

**CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN**  
CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

---

**Diego Fuentes González**

Árbitro mixto. Fecha Sentencia: 13 de agosto de 2024. Arbitraje: “Carlos Alberto Pizarro Mellado y Otros con Inmobiliaria San Valentino SpA” Rol CAM Santiago 5541-2023.

En Santiago de Chile, a 13 de agosto de 2024

**I. VISTOS**

**I.1.- ANTECEDENTES**

1. Son partes en este juicio:

a) Como demandantes: **i) Carlos Alberto Pizarro Mellado**, RUT N°7.102.040-1; **ii) Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA**, RUT N°76.213.254-0; y, **iii) Clínica Los Dominicos S.A.**, RUT N°96.769.960-8, en adelante también e indistintamente la “*demandante*” o “Arrendadora” representada en estos autos, por su abogado don Jorge Meneses Rojas, RUT N°13.658.071-K y don Nicolás Mera Cereceda RUT N° 17.836.517-7; todos domicilio en Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes.

b) Como demandado: **Inmobiliaria San Valentino SpA**, en adelante también e indistintamente la “*demandada*” o “San Valentino” o “Arrendataria”, RUT N°77.535.376-7, representada en estos autos por los abogados don Manuel Rodrigo de Jesús Berrios Hernández, RUT N°17.517.867-8 y don Eduardo Daniel Guzmán Briones, RUT N°8.547.333-6, todos con domicilio en Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes.

2. Con fecha 22 de junio de 2022, **Inmobiliaria e Inversiones Maya SpA** e **Inmobiliaria San Valentino SpA**, suscribieron un contrato de arrendamiento, en adelante singularizado como el “*Contrato Principal*” o “*Contrato 1*”, cuyo objeto era el arrendamiento del inmueble destinado para Clínica Cirugía Mayor, ubicado en la calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, autorizado por el notario público don Iván Torrealba Acevedo.

3. Con la misma fecha, 22 de junio de 2022, Carlos Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA, suscribieron un contrato de arrendamiento, en adelante el “*Contrato 2*”, cuyo objeto era el arrendamiento del bien raíz adyacente al inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, autorizado por el notario público don Iván Torrealba Acevedo.

4. En la cláusula Vigésimo Segundo del Contrato Principal se estipuló:

*“Cualquier duda, dificultad, problema o controversia que pueda surgir entre ellas respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución del contrato de arrendamiento o cualquier (sic) otro motivo, y que no pueda ser resuelta de mutuo acuerdo*

*entre ellas, será resuelta por un árbitro mixto, esto es, arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, quien conocerá sin forma de juicios de la (sic) manera más breve y sumaria posible, contra cuya sentencia no procederá recurso alguno, con excepción del recurso de queja (sic) y del de casación en la forma por las causales de incompetencia y ultrapetita. El árbitro será designado de común acuerdo entre las Partes y en caso de desacuerdo, por la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe el árbitro de entre los abogados integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje de esta Cámara, 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 solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto de entre los abogados integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.*

*El árbitro quedará especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.*

*Las partes renunciarán a las tachas contempladas en los números 4 y 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, relativo a la inhabilidad del testigo por su dependencia laboral de la Parte que lo presenta.”*

5. En la cláusula octavo del Contrato, a su vez, se estipuló que: “*para todos los efectos legales las Partes fijan domicilio convencional en la comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción del árbitro señalado en el Arrendamiento Principal*”.

6. Con fecha 22 de marzo de 2023, i) Carlos Alberto Pizarro Mellado; ii) Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA; y, iii) Clínica Los Domínicos S.A. solicitaron al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago la designación de un árbitro para conocer de las materias indicadas en la misma solicitud, referidas al Contrato.

7. Con fecha 5 de abril de 2023, el Gerente General de la Cámara de Comercio de Santiago, designó al suscrito como **árbitro mixto** para conocer y resolver las controversias en relación al Contrato.

8. Con fecha 27 de abril de 2023, manifesté mi aceptación al cargo de árbitro, jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

9. Con fecha 28 de abril de 2023, se tuvo por constituido el tribunal arbitral y se citó a las partes a una audiencia de fijación de normas de procedimiento para el 23 de mayo de 2023.

