasta el “vencimiento original, esto es, el 15 de noviembre de 2023”. Si ZZ ejercía la opción de compra el contrato de subarrendamiento pasaría a ser uno de arrendamiento.
298. Previo a entrar al análisis de la controversia es conveniente tener en consideración, que, como lo ha sostenido la Corte Suprema, *“la interpretación de los contratos, esto es, aquella operación intelectual desarrollada por los jueces con miras a indagar cuál ha sido la verdadera intención de las partes, es una cuestión de hecho que aquéllos establecen mediante el análisis de cláusulas estipuladas y de las demás pruebas allegadas al proceso, de acuerdo con facultades que de manera privativa les corresponden en la apreciación de tales antecedentes. (...) el objetivo de la labor interpretativa de los actos y contratos radica en conocer los puntos en que ha confluído la intención de los contratantes, la voluntad que han expresado al celebrar el acto o convención de que se trata, es decir, aquello en lo que han consentido, uniéndolos y determinándolos a contratar. En función de guiar al intérprete en su labor, el legislador le ha entregado diversas reglas, directrices que se contienen, fundamentalmente, en los artículos 1560 a 1566 del Código Civil, las que con excepción de la establecida en el último artículo mencionado no obedecen a un orden de prelación, sino que serán más o menos relevantes según la incidencia que tengan en la determinación de la intención de las partes, siempre considerando las circunstancias que hayan integrado el iter contractual”*¹⁵. Ha sostenido, asimismo, nuestro máximo tribunal que *“el objetivo de interpretar las convenciones radica en conocer los puntos en que ha influido la intención de las partes en la voluntad que han expresado al estipular lo pactado, vale decir, aquello en lo que han consentido efectivamente, de modo de estarse a ello más que a la mera literalidad de las palabras”*¹⁶.
299. El Código Civil consagra, como se indica en los fallos referidos ciertas reglas orientativas en materias de interpretación contractual, cuya aplicación no puede implicar de manera alguna una contradicción con lo establecido en el artículo 1545 del Código Civil que dispone que *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”*. En efecto, en la doctrina civil tradicional la teoría

¹⁵ Corte Suprema, rol 21.060/2020, de 21 de julio de 2020.

¹⁶ Corte Suprema, rol 16.243, de 6 de julio de 2020.

general de los contratos se sustenta en el principio de la autonomía de la voluntad, por medio de la cual toda obligación reposa esencialmente sobre la voluntad de las partes¹⁷. Tal principio se funda en la siguiente idea matriz: la voluntad, que se basta a sí misma y que no es contraria al ordenamiento jurídico, da lugar a la autonomía de la voluntad como fuente de los derechos personales que emanan de los contratos¹⁸. Este principio de autonomía de la voluntad o en su denominación más moderna “autonomía privada” se puede definir como “*el poder o facultad de los individuos para crear actos jurídicos o someterse a un estatuto legal o particular, si lo desean de esta forma, y regular los efectos del acto jurídico o someterse a un estatuto jurídico preexistente*”¹⁹, del cual se pueden distinguir, por un lado la libertad para contratar (“sentarse a negociar”) y por otro, la libertad contractual, en virtud de la cual las partes contratantes fijan el contenido y los efectos del contrato. El artículo 1560 del Código Civil es la norma que consigna mejor el principio, según el cual la voluntad interna del sujeto es la causa eficiente del efecto jurídico del contrato, al expresar que, “*conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*”²⁰.

300. En el caso en estudio no es, solamente, el simple hecho de existir una controversia entre las partes sobre los alcances de una cláusula del contrato, la que implica la necesidad de efectuar una operación interpretativa, sino la oscuridad en su redacción ya en su origen, la que se acentúa con motivo de la rectificación efectuada por las partes.
301. El objetivo de la labor de interpretar actos y contratos estriba en conocer los puntos en que ha confluído la intención de los contratantes, la voluntad que han expresado al celebrar el acto o convención de que se trate, aquello en lo que han consentido, lo cual les unió y determinó a contratar, aspectos todos estos que, con arreglo al artículo 1560 del Código Civil, deben conocerse “*claramente*” para estarse más a ellos que a la letra de la estipulación. Para guiar al intérprete en su labor, el legislador ha entregado diversas reglas que sirven a la consecución de la finalidad perseguida con su actividad, directrices que se contienen, fundamentalmente, en los artículos 1560 a 1566 del Código Civil, las que no tienen un orden de prelación, ni que deban, forzosamente, aplicarse todas ellas, cuestión que dependerá de la naturaleza misma de la controversia y del contexto en el que se ha producido. En otras palabras, serán más o menos relevantes, según la incidencia que tengan en la determinación de la intención de las partes.
302. En el caso en estudio, en el parecer de este Juez Árbitro, resulta aplicable la norma contenida en el artículo 1564 del Código Civil, que dispone que “*Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad*”. No obsta a su aplicación que las estipulaciones que permiten una adecuada interpretación estén contenidas en la misma disposición o formen parte de ella, cuestión que sólo reviste un carácter formal. Por otra parte, no sólo se considerará como material u objeto de la labor interpretativa las partes o elementos intrínsecos de la convención, sino que las circunstancias de la declaración informal de los contratantes (elementos extrínsecos), el ambiente en que se emitió la declaración, en otras palabras, debe considerarse “*lo que aconteció antes, durante y después de celebrado el contrato*”²¹. Asimismo, resulta aplicable, según se dirá, la norma de interpretación contenida en el artículo 1562 del Código Civil.

¹⁷ LOPEZ SANTA MARIA, Jorge. *Los Contratos. Parte General. Tomo I. Tercera edición*. Editorial Jurídica de Chile, pp. 233.

¹⁸ BARCIA LEHMANN, RODRIGO. *Lecciones de Derecho Civil Chileno. Tomo II De las Fuentes de las Obligaciones*, Editorial Jurídica de Chile (2007), pp. 35.

¹⁹ BARCIA LEHMANN, RODRIGO. *Op. cit.*, pp. 36.

²⁰ DIEZ DUARTE, RAUL. *El Contrato. Estructura Civil y Procesal*. Editorial Conosur (1994), pp.11.

²¹ LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge., “Algunos aspectos de la Interpretación de los contratos en Chile”, en *Tratado de la interpretación del contrato en Latinoamérica*. Editorial Jurídica Grijley, Lima Perú, 2007 pág. 1218.

303. Como ya se ha señalado, las partes están de acuerdo en que la cláusula tercera del Contrato fue rectificadora por un acto posterior, quedando finalmente del tenor siguiente:

“TERCERO.- Vigencia del contrato. El presente contrato de subarrendamiento iniciará su vigencia a partir del quince de noviembre de dos mil trece, y terminará el día treinta de junio de dos mil veinte. Sin embargo lo anterior, el Subarrendatario tendrá el derecho a terminar unilateralmente, por una sola vez, este contrato una vez que hubieren transcurrido cuatro años de su vigencia, para lo anterior, deberá dar aviso de término con seis meses de anticipación; el aviso deberá ser por escrito y enviado a través de Notario Público al domicilio señalado por las partes en la comparecencia o al domicilio que con posterioridad a la firma del presente contrato le sea señalado y notificado por escrito a la otra contratante, en caso de no ejercer dicho derecho, éste se entenderá caducado de pleno derecho, debiendo cumplirse el resto del plazo del contrato. En caso que no se ejerza el derecho a término recién señalado y en consecuencia se cumpla el período completo del contrato, el subarrendador se obliga por el presente instrumento a ejercer la opción de compra de los inmuebles subarrendados antes de vencer el plazo del subarrendamiento, conviniendo que ejercida la opción el contrato de subarrendamiento se transformará en un contrato de arrendamiento entre ZZ y XX el cual se registrará por las mismas estipulaciones del presente contrato, salvo en cuanto a la vigencia del mismo, la que se extenderá hasta el 15 de noviembre de 2023; en consecuencia, a su vencimiento original, esto es, el 15 de Noviembre de 2023, el contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en forma automática por períodos de cinco años cada uno, a menos que cualquiera de las partes de aviso a la otra parte al menos con cuatro meses de anticipación a cada fecha de vencimiento, de su intención de no perseverar en el contrato de arriendo. El aviso deberá hacerse en los mismos términos ya señalados. Para inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, la arrendadora principal proporcionará a la arrendataria copia de la inscripción de dominio a su nombre de los bienes raíces arrendados, y con esta copia y una copia de la presente escritura la arrendataria solicitará al Conservador de Bienes Raíces de Santiago la inscripción del contrato de arrendamiento referido. En el evento de que el subarrendador no ejerza la opción de compra de los inmuebles arrendados el presente contrato se transformará en un contrato de arriendo entre BO Compañía de Seguros S.A. y XX el cual se registrará por las mismas estipulaciones del presente contrato”.

304. No existe discusión entre las partes en que ZZ S.A. había suscrito un contrato de leasing con BO Compañía de Seguros sobre el inmueble subarrendado, ni tampoco en que ese contrato vencía el 30 de junio de 2020, cuestión que, por lo demás, ha quedado acreditado con el respectivo contrato acompañado por ambas partes.
305. La cláusula que motiva la discusión contiene diversas estipulaciones, las que para efectos del análisis pueden identificarse en las siguientes: aquella relativa específicamente a la vigencia del contrato; la que relaciona la vigencia del contrato con el contrato de leasing y con el ejercicio o no de la opción de compra y, finalmente, la que le confiere al arrendatario el derecho a terminar unilateralmente el contrato.
306. A continuación, se analizarán las dos primeras de manera conjunta, efectuando, en su caso, una exposición de las modificaciones experimentadas como consecuencia de la rectificación.

B.1 Alcances de la rectificación efectuada a la cláusula tercera del Contrato, en relación con su vigencia y con la que relaciona dicha vigencia con el contrato de leasing y con el ejercicio o no de la opción de compra.