10. Con fecha 23 de mayo de 2023, se efectuó el comparendo para fijar las normas del procedimiento.

## **I.2.- DEMANDA**

11. Con fecha 13 de junio de 2023, la demandante interpuso, en lo principal, una demanda de mera certeza de término *ipso iure* de contrato y restitución, cobro de rentas, multas, cláusula penal y otras prestaciones; en subsidio, demanda de terminación de contrato, restitución, cobro

de rentas, multas, cláusula penal, indemnización de perjuicios y otras prestaciones; en subsidio, demanda de desahucio judicial de arrendamiento, restitución de inmueble, cobro de rentas, multas, cláusula penal y otras prestaciones, todas en contra del demandado.

12. Señala la demandante que con fecha 22 de junio de 2022, suscribió mediante instrumento privado autorizado por el notario público don Iván Torrealba Acevedo, un contrato de arrendamiento por el que Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA entregó a Inmobiliaria San Valentino SpA, en arrendamiento, el inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes.

13. Agrega la demandante que también compareció en dicho Contrato Principal, Clínica Los Domínicos S.A. quien declaró en el punto Uno.Dos. de la Cláusula Primera del mismo que es titular de las siguientes resoluciones sanitarias: **i)** Resolución Exenta N°16; **ii)** Resolución Exenta N°440, complementada por la Resolución Exenta N°19.793; **iii)** Resolución Exenta N°14.710; **iv)** Resolución Exenta N°620; y, **v)** Resolución Sanitaria de Botiquín. En la Cláusula Décimo Segunda del Contrato Principal, Clínica Los Domínicos S.A. cedió temporalmente dichas Resoluciones Sanitarias a Inmobiliaria San Valentino S.A., quedando dicha cesión sujeta a la condición resolutoria que el Contrato Principal terminara, expirara o fuera resuelto por cualquiera de las causales contempladas por éste.

14. Señala además, que en la Cláusula Cuarta del Contrato Principal se estipuló que la renta mensual de arrendamiento del inmueble individualizado sería de 422,13 UF, reajutable en un 7% a partir del séptimo mes de vigencia del mismo, cuyo canon mensual de arrendamiento sería aquel por el resto del periodo de vigencia del Contrato Principal.

15. Especifica que conforme a la referida Cláusula Cuarta del Contrato Principal, se pactó a título de multa ante el no pago oportuno de la renta, lo siguiente:

*“(…) para el evento que se produzca no pago oportuno de la renta mensual de arrendamiento, la suma a pagar por la Arrendataria será 2 (dos) Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago, contado desde el quinto día de cada mes, caso en el cual esta multa se cobrará con efecto retroactivo desde la fecha en que conforme a este contrato debió pagarse.*

*Se conviene expresamente, que el no pago, pago parcial o pago atrasado de la renta mensual de arrendamiento más allá de 5 (cinco) días hábiles contados desde la fecha en que la Arrendadora requiera a la Arrendataria por escrito dicho pago, lo que será realizado mediante el envío de carta certificada remitida al Inmueble, si ello no se hubiere efectuado a su vencimiento en la forma estipulada, pondrá término inmediato al presente contrato, ipso facto, sin necesidad de requerimiento o declaración judicial, operando la terminación del mismo por sí solo, aplicándose para la restitución lo que se dispone más adelante en la cláusula correspondiente de este contrato, debiendo además la Arrendataria pagar a la Arrendadora, a título de cláusula penal la suma equivalente a 4 (cuatro) rentas de arrendamiento, la que será exigible, junto con las rentas vencidas con todos los intereses que correspondan”.*

16. En relación a la existencia del Contrato 2, señala que mediante instrumento privado de fecha 22 de junio de 2022, autorizado en la Notaría Torrealba de Santiago, Carlos Alberto Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA celebraron un contrato de arrendamiento en

el que el señor Pizarro entregó en arriendo a la Inmobiliaria San Valentino el bien raíz adyacente al inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes.