307. Se ha sostenido que en el sistema chileno se ha reconocido la aplicación del sistema subjetivo de interpretación de los contratos, según se desprende del referido artículo 1560 del Código Civil,

norma que “*más que una regla de interpretación, sirve de principio rector a las reglas que le siguen en el Código. Su papel es superior al de una regla de interpretación, pues consagra en Chile, por sí solo, el sistema tradicional de interpretación de los contratos, cuyo rasgo fundamental consiste en la búsqueda de la voluntad interna de las partes*”²². Así entonces, no es suficiente la literalidad expresada en el contrato para dar respuesta a las pretensiones de las partes, en este caso, la determinación de la duración del contrato. En efecto, la cláusula tercera rectificadora comienza señalando que “*El presente contrato de subarrendamiento iniciará su vigencia a partir del quince de noviembre de dos mil trece, y terminará el día treinta de junio de dos mil veinte*”. La cláusula primitiva, en cambio, indicaba que “*El plazo del contrato de subarrendamiento será de diez años, iniciándose para todos los efectos de derecho la vigencia del presente contrato a partir de esta fecha*”.

308. Con el fin de acreditar este punto la Demandante ofreció la siguiente prueba documental:

1) Copia de contrato de arrendamiento y opción de compra o leasing inmobiliario, suscrito entre BO Compañía de Seguros S.A. e ZZ por escritura pública de 09 de noviembre de 2009, otorgada en la Notaría de don NT2. En este documento se da cuenta del contrato de arrendamiento entre las partes señaladas, por el cual BO Compañía de Seguros S.A da en arrendamiento inmuebles que forman parte del Proyecto Inmobiliario Centro Comercial, entre los que se encuentran los inmuebles de autos.

En ese contrato se indica, en relación con lo que ahora interesa:

- a) que el contrato se inicia el 9 de noviembre de 2009 y termina el 30 de junio de 2020;
- b) que se autoriza a la arrendataria ZZ S.A. para subarrendar los inmuebles, sujeta esa autorización a ciertos requisitos, entre los cuales figura que los contratos de subarrendamiento no excedan en su plazo el de la duración de ese contrato y que los contratos de subarrendamiento no podrían inscribirse en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a menos que la arrendadora lo autorice en forma previa y por escrito;
- c) que la arrendataria tendría la opción de comprar los inmuebles, formulándose una oferta que estaría vigente durante la fecha de vigencia del arrendamiento;
- d) que el ejercicio de la opción de compra debería efectuarse por escrito, mediante carta certificada despachada por Notario Público, dentro del plazo de vigencia de la oferta, al domicilio de la arrendadora, en la cual se acepte pura y simplemente la referida oferta.

2) Copia del Contrato suscrito entre las partes.

3) Copia de la escritura pública de rectificación, suscrita entre ZZ S.A., XX y BO Compañía de Seguros S.A., de fecha 25 de mayo de 2015, otorgada en la Notaría de don NT1. Se lee en este documento la cláusula de vigencia rectificadora y manifiestan las partes su conformidad con tal modificación. Suscriben la escritura pública las mismas partes que comparecieron a la firma del texto original.

309. Por su parte, la Demandada ofreció la siguiente prueba documental:

1) Copia del Contrato suscrito entre las partes y copia de la escritura pública de rectificación del Contrato.

2) Copia de página web 29 de septiembre de 2020, en se da cuenta del rechazo de la carátula [...] correspondiente a la solicitud de inscripción del Contrato de Subarrendamiento individualizado en el No1 anterior, por los siguientes motivos: *i) El arriendo primitivo tenía como plazo hasta el 30/06/2020 “Subarriendo hasta el año 2023; ii) Corregir plazo del subarriendo; y iii) Corregir, se dio en arriendo parte del local 12.*

²² LÓPEZ SANTA MARÍA, JORGE. Ob. Cit., pág. 388.

- 3) Copia de página web de 29 de septiembre de 2020, en la que se da cuenta del RUT N° [...] del Requirente de la carátula N° [...], que corresponde a la oficina de abogados de XX.
- 4) Copia correo electrónico de fecha 13 de marzo de 2015, enviado por don P.U. a don J.B. Al acompañar el documento indica que *“en el referido correo don P.U., ejecutivo de TR S.A. -que forma parte del mismo grupo empresarial de ZZ-, pide al Fiscal de TR S.A. don J.B., la revisión y análisis del borrador de escritura de rectificación del Contrato de Subarrendamiento existente entre las partes, enviado por don A.D., que tenía por exclusivo objeto lograr la inscripción del Contrato de Subarrendamiento en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago”*. El contenido del correo, es del tenor siguiente: *“J.B., ¿Nos pueden ayudar con esto? La idea es que XX pueda inscribir su contrato. Dado que la duración del contrato de arriendo es pasado el vencimiento del leasing deben realizar esta rectificatoria que debe ser firmada por las tres partes. Avisanos si tienes dudas, Saludos, P.U. de TR S.A.”*
- 5) Carta sobre ejercicio de opción de compra de 5 de junio de 2020. Indica al presentarla que *“Por intermedio del referido documento, y dando cumplimiento a las formalidades establecidas en el Contrato de Subarrendamiento y su rectificación, ZZ S.A. le comunica a BO Compañía de Seguros S.A. que viene en ejercer la opción de compra contenida en el Contrato de Leasing celebrado entre las mismas partes antes individualizadas”*. Sin embargo, se observa una certificación de Correos de Chile que impide leer el documento en su integridad, aun cuando se encuentra dirigido a BO Compañía de Seguros, con timbre de envío de 11 de junio de 2020.
- 6) Contrato de ejercicio de opción de compra y compraventa celebrado entre ZZ S.A. y BO Compañía de Seguros S.A. con fecha 23 de junio de 2020. Señala la demandada que *“Por intermedio del referido documento, ZZ S.A. ejerce la opción de compra contenida en el Contrato de Leasing con BO Compañía de Seguros S.A., renovándose automáticamente el Contrato de Subarrendamiento hasta el 15 de noviembre de 2023”*.
310. De lo sostenido por las partes y del análisis de los documentos acompañados ha quedado acreditado, asimismo, que el Contrato fue celebrado en su versión original por un plazo de diez años contados desde la fecha de su celebración, debiendo expirar el 15 de noviembre de 2023. Es decir, se extendía más allá de la vigencia del contrato de leasing, lo que, en cualquier caso implicaba una modificación en la calidad jurídica del arrendador: o pasaba a ser dueño de los inmuebles subarrendados o perdía la condición de arrendador, no pudiendo el Contrato continuar en esa calidad con posterioridad al 30 de junio de 2020. Precisamente por esta razón y como quedó probado con el informe evacuado por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, inicialmente no se practicó la inscripción del contrato de subarrendamiento solicitada por el abogado F.D. de XX, debido a que el contrato de arrendamiento original con la compañía de leasing tenía como plazo de vencimiento el 30 de junio de 2020 y el de subarrendamiento el año 2023, lo que excedía el plazo original. Agregó el funcionario que, posteriormente, el 5 de marzo de 2015, el requirente reingresó la escritura con la respectiva rectificación, subsanándose así el reparo indicado.
311. Lo anterior se ratifica, además, con los documentos acompañados por la Demandada, consistentes en impresiones obtenidas de la página web www.conservador.cl, de la que aparece que se negó la inscripción del Contrato en el respectivo Registro de Hipotecas y Gravámenes. En efecto, en la certificación acompañada por la demandada se lee, a continuación de la fecha (06/03/2015) la expresión *“Rechazo”* la observación *“corregir plazo del subarriendo el arrendamiento primitivo tenía como plazo hasta el 30/06/2020 “Subarriendo hasta el año 2023”*. Lo dicho ocurrió el 6 de marzo de 2015. Luego, el 13 de marzo del mismo año, don P.U. de TR S.A, empresa propietaria de ZZ, envió un correo sobre *“escritura rectificatoria”* a J.G., de la misma empresa, en el que se indica *“Nos pueden ayudar con esto? La idea es que XX pueda inscribir su contrato. Dado que la duración del contrato de arriendo es*

pasado el vencimiento del leasing deben realizar esta rectificatoria que debe ser firmada por las tres partes". Finalmente, el 25 de mayo de 2015 se firmó la escritura rectificatoria.

312. De la correlación de los hechos enunciados es factible concluir que la intención de las partes al rectificar el Contrato fue armonizar la situación jurídica que se presentaba por tratarse de un leasing que concluía antes de la fecha de expiración del Subarrendamiento. El camino elegido fue aclarar que, al ejercer la opción de compra, ZZ pasaba a tener la calidad de arrendador. En consecuencia, al indicarse en la cláusula rectificadora que *"El presente contrato de subarrendamiento iniciará su vigencia a partir del quince de noviembre de dos mil trece, y terminará el día treinta de junio de dos mil veinte"*, significa, simplemente, lo que indica: que el subarrendamiento en calidad de tal duraría hasta el 30 de junio de 2020, por la simple razón de que, como se dijo, era imposible que continuara en la misma calidad después de esa fecha.

313. El tenor de la cláusula original era el siguiente:

"Vigencia del Contrato. El plazo del contrato de subarrendamiento será de diez años, iniciándose para todos los efectos de derecho la vigencia del presente a partir de esta fecha, sin embargo, el plazo de duración comenzará a contarse desde la entrega material del bien subarrendado, la cual deberá quedar respaldada por un acta de entrega firmada por las partes".

Y fue sustituida por la siguiente:

"Vigencia del contrato. El presente contrato de subarrendamiento iniciará su vigencia a partir del quince de noviembre de dos mil trece, y terminará el día treinta de junio de dos mil veinte."