17. En este Contrato 2 se estipuló que la renta mensual de arrendamiento sería la equivalente en pesos a la cantidad de 143,10 UF pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes.

18. En el mencionado Contrato 2 se pactó que las siguientes materias reguladas en el Contrato Principal serían las que regularían a aquel: **i)** obligaciones de la arrendataria; **ii)** prohibiciones de la arrendataria; **iii)** mejoras; **iv)** otras responsabilidades; **v)** restitución del inmueble; **vi)** cumplimiento de órdenes de autoridad; **vii)** inspección del inmueble; **viii)** exhibición del bien raíz y visitas; **ix)** responsabilidad sobre terceros; y, **x)** renunciaciones.

19. La demandante señala que Inmobiliaria San Valentino S.A. incurrió en los siguientes incumplimientos: **i)** Incumplimiento en el pago del reajuste de la renta; y, **ii)** Incumplimiento en el pago de la renta.

20. Señala que respecto a las rentas adeudadas a la fecha de la presentación de la demanda, éstas ascenderían a: **i)** Contrato Principal: 2.287,9446 UF; y, **ii)** Contrato 2: 775,602 UF.

21. Finalmente, añade un capítulo relativo al “litisconsorcio necesario impropio: Clínica Los Dominicos S.A.”. En este apartado de la demanda señala que Clínica Los Dominicos cedió temporalmente las Resoluciones Sanitarias a la Inmobiliaria San Valentino S.A.. En ese sentido, Clínica Los Dominicos S.A. forma parte de la relación contractual, por lo que una eventual declaración de término del Contrato Principal le afecta e interesa.

22. Concluye la demandante solicitando tener por interpuesta demanda **de mera certeza de término ipso iure de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y restitución, cobro de rentas, multas, cláusula penal y otras prestaciones**, en contra de Inmobiliaria San Valentino SpA, ya individualizada; darle la tramitación de rigor, y acogerla, declarando:

- a. *“Que el contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, Inmobiliaria San Valentino SpA y Clínica Los Dominicos S.A. con fecha 22 de junio de 2022 terminó ipso iure con fecha 25 de febrero de 2023; o que terminó en la fecha que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso;*
- b. *Que el contrato de arrendamiento celebrado entre don Carlos Alberto Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA con fecha 22 de junio de 2022 terminó ipso iure con fecha 27 de febrero de 2023; o que terminó en la fecha que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso;*
- c. *Que se conden a Inmobiliaria San Valentino SpA a restituir a Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA el inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes, libre de todo ocupante, dentro de tercero día hábil contado desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, o en el plazo que fije el S.J.A., bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública;*
- d. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a restituir a don Carlos Alberto Pizarro Mellado, el bien raíz adyacente al inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes, libre de todo ocupante, dentro de tercero día hábil contado*

*desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, o en el plazo que fije el S.J.A., bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública;*

e. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a para a Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA:*

- a) *La cantidad equivalente en pesos a 2.287,9446 Unidades de Fomento, a título de rentas de arrendamiento y ocupación adeudadas a la fecha;*
- b) *Las rentas de ocupación que se devenguen hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado;*
- c) *La suma equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de las rentas señaladas en los literales anteriores, hasta la fecha de pago efectivo de cada una de ellas, por concepto de multa por el retardo en el pago de dichas rentas;*
- d) *La suma equivalente en pesos a 5 Unidades de Fomento diarias desde el 25 de febrero de 2023 hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado, por concepto de multa por retardo en la restitución del inmueble arrendado;*
- e) *La suma cantidad equivalente en pesos a 1.806,7164 Unidades de Fomento por concepto de cláusula penal por término anticipado del contrato por no pago de rentas;*
- f) *Las cuentas de servicios básicos domiciliarios que se adenden hasta la fecha de restitución del inmueble, más reajustes e intereses.*

*O a las sumas y por los días que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*

f. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a pagar a don Carlos Pizarro Mellado:*

- a) *La cantidad equivalente en pesos a 775,602 Unidades de Fomento, a título de rentas de arrendamiento y ocupación adeudadas a la fecha;*
- b) *Las rentas de ocupación que se devenguen hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado;*
- c) *La suma equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de las rentas señaladas en los literales anteriores, hasta la fecha de pago efectivo de cada una de ellas, por concepto de multa por el retardo en el pago de dichas rentas;*
- d) *La suma equivalente en pesos a 5 Unidades de Fomento diarias desde el 25 de febrero de 2023 hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado, por concepto de multa por retardo en la restitución del inmueble arrendado;*
- e) *La suma cantidad equivalente en pesos a 612,468 Unidades de Fomento por concepto de cláusula penal por término anticipado del contrato por no pago de rentas;*

f) *Las cuentas de servicios básicos domiciliarios que se adenden hasta la fecha de restitución del inmueble, más reajustes e intereses.*

*O a las sumas y por los días que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*

g. *Que se condena a la demandada a pagar las costas de la causa.*

*Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso”.*

23. Deduce la demandante también una demanda subsidiaria a la principal solicitando tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, restitución, cobro de rentas, multas, cláusula penal, indemnización de perjuicios, y otras prestaciones, en contra de Inmobiliaria San Valentino SpA, ya individualizada; darle la tramitación de rigor, ordenar que se practiquen las reconveniones legales de pago por la las sumas adeudadas a título de rentas de arrendamiento impagas, la primera al notificarse la demanda, y la segunda, en la audiencia de estilo según lo dispuesto en el Acta de Bases de Procedimiento de fecha 23 de mayo de 2023, y acogerla declarando:

- a. *“La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, Inmobiliaria San Valentino SpA y Clínica Los Dominicos S.A. con fecha 22 de junio de 2022, por haber incumplido Inmobiliaria San Valentino SpA su obligación de pagar de la renta conforme se ha indicado en esta demanda subsidiaria.*
- b. *La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre don Carlos Alberto Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA con fecha 22 de junio de 2022 por haber incumplido Inmobiliaria San Valentino SpA su obligación de pagar de la renta conforme se ha indicado en esta demanda subsidiaria.*
- c. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a restituir a Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA el inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes, libre de todo ocupante, dentro de tercero día hábil contado desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, o en el plazo que fije el S.J.A., bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública;*
- d. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a restituir a don Carlos Alberto Pizarro Mellado, el bien raíz adyacente al inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes, libre de todo ocupante, dentro de tercero día hábil contado desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, o en el plazo que fije el S.J.A., bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública;*
- e. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a pagar a Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA:*
  - a) *La cantidad equivalente en pesos a 2.287,9446 Unidades de Fomento, a título de rentas de arrendamiento;*
  - b) *Las rentas de que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la fecha en que se declare terminado el contrato de arrendamiento;*

- c) *Las rentas de que se devenguen entre la fecha en que se declare terminado el contrato hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado;*
  - d) *La suma equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de las rentas señaladas en los literales anteriores, hasta la fecha de pago efectivo de cada una de ellas, por concepto de multa por el retardo en el pago de dichas rentas;*
  - e) *La suma equivalente en pesos a 5 Unidades de Fomento diarias desde que se declare terminado el contrato de arrendamiento hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado, por concepto de multa por retardo en la restitución del inmueble arrendado;*
  - f) *La suma cantidad equivalente en pesos a 2.000 Unidades de Fomento por concepto de cláusula penal por término anticipado del contrato;*
  - g) *Las cuentas de servicios básicos domiciliarios que se adeuden hasta la fecha de restitución del inmueble, más reajustes e intereses.*
- O a las sumas y por los días que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*
- f. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a pagar don Carlos Pizarro Mellado:*
- a) *La cantidad equivalente en pesos a 775,602 Unidades de Fomento, a título de rentas de arrendamiento;*
  - b) *Las rentas de que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la fecha en que se declare terminado el contrato de arrendamiento;*
  - c) *Las rentas de que se devenguen entre la fecha en que se declare terminado el contrato hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado;*
  - d) *La suma equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de las rentas señaladas en los literales anteriores, hasta la fecha de pago efectivo de cada una de ellas, por concepto de multa por el retardo en el pago de dichas rentas;*
  - e) *La suma equivalente en pesos a 5 Unidades de Fomento diarias desde que se declare terminado el contrato de arrendamiento hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado, por concepto de multa por retardo en la restitución del inmueble arrendado;*
  - f) *Las rentas que se devenguen desde la restitución del inmueble arrendado hasta el 13 de diciembre de 2024 a título de indemnización de perjuicios.*
  - g) *Las cuentas de servicios básicos domiciliarios que se adeuden hasta la fecha de restitución del inmueble, más reajustes e intereses.*
- O a las sumas y por los días que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*