Aparentemente y si solo se analizan los párrafos transcritos, podría entenderse que la vigencia misma del Contrato fue modificada. Sin embargo, y según lo que ya se ha señalado, la interpretación de sus alcances no puede efectuarse de forma aislada, sino de manera coordinada y sistemática con las demás estipulaciones. Sin perjuicio de ello, cabe resaltar la modificación que se introdujo a la primera parte que indicaba *"El plazo del contrato de subarrendamiento"*, quedando como *"El presente contrato de subarrendamiento"*. Si bien, a primera vista pareciera no tener trascendencia, al efectuar el análisis completo, según se dirá, resulta concordante con la intención de las partes de adecuar la situación a la existencia de un contrato de leasing y a las consecuencias que su terminación podría producir en el contrato de subarrendamiento, el cual, como se ha dicho, obligatoriamente debía experimentar variaciones jurídicas en relación con la posición jurídica de las partes contratantes, específicamente, del subarrendador. En otras palabras, al indicar que el plazo que se estipulaba en ese primer párrafo se refería al *"presente contrato de subarrendamiento"* se presagia la existencia de modificaciones en la calidad jurídica del contrato, el cual llegado el 30 de junio de 2020 no subsistiría como subarrendamiento.

314. Llama la atención del Árbitro la falta de alusión por parte de XX a las modificaciones introducidas por la ya tantas veces aludida rectificación. Si bien en la demanda subsidiaria se refiere solamente al plazo de vencimiento del Contrato, en su escrito de réplica agrega que ello se habría debido a la cláusula 9ª letra f) del contrato de leasing, la cual disponía, en lo que ahora interesa, que el plazo de los contratos de subarrendamiento que se pactaren, no podían exceder del de la duración del leasing. Sin embargo, de haber sido la intención de las partes cumplir de forma estricta con la referida estipulación, no se explica por qué se mantuvo la posibilidad de continuar el contrato de subarrendamiento como uno de arrendamiento. Es más, fue precisamente esa discordancia la que motivó la negativa a inscribir del Conservador de Bienes Raíces y fue ello lo que provocó la decisión de rectificar el Contrato. Ninguna explicación diferente se ha dado, ni menos demostrado,

que lleve a concluir que, en algún momento la voluntad de las partes cambió, en orden a reducir el plazo de duración inicialmente convenido. Debe advertirse que en contratos de esta naturaleza su duración no es una materia accidental y no parece lógico ni razonable pensar que las partes lo redujeron, prácticamente en una tercera parte, sin que exista antecedente alguno en autos que demuestre que sostuvieron alguna negociación en tal sentido. A mayor abundamiento, el acuerdo rectificatorio se efectuó después de poco tiempo de vigencia del contrato, lo que hace más incomprensible aun que las partes hayan querido variar su duración. Se trataría de un pacto carente de causa. No debe olvidarse, por lo demás, que la posibilidad de que continuase el Contrato como “contrato de arrendamiento” ya venía prevista en la cláusula original, la que adolecía de defectos formales y los que fueron subsanados con la rectificación en cuestión.

315. A mayor abundamiento, las discusiones de las partes al respecto permiten concluir que la cláusula no es clara y los antecedentes de autos demuestran que la rectificación fue de iniciativa de XX. Asimismo, el tenor del correo de 15 de marzo de 2015 (indicado en párrafo 311) permite concluir que también lo fue su redacción, desde que se trata de un correo reenviado para su revisión interna en ZZ, de uno a su vez recibido de la cuenta xxxxxxxx@xxxx.cl cuyo tenor alude a la rectificación del Contrato y a su motivación, esto es, la rectificación que permitiría su inscripción, por lo que, si existe oscuridad al respecto, debe ser interpretada en el sentido que indica la contraparte, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 1566 inciso segundo del Código Civil, que ordena interpretar las cláusulas ambiguas extendidas por una de las partes, cuyo es el caso, en contra de quien las redactó.

B.2 Alcances de la norma que confiere a XX la facultad de poner término unilateralmente al Contrato, transcurridos 4 años de su vigencia.

316. La cláusula que contempla esta opción es del tenor siguiente y no fue materia de la rectificación celebrada por las Partes:

“Sin embargo lo anterior, (se refiere al periodo de vigencia) el Subarrendatario tendrá el derecho a terminar unilateralmente, por una sola vez, este contrato una vez que hubieren transcurrido cuatro años de su vigencia, para lo anterior, deberá dar aviso de término con seis meses de anticipación; el aviso deberá ser por escrito y enviado a través de Notario Público al domicilio señalado por las partes en la comparecencia o al domicilio que con posterioridad a la firma del presente contrato le sea señalado y notificado por escrito a la otra contratante, en caso de no ejercer dicho derecho, éste se entenderá caducado de pleno derecho, debiendo cumplirse el resto del plazo del contrato”.

317. La teoría del caso de la Demandante es que la opción unilateral para poner término al Contrato podía ser ejercida, en cualquier momento, una vez transcurridos los primeros cuatro años de vigencia. Para la Demandada, en cambio, sólo podía serlo, por una sola vez, al momento de cumplirse esos cuatro años, y por eso señala más adelante la cláusula que “en caso de no ejercer dicho derecho, éste se entenderá caducado de pleno derecho,”
318. XX sostiene que la teoría del caso de ZZ implicaría que la oportunidad para ejercer la opción concedida estaría constituida por un plazo de 24 horas, lo que estaría lejos de ser lo querido por las partes, pues si ello hubiera sido así, se habría indicado expresamente.
319. Es claro que nuevamente estamos frente a una cláusula cuyo tenor literal no es claro, lo que amerita efectuar la labor interpretativa en los términos en que ya se ha señalado.

320. En relación con este punto específico, la Demandante acompañó los siguientes documentos:
- 1) Copia de carta certificada de fecha 18 de noviembre de 2019, enviada por XX al Sr. C.B., representante de ZZ, por la que se comunica el término del Contrato.
 - 2) Copia de carta enviada por don C.B., representante de ZZ S.A., fechada el 20 de noviembre de 2019. Se indica en la referencia “*Respuesta a su carta sobre término de contrato de arrendamiento de fecha 18 de noviembre del presente año*”. Se acusa recibo de la referida carta y se manifiesta que se rechaza tal comunicación, ya que el derecho a poner término anticipado se encontraba caduco. Agrega que su parte se encuentra obligada a ejercer la opción de compra, produciéndose la prórroga del contrato hasta el 15 de noviembre de 2023.
 - 3) Cadena de correos electrónicos cuyo Asunto es “RV: Respuesta de Carta Aviso – XX” e incluye los siguientes correos electrónicos:
 - a. Correo electrónico de 18 de noviembre de 2019, enviado por D.H. a A.J.
 - b. Correo electrónico de 18 de noviembre, enviado por A.J. a D.H., con copia a varios. Acusa recibo e indica que será reenviada al comité.
 - c. Correo electrónico de 18 de noviembre de 2019, enviado por D.H. a A.J. Agradece.
 - d. Correo electrónico de 28 de noviembre, enviado por A.J. a D.H., con copia a varios. Se indica que se adjunta carta en respuesta a la enviada por XX.
321. La carta de comunicación de la intención de término anticipado del contrato fue enviada por XX el 18 de noviembre de 2019, indicando a la contraparte que “*damos a ustedes aviso de término del Contrato, el que terminará el día 30 de junio de 2020, según lo contemplado en la misma cláusula*”, expresiones que no se condicen con la teoría del caso manifestada por su parte, pues si entendía que estaba ejerciendo la facultad que le confería de poner término al mismo por una sola vez, no se advierte la razón para indicar que terminaría el 30 de junio de 2020, y no 6 meses después de la comunicación, máxime si a esa fecha, y como ha quedado demostrado, XX ya había tomado la decisión de no continuar operando el Local.
322. Como ya se ha adelantado, el artículo 1562 del Código Civil dispone que “*El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno*”. Agrega el mismo código en su artículo 1564 inciso primero que “*Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad*”.
323. Ciertamente es que la opción conferida a XX para poner término al contrato por una sola vez, transcurridos cuatro años, implicaba que la decisión debía ser adoptada y comunicada a ZZ en un determinado y acotado momento, es decir, justo 6 meses antes de cumplir los cuatro años, lo que si bien llama la atención a la Demandante por tratarse de un plazo de 24 horas, encuentra su explicación en que se trata de una facultad excepcional concedida a una de las partes, con el fin de permitirle verificar que el negocio a desarrollar le resultaba beneficioso. A una primera vista, el Árbitro Único coincide en que se trata de un plazo particularmente breve y poco usual en la práctica comercial; no obstante, para no considerarlo, debe convencerse de que la intención de las Partes fue diversa, y para ello resulta necesario indagar en los restantes elementos que contiene la cláusula.
324. En efecto, lo peculiar de este plazo de 24 horas no es *per se* razón suficiente para entender que las partes deseaban que esa facultad se pudiera ejercer - en cualquier momento - transcurridos los primeros cuatro años de vigencia contractual, pues entenderlo así dejaría sin explicación, que se haya indicado por las mismas Partes, que tal facultad podía ejercerse “*por una sola vez*”. Cabe preguntarse: ¿Por qué las Partes convinieron en incluir esta frase?