g. *Que se condena a la demandada a pagar las costas de la causa.*

*Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso”.*

24. Deduce la demandante en subsidio de las acciones anteriores, **demanda de desahucio, restitución de inmueble y cobro de renta, multas y otras prestaciones** en contra de Inmobiliaria San Valentino SpA, ya individualizada, solicitando al S.J.A. declarar:

- a. *“La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, Inmobiliaria San Valentino SpA y Clínica Los Dominicos S.A. con fecha 22 de junio de 2022, por desahucio.*
- b. *La terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre don Carlos Alberto Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA con fecha 22 de junio de 2022, por desahucio.*
- c. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a restituir a Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA el inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes, libre de todo ocupante, dentro de tercero día hábil contado desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, o en el plazo que fije el S.J.A., bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública;*
- d. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a restituir a don Carlos Alberto Pizarro Mellado, el bien raíz adyacente al inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes, libre de todo ocupante, dentro de tercero día hábil contado desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, o en el plazo que fije el S.J.A., bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública;*
- e. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a pagar a Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA:*
  - a) *La cantidad equivalente en pesos a 2.287,9446 Unidades de Fomento, a título de rentas de arrendamiento;*
  - b) *Las rentas de que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la fecha en que se declare terminado el contrato de arrendamiento;*
  - c) *Las rentas de que se devenguen entre la fecha en que se declare terminado el contrato hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado;*
  - d) *La suma equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de las rentas señaladas en los literales anteriores, hasta la fecha de pago efectivo de cada una de ellas, por concepto de multa por el retardo en el pago de dichas rentas;*
  - e) *La suma equivalente en pesos a 5 Unidades de Fomento diarias desde que se declare terminado el contrato de arrendamiento hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado, por concepto de multa por retardo en la restitución del inmueble arrendado;*

- f) *Las cuentas de servicios básicos domiciliarios que se adeuden hasta la fecha de restitución del inmueble, más reajustes e intereses.*
  - g) *O a las sumas y por los días que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*
- f. *Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a pagar don Carlos Pizarro Mellado:*
- a) *La cantidad equivalente en pesos a 775,602 Unidades de Fomento, a título de rentas de arrendamiento;*
  - b) *Las rentas de que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la fecha en que se declare terminado el contrato de arrendamiento;*
  - c) *Las rentas de que se devenguen entre la fecha en que se declare terminado el contrato hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado;*
  - d) *La suma equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de las rentas señaladas en los literales anteriores, hasta la fecha de pago efectivo de cada una de ellas, por concepto de multa por el retardo en el pago de dichas rentas;*
  - e) *La suma equivalente en pesos a 5 Unidades de Fomento diarias desde que se declare terminado el contrato de arrendamiento hasta la fecha en que se restituya el inmueble arrendado, por concepto de multa por retardo en la restitución del inmueble arrendado;*
  - f) *Las cuentas de servicios básicos domiciliarios que se adeuden hasta la fecha de restitución del inmueble, más reajustes e intereses.*
  - g) *O a las sumas y por los días que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso.*
- g. *Que se condena a la demandada a pagar las costas de la causa.*
- h. *Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que el S.J.A. determine conforme al mérito del proceso”.*

25. La demandante, además, solicitó tener presente que se valdrá de todos los medios de prueba que franquea la ley. Específicamente, solicitó citar a absolver posiciones al señor Felipe Andrés Sánchez Pérez en su calidad de representante legal de Inmobiliaria San Valentino SpA; y, presentó la lista de testigos que declararían al tenor de la sentencia interlocutoria que dictare este S.J.A., solicitando su citación judicial.