325. Por aplicación del artículo 1562 del Código Civil ya citado, no es factible interpretar el contrato dejando sin aplicación tal acuerdo y, para ello, es forzoso concluir que se concedía, tal como lo indican las expresiones utilizadas “*por una sola vez*”. No es posible conciliar su utilización con una facultad que podría ejercerse *en cualquier momento* después de cumplido el plazo que gatillaba el derecho pues, como lo indica la Demandada, los contratos sólo pueden terminar una vez. Es obvio y natural que los contratos puedan ser terminados en forma anticipada “por una sola vez”, ya que de caso contrario implicaría asumir que el contrato termina y luego revive, lo cual queda fuera de todo análisis. Por lo tanto, lo que se debe escudriñar es qué fue lo que las Partes quisieron convenir al incluir dicha frase. Por tanto, la inclusión de la oración en comento debe obedecer a una causa y esa no puede ser otra que la que se ha indicado.
326. Además, no resulta procedente, atendido lo dispuesto en el artículo 1564, también citado, interpretar una estipulación obviando otras, como ocurre con la ya indicada y también con aquella que señala que, de no ejercerse la opción en el momento ya aludido, “*caduca*” ese derecho, es decir, se extingue inexorablemente.
En efecto, si la cláusula indica que el derecho *caduca* por no ejercerse, significa necesariamente que el contrato continúa vigente, pero que la parte respectiva – en este caso XX – ya no se dispondrá de esa opción, porque al no haberse ejercido en su momento, simplemente caducó, es decir, perdió vigencia.
327. Así entonces, las reglas de interpretación en análisis llevan a concluir que ninguna de las tres estipulaciones comprometidas – el derecho a terminar unilateralmente el contrato una vez que hubieren transcurrido cuatro años de su vigencia; por una sola vez y la caducidad de ese derecho en caso de no ejercerse - pueden dejarse sin aplicación y la única forma de interpretación posible que lo permite es que el derecho a poner término anticipado al Contrato se le concedió a la Demandante, sólo por una vez, transcurridos los cuatro años de vigencia y que al no haberlo hecho en esa oportunidad, el derecho caducó.
328. Por lo demás, se aprecian otros antecedentes que no resultan consistentes con la teoría sostenida por la Demandante y provocan confusión en relación con la terminación del Contrato, como lo es la anticipación con que se dio el aviso de término, esto es, el 18 de noviembre de 2019, indicando que concluiría el 30 de junio del mismo año, es decir, 7 meses y 12 días después y no con seis meses de antelación a que aludía la facultad unilateral concedida. El tenor de la carta de término tampoco es claro en tal sentido, pues indica que “*En virtud de lo dispuesto en la cláusula Tercero del Contrato, por el presente damos a ustedes aviso de término del Contrato, el que terminará el día 30 de junio de 2020, según lo contemplado en la misma cláusula.*”, sin aludir a la facultad unilateral, cuyo ejercicio, por lo demás, no implicaba, ni aun siguiendo su teoría del caso, el término en el día 30 de junio de 2020.
329. De lo recientemente considerado se concluye entonces que el punto de prueba N° 8, esto es “*Duración del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes objeto de la disputa; en particular, alcances de la modificación introducida a la cláusula tercera del mismo*”, ha quedado acreditado, pudiendo concluirse que la fecha de término del Contrato es el 15 de noviembre de 2023 y que la opción de término unilateral conferida al subarrendatario lo era por una sola vez, transcurridos los cuatro años de su vigencia, facultad que precluyó 6 meses antes del 15 de noviembre de 2017.
330. De lo razonado se concluye, por lo tanto, que también se ha acreditado el punto N° 1, relativo a “*Términos y condiciones del contrato de subarrendamiento suscrito entre las partes que es objeto de la disputa*”.
331. El razonamiento antes expuesto, conduce entonces a la conclusión de que debe rechazarse la demanda subsidiaria deducida por XX en contra de ZZ.

C. DEMANDA RECONVENCIONAL DE COBRO DE RENTAS, GASTOS COMUNES E INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS, DEDUCIDA POR ZZ EN CONTRA DE XX.

332. ZZ deduce demanda reconvenicional en contra de XX, solicitando se declare que ha incumplido el Contrato y que debe pagar todas las rentas y gastos comunes vencidos hasta la fecha de esa demanda y los que se devenguen hasta el pago efectivo; que se le obligue a reparar cualquier daño que haya sufrido en el Local con el fin de poder reanudar sus operaciones; que debe operar el Local hasta el vencimiento del plazo (15 de noviembre de 2023), sin perjuicio de su renovación; y debe indemnizar los perjuicios que su incumplimiento ha ocasionado a ZZ.
333. ZZ detalla las rentas adeudadas considerando un saldo de febrero y de marzo de 2019 y un saldo de octubre y las rentas completas correspondientes a noviembre de 2019 hasta julio de 2020, por un valor de 3.030.2 Unidades de Fomento y los gastos comunes desde noviembre de 2019 a junio de 2020, por un valor de \$3.821.395, sin perjuicio de las que se devenguen durante la tramitación del juicio.
334. Fundamenta su pretensión en lo dispuesto en la cláusula décimo tercera del Contrato que exige de responsabilidad a ZZ en los daños que sufra XX en sus bienes, pero que además, lo obliga a *“reparar en el menor tiempo posible los daños producidos en el local a fin de permitir la reanudación de sus operaciones comerciales en condiciones similares a las que existían antes de los perjuicios, cualquiera haya sido su naturaleza”*. Señala que nada de ello hizo la Demandada reconvenicional, correspondiéndole la reparación de cualquier daño sufrido en el local, incluidos aquellos producidos a los equipos de aire y climatización que son de su propiedad.
335. Finalmente, imputa el incumplimiento de la cláusula quinta del Contrato que señala que *“el Local se destinará exclusivamente a la explotación de un establecimiento comercial del giro expendio y su preparación de comida”*. Alude luego a las Normas Generales de Centro Comercial en su capítulo VII, que se refiere a la apertura obligada del Local.
336. Como peticiones concretas solicita se declare:
- a. *“Que se condena a XX al pago de 3.030,2 Unidades de Fomento por concepto de rentas de subarrendamiento pendientes de pago a la fecha;*
 - b. *Que se condena a XX al pago de las rentas de subarrendamiento que se devenguen durante todo el periodo que medie entre el inicio de la tramitación del presente juicio y el día en que se paguen íntegramente todas las rentas pendientes de pago;*
 - c. *Que se condena a XX a pagar las sumas señaladas en las letras a) y b) anteriores con el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables, o aplicando cualquier tasa de interés mayor o menor que S.J.A. determine conforme el mérito del proceso. Los intereses deberán calcularse para el periodo entre la fecha de exigibilidad de las respectivas obligaciones y la fecha efectiva de pago de las mismas o por cualquier periodo mayor o menor que S.J.A. determine conforme al mérito del proceso;*
 - d. *Que se condena a XX al pago de los gastos comunes del Centro Comercial pendientes de pago a la fecha, ordenándose que dicho pago se realice directamente a la administración del Centro Comercial;*
 - e. *Que se condena a XX al pago de los gastos comunes del Centro Comercial se devenguen durante todo el periodo que medie entre el inicio de la tramitación del presente juicio y el día en que se paguen íntegramente los referidos gastos comunes, ordenándose que dicho pago se realice directamente a la administración del Centro Comercial;*
 - f. *Que se condena a XX a pagar las sumas señaladas en las letras d) y e) anteriores con el interés corriente para operaciones de crédito de dinero no reajustables, o aplicando cualquier tasa de interés mayor o menor*

que S.J.A. determine conforme el mérito del proceso. Los intereses deberán calcularse para el periodo entre la fecha de exigibilidad de las respectivas obligaciones y la fecha efectiva de pago de las mismas o por cualquier periodo mayor o menor que S.J.A. determine conforme al mérito del proceso;

- g. *Que se condena a XX para que proceda a la reparación de los daños que haya sufrido XX en el Local con el fin de reanudar sus operaciones comerciales, ordenándosele que la reparación se materialice cabalmente a más tardar dentro de 10 días de notificada la sentencia arbitral;*
 - h. *Que se condena a XX a indemnizar a ZZ los perjuicios derivados de su incumplimiento de la obligación de operar el Local, correspondientes a 4/30 de la renta de Subarrendamiento por cada día en que no haya operado el Local calculados desde el día en que se dejó de operar el Local hasta el día en que se reinicien las operaciones, inclusive;*
 - i. *Que se ordena a XX a iniciar la operación del Local conforme la destinación acordada en el Contrato de Subarrendamiento y las Normas Generales del Centro Comercial, ordenándosele que la operación del Local se materialice cabalmente a más tardar dentro de 10 días de notificada la sentencia arbitral; y*
 - j. *Que se condena a XX al pago de las costas del presente arbitraje.”*
337. XX, contestando, negó todos los hechos afirmados por la Demandante reconvenional, aun cuando reconoce no haber pagado las sumas cobradas, negando su procedencia. Resalta el acaecimiento del Incendio y sus consecuencias tanto en sus equipos como en la Placa Comercial e insiste en la imposibilidad de instalar los equipos “de manera provisoria en cualquier lugar” y en su falta de reparación. Resalta la pasividad de ZZ tanto en reparar como en efectuar alguna pauta de reconstrucción. Opone, finalmente, la excepción del contrato no cumplido.

C.1. En relación con la excepción de contrato no cumplido.

338. La Demandada Reconvenional fundamenta esta excepción en que ha sido precisamente ZZ S.A. la que ha incumplido sus obligaciones, en concreto, la de mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y con la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, contenidas en el artículo 1924 N° 2 y 3 del Código Civil. Los incumplimientos se habrían producido al no haber efectuado el Subarrendador las reparaciones a la Placa Comercial en la cual se ubica el Local Comercial subarrendado, que habrían permitido que la Fuente de Soda funcionara para el objeto con que se le arrendó.
339. Como se dijo, XX invoca como incumplida, en primer lugar, la norma del artículo 1924 N° 2 del Código Civil, esto es, la obligación del arrendador de “mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”, la que hace recaer, en que “las condiciones de la Placa Comercial (de la cual es parte el Centro Comercial) al momento de la celebración del Contrato, se hayan mantenido a lo largo de la vigencia del mismo”. Cita, a continuación, el artículo 1927 del mismo Código, norma según la cual “la obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada (...) consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario”. ¿Y qué se entiende por “reparaciones necesarias”? Éstas corresponden a “todas aquellas indispensables para mantener la cosa en estado de servir para el objeto que se la arrendó”.
340. Agrega que se ha incumplido, asimismo, la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, contenida en el artículo 1924 N° 3 del Código Civil, la que se configuraría por el incumplimiento de la obligación de efectuar las reparaciones necesarias a la Placa Comercial que permitirían que el inmueble funcionara.
341. Esos incumplimientos hacen que no pueda encontrarse en mora de cumplir obligación alguna, según los dispuesto en el artículo 1555 del Código Civil.