26. Solicitó también se ordenare la notificación de la demanda a: **i)** ENEL DISTRIBUCIÓN CHILE; **ii)** METROGAS S.A.; y, **iii)** AGUAS ANDINAS. Lo anterior con la finalidad de que desde la notificación respectiva, el demandado sea por sí o por las personas a su cargo, los únicos responsables de los consumos de dichas cuentas de consumo referidas al inmueble ubicado en la calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes y del inmueble adyacente a éste. Además, se solicitó se despachare oficios a las empresas

individualizadas a fin de que informen a este tribunal arbitral la eventual existencia de deudas por consumo domiciliario de los inmuebles.

27. También, se solicitó que se ordenare al receptor judicial que practicare la notificación de la demanda de autos, requerir en ese mismo acto bajo juramento a la demandada la existencia o no de subarrendatarios, bajo el apercibimiento del artículo 24 de la Ley N°18.101.

28. La demandante solicitó que el S.J.A. declare el derecho legal de retención en favor de aquella parte, en los términos del inciso segundo del artículo 1942 del Código Civil, respecto de todos los bienes que guarnecen los inmuebles arrendados.

29. Acompañó, bajo los siguientes apercibimiento, los documentos que se indican:

- a. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 22 de junio de 2022 entre Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, Clínica Los Dominicos S.A. e Inmobiliaria San Valentino SpA;
- b. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 22 de junio de 2022 entre Carlos Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA;
- c. Con citación, carta de fecha 9 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Hernando de Magallanes N° 142, comuna de Las Condes;
- d. Con citación, carta de fecha 9 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Las Hortensias N° 2710, comuna de Providencia.
- e. Con citación, certificado de Correos de Chile de haber entregado la carta señalada en el numeral 3 anterior (número de seguimiento 1181759934514) el 18 de febrero de 2023;
- f. Con citación, carta de fecha 14 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Las Hortensias N°2710, comuna de Providencia;
- g. Con citación, carta de fecha 27 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Hernando de Magallanes N° 142, comuna de Las Condes;

- h. Con citación, carta de fecha 27 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Las Hortensias N° 2710, comuna de Providencia;
- i. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, “Carta instrucción N°16.331/2020 al notario de Santiago don Iván Torrealba Acevedo, quien lo suceda o reemplaza” de fecha 14 de julio de 2022, suscrita por Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA y por Inmobiliaria San Valentino SpA;
- j. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, acta de entrega de inmuebles Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA y otro a Inmobiliaria San Valentino SpA de fecha 22 de junio de 2022, suscrita por la señora Carolina Andrea Pizarro Schwarzhaupt en representación del señor Carlos Pizarro Mellado y de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA y por el señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA;
- k. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, Contrato de cesión y transferencia de Resoluciones Sanitarias de fecha 22 de junio de 2022 suscrita por la señora Carolina Andrea Pizarro Schwarzhaupt en representación de Clínica Los Dominicos S.A. y por el señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA; y,
- l. Con citación, Resolución N° 2313510 de fecha 1° de febrero de 2023, dictada por la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana.

### **I.3.- AUDIENCIA DE CONTESTACIÓN, CONCILIACIÓN Y PRUEBA**

30. La audiencia de estilo se celebró el día 14 de julio de 2023, suspendiéndose ésta ya que al momento de solicitar el juramento de subarrendamiento, la demandada declara que existe un subarrendatario cuya razón social es “Clínica Blapa SpA”, RUT 76.173.536-5, representada legalmente por don Cristian José Ovalle Cárcamo, RUT 13.910.914-7, ambos domiciliados en calle Hernando de Magallanes N°142, comuna de Las Condes.

31. Se ordena la notificación personal al subarrendatario de la demanda y de la citación. Fijando el día 28 de julio para la continuación de la audiencia.

32. El día 14 de julio de 2023, el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago emitió un oficio (N°1.400-2023) al notario público don Iván Torrealba Acevedo, solicitando se hiciera entrega del vale vista N°9575631 tomado en el Banco Itaú por la suma de \$80.000.000, entregado a éste con la finalidad de en caso de eventuales incumplimientos, se tuviere un fondo para pagar parte de lo adeudado. El día 25 de julio de 2023, se recibe por parte del CAM Santiago el vale vista solicitado.