342. Si bien la excepción del contrato no cumplido no ha sido consagrada expresamente y, menos aun desarrollada en nuestra legislación, ha sido reconocida su aplicación tanto por la doctrina como por la jurisprudencia. Ha dicho la Corte Suprema *“la excepción de contrato no cumplido es aquella que corresponde oponer al deudor en un contrato bilateral, para negarse a cumplir su obligación, mientras la otra parte no cumpla o se allane a cumplir la suya. En nuestro ordenamiento, efectivamente, se encuentra recogida en relación a la mora, en el artículo 1555 del Código Civil, que declara que “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*. Para que opere esta excepción, según indica el mismo fallo, deben concurrir los siguientes requisitos: a) que se trate de un contrato bilateral, esto es, en aquel en que las partes se obligan recíprocamente; b) es necesario que la parte contra la que se opone no haya cumplido ni se allane a cumplir una obligación emanada del mismo contrato; c) la obligación del acreedor contra quien se opone la excepción debe ser exigible y, d) se requiere la buena fe de quien la opone”²³.
343. Además, ha agregado nuestro máximo tribunal, que *“la procedencia de la excepción de contrato no cumplido supone la concurrencia, por parte del acreedor que demanda, de un incumplimiento de gravedad o trascendencia, esto es, de una inobservancia contractual que justifique, dada su relevancia, el efecto propio de esta institución, cual es, el dejar a las partes en una situación de incumplimiento mutuo que impide satisfacer las previsiones tenidas en vista por ambas al momento de suscribir el contrato respectivo”²⁴*.
344. La excepción en comento encuentra su fundamento en la naturaleza misma de los contratos bilaterales, en los que cada una de las partes tiene en relación con la otra un derecho de crédito y un deber de prestación de carácter correlativo. *“Estos últimos se encuentran entre sí ligados por un nexo de interdependencia, en la medida que cada parte acepta el sacrificio que le significa realizar la prestación que lo grava, con la finalidad de lograr como resultado la prestación que la otra parte debe realizar... El incumplimiento por parte de uno de los contratantes. Tiene la potencialidad de romper el equilibrio que supone el sinalagma o interdependencia si es a su turno el contratante incumplido se ve en la obligación de satisfacer la obligación que le corresponde”²⁵*. En otras palabras, el equilibrio contractual se quiebra si una de las partes es obligada a cumplir mientras la otra no ha cumplido.
345. Se ha dicho, asimismo que *“La disposición antes mencionada tiene por fundamento la equidad y, también, la lógica. Sería injusto y absurdo que el contratante que no ha cumplido las obligaciones que contrajo correlativamente en virtud del mismo contrato, pudiera exigir al otro contratante, que tampoco ha cumplido lo pactado, que lo cumpla o que se resuelva el contrato con indemnización de perjuicios en cualquiera de los dos casos”²⁶*.
346. Se trata, al fin y al cabo, de una institución que responde a la equidad y buena fe y es precisamente este último elemento el que ha hecho señalar al autor Fernando Fueyo que *“es preciso exigir un grado de importancia, gravedad o trascendencia al incumplimiento respectivo. De lo contrario faltaría el fundamento de la exceptio. (...) La aplicación de la buena fe, tanto en la etapa de la interpretación como en la de ejecución, conduce a una regulación creadora de lo que es suficiente o bastante como grado de cumplimiento, aunque no alcance a ser óptimo o perfecto, y lo que es insuficiente e inaceptable, dando lugar en este último caso a la exceptio. Remarcando, no podría admitirse la excusa válida de incumplimiento ante defectos u omisiones irrisorias, inocuas e intrascendentes*

²³ Corte Suprema, rol 3660-2018, de 3 de marzo de 2020.

²⁴ Corte Suprema, rol 23080-2019, de 27 de octubre de 2020.

²⁵ YÚSARI KHALILIYEH, TAREX. “Incumplimiento Recíproco y remedios contractuales”. Editorial Thomson Reuters, Santiago, 2012, págs. 46 y 47.

²⁶ ALESSANDRI, SOMARRIVA Y VODANOVIC. Tratado de las Obligaciones, Tomo II, Ediciones Jurídicas Santiago, Santiago de Chile, 2016, pág. 271.

*que no deben tener repercusión jurídica*²⁷. Finalmente, el autor Abeliuk Manasevich ha sostenido que la exigencia de buena fe, que se agrega a los requisitos de procedencia de la excepción en análisis, evita que se transforme en una herramienta del deudor para retardar o eludir su propio cumplimiento, lo que se traduce en la imposibilidad de oponerse frente a incumplimientos insignificantes²⁸.

347. Para la adecuada resolución de la cuestión sometida a conocimiento de este Juez Árbitro, es necesario determinar, como primera cuestión, si le asistía a la Demandante Reconvencional la obligación contractual emanada del Contrato de reparar la Placa Comercial, la que no formaba parte del inmueble subarrendado, como medio que posibilitaría el uso de la cosa para el fin a que fue subarrendada.
348. Debe considerarse que XX ha reconocido expresamente en su contestación a la demanda reconvencional que la Placa Comercial no formaba parte del inmueble subarrendado y que, en el fondo, los daños sufridos están constituidos por la destrucción de los equipos de climatización y extracción de aire que estaban instalados en una parrilla situada, a su vez, en la techumbre de la indicada Placa.
349. Además, es efectivo que parte de la parrilla fue destruida y que también lo fue parte de la techumbre mencionada.
350. Sin embargo y como ya ha quedado latamente establecido en esta sentencia XX en ningún momento solicitó a ZZ que se le asignara un nuevo lugar donde instalar los equipos, como sí lo hicieron otros locatarios, limitándose, simplemente, a comunicar su intención de poner término al Contrato transcurrido el breve plazo de 14 días desde la fecha del Incendio.
351. Analizada la situación a la luz de la excepción del contrato no cumplido, mal podría imputarse un incumplimiento a la Demandada si XX no le comunicó a ZZ su imposibilidad de funcionar; tampoco le solicitó o incluso exigió instalar sus equipos en un lugar diferente a aquel en el que inicialmente se habían instalado para poder así operar; ni menos aún demostró interés en continuar explotando el Local ni exigió a ZZ que adoptara las medidas necesarias conducentes a poder reabrirlo. Aun en el caso de entender que el buen estado de la Placa Comercial era una condición que el Subarrendador debía mantener durante todo el desarrollo del Contrato, debe considerarse que los daños experimentados ocurrieron por un caso fortuito y que, de los antecedentes ya reseñados al analizar la demanda principal, ha quedado demostrado que ZZ ha procurado su reparación. En otras palabras, no se puede considerar que ZZ haya estado en mora de cumplir con tal obligación ni, de ser ello así, que ésta revistiera la gravedad suficiente como para imposibilitar, en forma definitiva, el funcionamiento del Local. En efecto, para que pueda operar esta excepción es necesario que quien la invoca haya hecho todo lo posible para que la contraparte cumpla con sus obligaciones y, además, que el supuesto incumplimiento revista tal importancia que, a lo menos, pueda equipararse a la incumplida por quien la opone. Y ya se ha visto que lo anterior no fue acreditado.
352. De la conducta desplegada por XX es factible concluir que no se cumple tampoco con otro de los requisitos básicos para que opere la excepción del contrato no cumplido, esto es, como lo indica en

²⁷ FUEYO LANERI, FERNANDO "Cumplimiento e Incumplimiento de las Obligaciones". Editorial Jurídica, julio de 2004, tercera edición actualizada, pág. 241.

²⁸ ABELIUK MANASEVICH, RENÉ "Las Obligaciones". Editorial Jurídica de Chile, 2008, quinta edición actualizada. Tomo II, pág. 945.

su contestación, que la parte que la opondrá esté de buena fe. En efecto, XX no puede justificar su propio incumplimiento en que ZZ incurrió en los suyos, pues aun cuando ello hubiere sido así, ha quedado latamente demostrado que XX nunca tuvo la intención de perseverar en la ejecución del Contrato, pues nada hizo para volver a operar. Cobra valor aquí lo sostenido por el autor Abeliuk Manasevich, esto es, que la exigencia de buena fe evita que la excepción se transforme en una herramienta del deudor para retardar o eludir su propio cumplimiento, en este caso, su claro interés en no perseverar en el contrato durante los tiempos pactados. O, lo que es lo mismo, no puede usarse como una excusa para alterar el principio de la perseverancia contractual, ya analizado.

353. Las conclusiones enunciadas llevan a que, necesariamente, la excepción del contrato no cumplido deba ser rechazada.

C.2. En cuanto a las demás alegaciones.

354. Cabe entrar a analizar ahora, la existencia de la obligación de XX de pagar las rentas de arrendamiento y los gastos comunes.

a) Diferencias de rentas de febrero y marzo de 2019.

355. La Demandante reconvenzional indica, simplemente, que XX adeuda una parte de las rentas correspondientes a los meses de febrero y marzo de 2019. La Demandada Reconvenzional, por su parte niega la procedencia de tales cobros y agrega que una vez que ZZ emitió el cobro por estos conceptos, XX de manera reiterada hizo ver que no correspondía pagar dichos saldos. Además, le pidió las respectivas aclaraciones a la contraparte, las cuales nunca fueron respondidas, lo que acredita, dice, con correos que acompaña en un otrosí y cuyo detalle es el siguiente:

a) 28 de junio de 2019: correo enviado por A.J. a Y.R., le indica, en lo ahora interesa, que *“Tenemos pendiente de pago estas facturas:”* e incluye a continuación un cuadro en el que se indica unos números, RUT y se indican como fechas 13/02/19 y 15/03/19.

b) 3 de julio de 2019: le reenvía el correo a la dirección xxxxx@xxxxxx.cl.

c) 3 de julio de 2019: A.D. le remite correo a A.J. indicándole que *“Los saldos de facturas pendientes aún no se han resuelto, ya que todavía no recibo una respuesta de su parte para solucionar estos pagos, te pido por favor me puedas enviar con urgencia lo solicitado o me des otro contacto para la revisión”*.

d) 26 de julio de 2019: A.J. le envía un correo a A.D., de XX, indicándole *“A.D.: Estas son las diferencias pendientes”* y se señalan facturas de 01/02/19 y 01/03/19.

e) 29 de julio de 2019: A.D. le responde que *“Estimado A.J., Favor te pido me envíes detalles a que corresponde esos cobros, no me sirve que solo me digas que lo debemos, no daré el vamos al pago de estos montos retenidos si no tengo claridad ni un detalle de ellos, ya que según nuestros registros no presentamos arriendos porcentuales con ustedes, por ende, no debiera efectuarse el pago.”*

f) 5 de septiembre de 2019: Correo de A.D. a A.J., del tenor siguiente: *“A.J. buenos días, Te pido nuevamente me puedas dar respuesta a mi inquietud para cuadrarnos y no tener deudas con ustedes, ya que ha pasado mucho tiempo y no me has dado información.”*

356. Sin embargo, en las Normas Generales de Funcionamiento del Centro Comercial, apartado A, N°2, las cuales fueron acompañadas por la propia Demandada Reconvenzional se indica *“Al pagar el*

precio del arrendamiento el arrendatario no podrá efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza. Cualquier objeción de las facturas y liquidación de gastos deberá efectuarse por escrito al Arrendador una vez pagadas las mismas. El Arrendador se pronunciará al respecto extendiendo eventuales notas de crédito, las que serán descontadas de un Valor Mínimo Mensual o un Valor Mensual Reajutable, según sea el caso”.

Debe recordarse que, según la cláusula DÉCIMO SÉPTIMO del Contrato de Subarrendamiento, “En todo lo no previsto en el presente contrato las partes declaran que se regirán y serán obligatorias las disposiciones contenidas en las Normas Generales y en el Reglamento de Copropiedad del Centro Comercial, especialmente en todo lo que concierne a la aplicación de multas y otras obligaciones que sean de cargo del subarrendatario”. De ello se concluye que las Normas Generales forman parte del contrato que une a las partes.

357. Como se aprecia, la forma de proceder en los casos como el que se está analizando se encuentra regulada en las Normas Generales que forman parte del Contrato de Subarrendamiento, por lo que si los cobros merecían reparos u observaciones, XX debió proceder en conformidad a lo pactado. El artículo 1545 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, razón por la cual este Juez Árbitro es de opinión que XX debe proceder en la forma pactada, sin perjuicio de la obligación de ZZ de dar respuesta en la forma que el acuerdo contractual indica. En consecuencia, XX deberá pagar a ZZ las diferencias de rentas cobradas en la demanda reconventional.

En esta forma, se concluye que XX no pudo acreditar el pago de las rentas de subarrendamiento pactadas, en lo que dice relación con los meses de febrero y marzo de 2019, como exigía el punto de prueba N° 9 de la sentencia interlocutoria de prueba.

b) *Rentas de fracción de octubre de 2019 y a partir de noviembre del mismo año.*

358. En lo que respecta a los periodos a los cuales corresponden las demás rentas de arrendamiento cobradas no existe discusión en cuanto a que durante aquellos el local no funcionó, situación que se mantiene hasta la fecha.

359. Asimismo, ha quedado comprobado que según se establece en las Normas Generales del Funcionamiento del Centro Comercial, cláusula XIV N° 2, en el caso de que el Centro Comercial se destruyere total o parcialmente o se viera disminuido en su finalidad, se mantendrá la vigencia del Contrato de Arrendamiento, “sin perjuicio de la suspensión total o parcial de la obligación de pagar el precio del Arrendamiento, en función de los daños sufridos por el Centro Comercial y el local asignado y hasta tanto queden reparados los daños del siniestro.”

360. Como ya ha sido expresado reiteradamente en esta sentencia, tanto los equipos de XX, parte de la parrilla en donde éstos estaban instalados y parte de la techumbre del Centro Comercial, experimentaron daños producto del el Incendio, en términos tales que es un hecho acreditado que, con posterioridad a ello, el local de XX no pudo funcionar. En otras palabras, aunque hubiere mediado una conducta diligente de su parte instando a la nueva instalación de los equipos, lo cierto es que puede considerarse que se ha producido la situación contemplada en el punto XIV, N°2 de las referidas Normas Generales, esto es, si bien el contrato mantiene su vigencia, se suspende la obligación de pagar el precio del arrendamiento.

361. Dilucidado lo anterior, cabe ahora determinar en qué condiciones se debió haber producido dicha suspensión lo que resulta de suyo complejo, por cuanto se trata de un ejercicio esencialmente hipotético determinar cuándo el Local podría haber estado en condiciones de retomar su

funcionamiento, para lo cual el Juez Árbitro deberá proceder conforme a su prudencia y equidad iluminada por el mérito del proceso.

362. Según las declaraciones del testigo C.Z., representante de la sociedad que explota el local de comida rápida, inmueble que también se vio afectado en su funcionamiento porque se destruyó la parrilla en donde tenía instalados sus equipos, sufrió daños tanto en el local como en las instalaciones de éstos, no obstante lo cual pudieron comenzar a funcionar a principios de febrero. Este es el único antecedente que, por analogía, podría servir para realizar una estimación de reanudación del funcionamiento del local, sobre la base de que se trata de empresas ambas del rubro gastronómico.
363. Resulta también un antecedente que sirve para este análisis lo declarado por el testigo A.M., jefe de local de Tienda Vestuario, quien afirmó que este pudo reaperturar a público la tercera semana después que el centro comercial les dio la información de que no tenía problemas estructurales el edificio.
364. Siempre teniendo en consideración las observaciones enunciadas en el punto precedente, los incumplimientos imputados deben ser analizados en el contexto en que se produjeron, según los hechos que han resultado acreditados en el curso del juicio que, en lo que ahora interesa, se sintetizan en los siguientes:
- 1) El 28 de octubre de 2019 la Placa Comercial fue objeto de un incendio de considerable magnitud.
 - 2) Producto de ese incendio resultó dañada gran parte de la techumbre de la Placa Comercial, lo que incluyó a los equipos de climatización y de extracción de aire de propiedad de XX, no obstante que parte de la parrilla en que estos se asentaban se mantuvo en pie.
 - 3) XX no formuló petición alguna en orden a que se le indicara un nuevo lugar en donde instalar los equipos que le permitirían funcionar.
 - 4) ZZ envió dos correos alusivos a los daños sufridos por los locatarios.
 - 5) Otro locatario, esto es, local de comida rápida, que sufrió daños internos en su local y también debió cambiar sus equipos de lugar, pudo abrir a principios de febrero de 2020.
365. En el Contrato de Subarrendamiento se contempla que el destino del Local será sólo la explotación de un establecimiento comercial del giro de expendio y preparación de comida, Restaurante y/o Fuente de Soda, agregando que su funcionamiento debe regirse por las Normas Generales en cuyo apartado VII, bajo el epígrafe APERTURA OBLIGADA DEL LOCAL ASIGNADO, dispone que *“Ningún local asignado podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario de funcionamiento, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización del Arrendador formulada en forma especial y por escrito”*. De acuerdo con las reglas contractuales el cierre de un lugar no implica solo daños a la imagen de un centro comercial, sino que, como ocurre en este caso, implica pérdidas para el Subarrendador, pues la renta de subarrendamiento se compone de una renta mínima mensual y de un valor porcentual mensual, que se determina en base a un porcentaje de las rentas netas obtenidas por el Subarrendatario.
366. En el caso en estudio, ha quedado establecido que, aun cuando hubiere existido la intención de XX de volver a abrir el local, existía la imposibilidad de funcionar en un periodo inmediatamente posterior al Incendio, periodo que se estima de justicia y equidad fijar en los meses de noviembre y diciembre de 2019, enero, febrero y marzo de 2021, teniendo en consideración las declaraciones del testigo F.P., quien sostuvo que, a lo menos, se habría requerido un mes y medio para realizar una nueva instalación de los equipos y del testigo C.Z., que afirmó que el local de comida rápida

comenzó a operar a comienzos de febrero. Sin embargo, para la determinación de los meses en que debió suspenderse el cobro de las rentas, por razones de justicia y equidad, se ha tomado en consideración el proceder de ZZ en relación con el local de comida rápida, según se desprende de las facturas allegadas al proceso en cumplimiento de la medida para mejor resolver decretada de oficio por este Tribunal.

367. En efecto, se observa que ZZ emitió facturas de cobro de rentas a XX relativas a los meses de octubre de 2019 a noviembre de 2020, inclusive. Sin embargo, tratándose de local de comida rápida, si bien inicialmente también emitió las facturas de cobro de rentas por los meses de diciembre de 2019, enero, febrero y marzo de 2020, estas posteriormente se anularon y se emitieron las notas de crédito respectivas, en consideración a las consecuencias del estallido social (conforme así lo dice la glosa de cada documento). Por lo tanto, resulta de justicia procurar a un tratamiento equitativo a ambos locales.
368. Si bien no existen antecedentes que lleven a determinar la anulación de la factura de noviembre de 2019, lo cierto es que ha quedado suficientemente demostrado que, durante ese mes, ni aun en el caso de que hubiera mediado interés y diligencia por parte de XX, se habría podido abrir el Local, por lo que también se ha concluido la improcedencia del cobro de la renta de dicho período.
369. Cabe señalar que el Árbitro no comparte las opiniones del testigo R.A., quien manifestó que estimaba, por lo menos, en ocho meses el período necesario para reaperturar el Local, afirmaciones que carecen de sustento y se contradice con lo acontecido con el mencionado local de comida rápida y también con la tienda de vestuario.
370. De esta manera, XX adeuda las rentas correspondientes a los meses de abril de 2020 a la fecha, y las que se devenguen hasta su pago efectivo, determinándose el monto mensual a pagar en la suma equivalente al mínimo pactado, esto es, 331,7 Unidades de Fomento, monto señalado por ZZ y no controvertido por XX. El tribunal advirtió que ZZ anuló el cobro de renta efectuado al establecimiento local comida rápida correspondiente al mes de junio de 2020 en razón de los efectos de la pandemia provocada por el COVID-19 y no hay constancia de haber emitido a dicha empresa factura por el mes de julio del mismo año. Sin embargo, una pretensión de esta naturaleza no fue sometida al conocimiento de este Juez Árbitro, razón por la cual carece de competencia para poder pronunciarse sobre ello.
371. En consecuencia, XX no acreditó el cumplimiento de su obligación de pagar las rentas de arrendamiento de los meses indicados, como se exigía en el punto N° 9 de la sentencia interlocutoria de prueba.
372. Por otra parte, la cláusula “CUARTO” del Contrato, en su apartado “Cuatro.cuatro)” estipula que *“Si la subarrendataria retarda el pago de la renta, deberá pagarla recargada con el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables sobre su monto, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día del pago efectivo”*, acuerdo que deberá ser respetado en el cumplimiento de la obligación de pago de las rentas atrasadas, según se dirá en lo resolutivo de esta sentencia.

c) En relación con el cobro de los gastos comunes.