33. Con fecha 27 de julio de 2023, la demandada y demandante reconventional presentó su lista de testigos: **i)** Camilo Manuel Alfaro Severino; **ii)** Maribel Rodríguez Fonseca; y, **iii)** Anna

Paola Medina Rodríguez. Dicha prueba testimonial no se rindió por haberse presentado la lista de testigos de forma extemporánea con relación a lo señalado en el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 18.101.

34. Inmobiliaria San Valentino acompañó, con citación, los siguientes documentos:
- a. Resolución 7186 del año 2018, emitida por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, que luego de constatar una serie de falencias del establecimiento denominado Clínica París SpA ubicado en el inmueble de Hernando de Magallanes N° 142, Las Condes, deniega la autorización de modificación de la Clínica denominada Clínica París SpA, ubicada en la misma dirección, por no cumplir con la reglamentación sanitaria vigente.
  - b. Acta de 12 de marzo de 2018, en que personal de la Seremi de Salud Metropolitana, recoge información que luego dio origen a la resolución señalada en el numeral anterior.
35. También, solicitó se cite a absolver posiciones personalmente, sobre hechos propios y no propios, al representante legal de la demandante, doña Carolina Pizarro Schwarhaupt.
36. A las 10:30 horas del día 28 de julio de 2023 continúa la audiencia de contestación, conciliación y prueba. La demandante ratificó la demanda principal y subsidiarias.
37. Se efectuó la segunda reconvenición de pago y la demandada no pagó las rentas de arrendamiento demandadas.
38. La demandante principal contestó la demanda reconvenicional mediante minuta escrita, señalando que: **i)** no ha incurrido en incumplimiento contractual alguno; **ii)** que no le asisten las 39 obligaciones que la demandante reconvenicional estima incumplidas; **iii)** los inmuebles se han encontrado en estado de servir y cualquier turbación que haya experimentado le es imputable a la demandante reconvenicional; **iv)** no concurren los requisitos para que opere la responsabilidad civil; y, **v)** en subsidio, opone la excepción de contrato no cumplido.
39. A las 10:00 horas del 7 de agosto de 2023, tiene lugar la continuación del comparendo de contestación, conciliación y prueba.

#### **I.4.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

40. La contestación se evacuó con fecha 14 de julio de 2023 donde la parte demandada solicita el rechazo de la demanda con costas, en atención a las siguientes razones. En primer lugar, señala que no es efectivo que la demandada adeude rentas de arrendamiento y los reajustes que señala la demandante, toda vez que ésta ha incumplido flagrantemente sus obligaciones. En segundo lugar, refiere que tampoco es efectivo que la demandante haya cumplido íntegramente todas y cada una de las obligaciones legales y contractuales asumidas en virtud del contrato celebrado. En tercer lugar, señala que el inmueble tenía numerosos vicios no declarados por la demandante, a saber: **i)** Modificaciones a la planta física sin autorización sanitaria; **ii)** Tercer pabellón sin autorización sanitaria; **iii)** Dos habitaciones sin autorización sanitaria; **iv)** Clínica sin recepción final de la Dirección de Obras Municipales de Las Condes y con una planimetría modificada irregular y excedida en cuanto a la superficie autorizada; **v)** Equipos de aire

acondicionado de pabellón no son los requeridos por la autoridad sanitaria; y, **vi)** Sistema eléctrico no cuenta con la certificación T1.