373. ZZ ha demandado, asimismo, el cobro de las sumas correspondientes a gastos comunes, las que tasa en la cantidad de \$3.821.395, considerando los que corresponderían por el período de noviembre de 2019 hasta el mes de junio de 2020. Solicita, asimismo, se condene a XX al pago de

los que se devenguen durante el inicio de la tramitación del juicio y los que se devenguen hasta su pago efectivo.

374. Con el fin de acreditar tales acreencias, la Demandante Reconvencional agregó a los autos documentos consistentes en correo electrónico de 20 de marzo de 2020, enviado por don A.J. a doña X.H., informándole que a la fecha de envío de dicho mail, XX mantenía una deuda por concepto de gastos comunes por el periodo comprendido entre los meses de noviembre de 2019 a febrero de 2020. Lo anterior, en respuesta a un correo enviado también por A.J. a la misma destinataria antes mencionada, dando cuenta de la existencia de siete facturas impagas por concepto de rentas de arrendamiento. Se acompañó, además, nota de cobro de los referidos conceptos, fechada el 1 de agosto de 2020, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto 2020, emitido por la administración del Centro Comercial y enviada a Y.R. en representación de XX, por un valor total de \$8.208.162.
375. En el primer documento, esto es, copia de correo electrónico de cobro se indica que se encuentran pendientes los gastos comunes de noviembre de 2019 a febrero de 2020. Se observa, asimismo, que se habrían adjuntado a dicho correo 4 documentos, que corresponderían a los detalles de cobro de esos gastos comunes.
376. Por otra parte, en el segundo documento señalado (nota de cobro) se indican los montos correspondientes a cada mes, observándose diferencias entre los montos aquí indicados y los cobrados en la demanda, según se detalla en el cuadro siguiente:

MES	MONTO DOCUMENTO	MONTO DEMANDA
Noviembre	969,112	500.353
Diciembre	935,853	483.182
Enero	902,643	466.036
Febrero	886,884	457.899
Marzo	1.049.317	541.763
Abril	913,236	471.504
Mayo	884,722	456.783
Junio	859,723	443.876
Julio	411,739	
Agosto	394,933	
TOTAL	8,208,162	3.821.395

377. En la cláusula “SÉPTIMO” del Contrato se indica que “El subarrendatario concurrirá al pago de los Gastos Comunes del “CENTRO COMERCIAL” en la proporción que corresponda a la suma de los factores asignados al inmueble, con relación al monto total mensual de las expensas comunes. Sin embargo, esta proporción, que podrá sufrir variaciones en el tiempo, en caso de ampliación o transformación del Centro Comercial, siendo la nueva proporción que se fije por la subarrendadora plenamente obligatoria para el subarrendatario. Igualmente el subarrendatario se compromete a pagar puntualmente todas las cuentas teléfono, electricidad, y otros servicios públicos utilizados en el inmueble subarrendado, ya le sean cobrados directamente o a través de la Administración del Centro Comercial. Estos gastos se pagarán dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta (...). El subarrendatario deberá notificar de este pago vía e-mail ...”.
378. En las Normas Generales de Funcionamiento del Centro Comercial, documento también acompañado a los autos según ya se ha indicado, en su artículo XIII, bajo el epígrafe “SERVICIOS

DE ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN”, se establece la obligación de los arrendatarios de concurrir en un 5% de la suma total los mismos, efectuándose para su coparticipación su clasificación en 3 grupos:

- Los gastos correspondientes al Grupo I (tales como impuestos, tasas, permisos, seguros, servicios de seguridad, reparaciones, mantención, electricidad de áreas comunes letreros y señalización exterior) se prorratan entre los locales asignados, en forma proporcional a sus respectivas superficies, en relación con la superficie total de los locales dados en arrendamiento.
- Tratándose de gastos correspondientes al Grupo II (limpieza, gastos administrativos, mantenimiento de ciertas maquinarias, colocación de letreros dentro del Centro Comercial, decoración del mismo, materiales de higiene y desinfección WC, agua potable de lugares comunes) los gastos se prorratan entre todos los locales, en proporción a los metros lineales de frente de cada uno hacia el Centro Comercial, respecto de la suma total de metros lineales de los locales asignados.
- Finalmente, los gastos correspondientes al Grupo III (gastos propios de cada local, tales como servicios de alcantarillado, reparaciones o instalaciones que efectúe por su cuenta) se cargan al local asignado que corresponda.

Se establece en su numeral 10. que *“Una vez al mes, el Arrendador o la Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Arrendatarios, las liquidaciones por servicios de administración, mantenimiento y conservación del Centro Comercial”*.

379. Si bien XX ha negado y controvertido todos los hechos afirmados en la demanda, ya se ha determinado su obligación de pagar las rentas de los meses de abril de 2020 a la fecha, por lo que también corresponde el pago correlativo de los gastos comunes del mismo periodo, teniendo en consideración que dicha obligación responde a una normalidad que, como tal, se presume. Además, XX se limitó a negar la existencia de su obligación de pagar las rentas de subarrendamiento, alegando, incluso, el término del Contrato, pero no controvertió el monto cobrado a título de gastos comunes, por lo que se hará lugar a dicha pretensión, pero considerándose sólo los montos que se cobran en la demanda reconvenicional, por ser menores a los que se desprenden de los documentos acompañados por ZZ, a excepción de los meses de julio y agosto de 2020, en que se estará a lo indicado en el aludido documento de cobro.

d) En relación con la petición de reparación de los daños sufrido por XX en el Local y de iniciar la operación del Local.

380. Pide la Demandante Reconvenicional que se condene a XX para que proceda a la reparación de los daños que haya sufrido XX en el Local Comercial con el fin de reanudar sus operaciones comerciales, ordenándosele que ello se materialice a más tardar dentro de 10 días de notificada la sentencia arbitral. Fundamenta tal petición en lo dispuesto en la cláusula décimo tercera del Contrato que establece, según indica, que ZZ no es responsable por los daños que sufra XX en el Local, por cualquier causa y, además, que es XX la obligada a *“reparar en el menor tiempo posible los daños producidos en el local a fin de permitir la reanudación de sus operaciones comerciales en condiciones similares a las que existían antes de los perjuicios, cualquiera haya sido su naturaleza”*. Agrega ZZ que XX se limitó a “cerrar por fuera” el Local y jamás pensó cumplir con su obligación.

381. En el Contrato de Subarrendamiento, en su cláusula “OCTAVO”, el Subarrendatario se obligó a *“mantener la propiedad subarrendada en buen estado de conservación y limpieza, debiendo reparar a su costo y tan pronto como ocurra o se produzca cualquier daño o deterioro o desperfecto que durante la vigencia de este contrato pudiere sufrir en sus cielos, muros, pinturas, pisos vidrios, llaves de agua, cañerías, artefactos e instalaciones en general”*, obligación que es reiterada en el punto VI. 14. de las Normas Generales haciéndola

extensiva a todas las instalaciones, maquinarias, equipo y mobiliario que el Arrendador (en este caso, Subarrendador), incorpore al Local asignado.

382. Por otra parte, en la cláusula Décimo Tercero del Contrato, como lo indica la Demandante Reconvencional, el Subarrendatario se obligó a reparar en el menor tiempo posible los daños producidos en el Local, cualquiera sea la causa en que tengan su origen, incluso en el evento de caso fortuito o de fuerza mayor.
383. De lo ya razonado en esta sentencia al analizar la demanda principal ha quedado claramente establecido que los equipos de climatización y de extracción de aire resultaron destruidos, así como también sus necesarias conexiones. Asimismo, se comprobó que se trata de implementos indispensables para el funcionamiento del Local Comercial y, por ende, para el cumplimiento de la obligación de XX de mantenerlo en funcionamiento. En consecuencia y aun cuando se traten de implementos de su propiedad y que, por tanto, no han sido dados en subarrendamiento por ZZ, constituyen elementos esenciales para la habilitación del Local, como por lo demás se establece en los números 14 y 15 del Capítulo VI de las Normas Generales. En conclusión, constituye una obligación de la parte arrendataria su reparación, sin que haya acreditado haberla cumplido, como lo obligaba el punto N° 10 de la sentencia interlocutoria de prueba, esto es, *“Efectividad de haber sufrido la demandada reconvencional daños en el inmueble subarrendado y, en su caso, cumplimiento de la obligación de reparar los daños por parte de la demandada reconvencional, si procediere. Hechos y circunstancias”*.
384. En este mismo orden de cosas, ZZ solicitó que se ordene a XX iniciar la operación del Local conforme la destinación acordada en el Contrato y en las Normas Generales, materializándose la operación del Local cabalmente a más tardar dentro de 10 días de notificada la sentencia arbitral.
385. La obligación de mantener el funcionamiento del Local ha resultado acreditada; es más, como se dirá en el punto siguiente, el no funcionamiento está sancionado con multas, establecidas en las Normas Generales. Además, ello es de interés directo de la Subarrendadora, pues de acuerdo con la cláusula CUARTO del Contrato, la renta de subarrendamiento se compone de una Renta Mínima Mensual y de un Valor Porcentual Mensual, determinándose este último en base a un porcentaje de un 7% de la facturación neta mensual del Local, por lo que de no explotarse éste, los ingresos de la Subarrendadora pueden verse disminuidos. Se agrega a lo anterior una cuestión de imagen, pues sin duda que un local cerrado proporciona una visión menos atractiva del Centro Comercial en sí.
386. En consecuencia, se estima que ha sido acreditado el punto de prueba N° 12 de la sentencia interlocutoria de prueba, esto es, *“Efectividad de haber incurrido la demandada reconvencional en incumplimiento de la obligación de operar el local comercial en conformidad al contrato”*.
387. Por las consideraciones anteriores, cabe concluir que ambas peticiones, esto es, la de reparar los daños sufridos en los bienes del Subarrendatario como la de poner en pronto funcionamiento el local, deben ser acogidas.
388. ZZ pide, además, que tanto la reparación de los daños como la puesta en marcha del local sean efectuadas, a más tardar, dentro del plazo de 10 días contados desde la notificación de la presente sentencia arbitral.
389. Sin embargo, en el informe pericial se indica que los daños descritos anteriormente a los que ya se ha hecho referencia en esta sentencia, implican para el centro comercial la necesidad de reponer la techumbre del nivel de la placa comercial, trabajos que actualmente se encuentran en desarrollo. Y para XX implica reponer la parrilla en los sectores que se requiera, reponer las unidades de clima y

ventiladores dañados, reponer todos sus ductos y/o canalizaciones. Agrega el informe que, si se quisiera instalar provisoriamente las unidades de clima y los ventiladores para el funcionamiento del Local, podrían serlo en la losa del tercer nivel mientras se ejecutan los trabajos de la cubierta, para luego, proceder a su instalación definitiva una vez se finalice la techumbre del tercer nivel. Considerando la importación de los equipos, la confección de los ductos, las canalizaciones eléctricas y la instalación en terreno, estos trabajos podrían demorar de 2 a 3 meses.

390. Por otra parte, recae en ZZ la obligación de indicar el lugar apropiado en el que los equipos deberán ser instalados, ya sea provisoria o definitivamente.
391. En conclusión, y atendidas las actuales circunstancias en que se encuentra la placa comercial, el plazo solicitado por ZZ resulta demasiado breve, por lo que este Juez estima de justicia y equidad y teniendo presente lo informado por el perito, fijar para el cumplimiento de estas obligaciones un plazo máximo de 3 meses, contados desde que la presente sentencia arbitral quede ejecutoriada y una vez que ZZ indique el lugar en dónde los equipos deben ser instalados, ya sea transitoria o definitivamente, cumpliendo con todas las disposiciones reglamentarias correspondientes.

e) *En relación con la petición de la indemnización solicitada por ZZ.*

392. Solicita ZZ que se condene a XX a indemnizar los perjuicios derivados de su incumplimiento de la obligación de operar el Local, correspondientes a 4/30 de la renta de Subarrendamiento por cada día en que no haya operado el Local, calculados desde el día en que se dejó de operar hasta el día en que se reinicien las operaciones, inclusive.
393. La cláusula “QUINTO” del Contrato establece el objeto comercial a que puede destinarse el Local, cual es, exclusivamente la explotación del giro de expendio y preparación de comida, restaurante y/o fuente de soda, quedando su funcionamiento entregado a lo establecido en las Normas Generales, las que, en su artículo VII, titulado “APERTURA OBLIGADA DEL LOCAL ASIGNADO”, estipula en su número 1., que *“Ningún local asignado podrá permanecer cerrado o interrumpir su actividad comercial dentro del horario de funcionamiento, por ningún motivo, causa o fundamento, salvo autorización del Arrendador, formulada en forma especial y por escrito. La violación de estas normas obligará al Arrendatario a pagar al Arrendador las siguientes multas diarias por cada infracción: a) La suma de 2 UF, por atrasos de apertura, cierre anticipado o tener cerrado el local hasta una hora en un mismo día. b) Por periodos mayores durante el mismo día, multas diarias de hasta 4/30 de Valor Mínimo Mensual o de la renta pactada en el contrato, según sea el caso.”*
394. No existe discusión entre las partes respecto al hecho de no haber funcionado el Local desde el 28 de octubre de 2019 a la fecha y, según lo que ya se ha indicado, XX debería haber reanudado su funcionamiento a partir de abril de 2020, por lo que, de acuerdo a lo pactado contractualmente, resulta procedente el derecho a cobrar la multa demandada.
395. Sin embargo, la cláusula ya transcrita establece que el monto diario de la multa es de “hasta” 4/30 del valor mínimo mensual, es decir, puede ser establecida en un monto menor, estimando este Juez Árbitro, en su prudencia y equidad, determinarla en 1/30 de dicho valor mínimo mensual, habida consideración de las dificultades que originó en un primer momento el Incendio y, luego, los efectos imposibles de no considerar, provocados por la pandemia originada en el denominado COVID-19, pues es de público conocimiento que la ciudad de Santiago se vio sometida al estado

de cuarentena sanitaria y disminuyó toda clase de actividad, lo que produjo dificultades de todo orden que no pueden ser obviadas.

396. En conclusión y de acuerdo con lo razonado, el punto de prueba N° 11: *“Efectividad de haber sufrido daños la demandante reconvenional y, en su caso, monto de los mismos”* ha resultado acreditado.

IX. COSTAS

397. Se han deducido tres acciones diferentes, por lo que a juicio de este sentenciador las costas deben ser determinadas de manera particular respecto de cada una de ellas.
398. La demanda principal de terminación de contrato de subarrendamiento existente entre las partes será rechazada en todas sus partes, por lo que la demandante será condenada en costas
399. La demanda subsidiaria de declaración de término de Contrato de Subarrendamiento por expiración del tiempo estipulado, deducida por XX en contra de ZZ. será también rechazada en todas sus partes, condenándose a la demandante al pago de las costas.
400. Finalmente, XX no ha resultado totalmente vencida en la demanda reconvenional de cumplimiento del Contrato de Subarrendamiento deducida en su contra por ZZ. por lo que, en lo que respecta a esta acción, cada parte pagará sus costas.

X. RESOLUCIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES.

De conformidad con los razonamientos antes expuestos, conclusiones enunciadas y disposiciones legales citadas,

SE RESUELVE:

I. EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS DEDUCIDA POR ZZ.

Se **rechaza** la objeción, sin costas.

II. EN RELACIÓN CON LA DEMANDA PRINCIPAL DEDUCIDA POR XX EN CONTRA DE ZZ.

Se **rechaza** en todas sus partes, con costas, la demanda, declarándose que ZZ S.A. no incumplió sus obligaciones legales de mantener el bien subarrendado en el estado de servir para el fin con que fue subarrendado y de librar al subarrendatario de toda turbación o embarazo en su goce y, en consecuencia, **no se hace lugar** a la petición de declarar terminado el Contrato de Subarrendamiento.

III. EN RELACIÓN CON LA DEMANDA SUBSIDIARIA DE DECLARACIÓN DE TÉRMINO DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO POR EXPIRACIÓN DEL TIEMPO ESTIPULADO, DEDUCIDA POR XX EN CONTRA DE ZZ.

Se **rechaza** en todas sus partes, con costas, la demanda subsidiaria y, en consecuencia, se declara:

- a. Que el Contrato de Subarrendamiento no tiene como fecha de término el 30 de junio de 2020, sino el 15 de noviembre de 2023.
- b. Que el Contrato de Subarrendamiento no terminó el 30 de junio de 2020, en virtud de la comunicación enviada por XX a ZZ. el 18 de noviembre de 2019.

IV. EN RELACIÓN CON LA DEMANDA RECONVENCIONAL DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO, CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS DEDUCIDA POR ZZ EN CONTRA DE XX.

Se **acoge** la demanda reconvenicional indicada, sólo en cuanto se declara:

- a. Que XX deberá reparar los daños que hayan sufrido los equipos de extracción y climatización, así como sus conexiones e iniciar la operación del Local Comercial en la forma estipulada en el Contrato de Subarrendamiento dentro de un plazo máximo tres meses, contados desde que la presente sentencia quede ejecutoriada y una vez que ZZ le indique el lugar en el cual dichos equipos deben ser instalados, ya sea provisoria o definitivamente, cumpliendo con todas las disposiciones reglamentarias aplicables.
- b. Que XX adeuda las rentas de arrendamiento a partir del mes de abril de 2020, en adelante, las que deberá pagar en base a la Renta Mínima Mensual, esto es, 331,7 Unidades de Fomento.
- c. Que XX deberá pagar a título de gastos comunes las siguientes sumas:
 - Abril 2020: \$ 471.504
 - Mayo 2020: \$ 456.783
 - Junio 2020: \$ 443.876
 - Julio 2020: \$ 411.739
 - Agosto 2020: \$ 394.933.

Asimismo, deberá pagar aquellas sumas que se devenguen por concepto de gastos comunes a partir de septiembre de 2020 y hasta su pago efectivo, en los montos y forma determinados en conformidad al Contrato.

- d. Que las sumas a pagar deberán serlo más el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables, a partir del día en que se produjo el retardo hasta el día de su pago efectivo.
- e. Que XX deberá indemnizar a ZZ. con el pago de un monto diario equivalente a 1/30 del valor mínimo mensual, por cada día en que no haya operado el Local.

Todo lo anterior, sin perjuicio de los derechos que pueda ejercer XX en relación con la suspensión de los pagos como consecuencia de la pandemia acontecida a consecuencia del COVID-19, lo que se estima de justicia y a cuyo respecto este Juez no puede pronunciarse por no haberle sido solicitado.

Se rechaza en todo lo demás, la referida demanda reconvenicional.

Al no haber resultado totalmente vencida la Demandada Reconvenicional, se determina que cada una pagará sus costas.

Autorícese la presente sentencia definitiva por la Secretaria General del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago o por quien la reemplace.

Notifíquese y archívese en su oportunidad.