41. Formalmente señala oponer las siguientes excepciones y defensas:
42. En primer lugar, una excepción de contrato no cumplido.
43. En segundo lugar, hace alusión a la Fuerza Obligatoria del Contrato.
44. En tercer lugar, fundamenta su excepción en la Intangibilidad de los Contratos.
45. En cuarto lugar, alude al Principio de la Buena Fe Contractual.
46. En quinto lugar, en relación con el incumplimiento señala que la demandante incumplió por su parte la obligación de mantener la cosa en estado de servir de lo que nace la responsabilidad de éstas lo que se traduce a su vez, en indemnización de perjuicios.
47. Finalmente, fundamenta su posición en: **i)** la regulación general de la condición resolutoria tácita; **ii)** la regulación especial de la condición resolutoria tácita; y, **iii)** la solicitud de indemnizar perjuicios o establecer la responsabilidad contractual de la demandante.
48. Respecto a las demandas subsidiarias, solicita se rechacen, dando por reproducidos todos los fundamentos de hecho y derecho ya anunciados.
49. Además, en el quinto otrosí del escrito de contestación, interpone demanda reconvenicional solicitando acogerla a tramitación y en definitiva declarar:
  - a. *“Que la sociedad demandada reconvenicional debe cumplir el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, esto es, habilitar como clínica de cirugía mayor el inmueble arrendado principal y su aledaño; junto con cumplir todas y cada una de las condiciones señaladas en el cuerpo de la demanda por la Secretaría Regional Ministerial de Salud.*
  - b. *Que se condena a la demandada a la devolución de la totalidad de las rentas pagadas y al pago de la suma de \$400.000.000 por concepto de lucro cesante.*
  - c. *Que se condena a la demandada expresamente al pago de las costas de la causa”.*
50. Acompañó, con citación, los siguientes documentos:
  - a. Contrato de cesión y transferencia de resoluciones sanitarias de fecha 22 de junio de 2022, entre Clínica Los Dominicos S.A. e Inmobiliaria San Valentino SpA; y,
  - b. Resolución 2313510 de la Secretaría Regional Ministerial de Salud.

#### **I.5.- LLAMADO A CONCILIACIÓN**

51. En la audiencia de estilo de fecha 7 de agosto de 2023, se llamó a las partes a conciliación, no produciéndose, por lo que se dio por frustrado dicho trámite.

52. A solicitud de las partes, el día lunes 13 de noviembre de 2023, vía remota, se celebra una segunda audiencia de conciliación, frustrándose ésta.

#### **I.6.- RESOLUCIÓN QUE RECIBE LA CAUSA A PRUEBA**

53. En la mencionada audiencia de 7 de agosto, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

- a. *Efectividad que la parte demandada principal realizó los pagos de las rentas y servicios domiciliarios de los inmuebles, y si dio cumplimiento a los reajustes en los términos de los contratos, en la afirmativa monto y época.*
- b. *Efectividad de la terminación ipso iure de los contratos de arrendamiento. Hechos y circunstancias.*
- c. *Efectividad que los inmuebles hayan tenido el estado de servir para el fin con el que fueron arrendados, en lo referido a las autorizaciones sanitarias.*
- d. *Efectividad de los requisitos para la procedencia de la acción de indemnización de perjuicios ejercida por la demandante reconvenzional. Incumplimiento imputable, relación de causalidad, daños y/o perjuicios, hechos y circunstancias.*

#### **I.7.- PRUEBA**

54. Prueba documental aportada por Carlos Alberto Pizarro Mellado, Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y por Clínica Los Dominicos S.A.

(1) Con fecha 13 de junio de 2023 la demandante, acompañó los siguientes documentos:

- a. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 22 de junio de 2022 entre Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, Clínica Los Dominicos S.A. e Inmobiliaria San Valentino SpA;
- b. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 22 de junio de 2022 entre Carlos Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA;
- c. Con citación, carta de fecha 9 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Hernando de Magallanes N° 142, comuna de Las Condes;
- d. Con citación, carta de fecha 9 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Las Hortensias N° 2710, comuna de Providencia.

- e. Con citación, certificado de Correos de Chile de haber entregado la carta señalada en el numeral 3 anterior (número de seguimiento 1181759934514) el 18 de febrero de 2023;
- f. Con citación, carta de fecha 14 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Las Hortensias N°2710, comuna de Providencia;
- g. Con citación, carta de fecha 27 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Hernando de Magallanes N° 142, comuna de Las Condes;
- h. Con citación, carta de fecha 27 de febrero de 2023 enviada por el señor Carlos Pizarro Mellado por sí y en representación de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y de Clínica los Dominicos S.A., al señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA al domicilio ubicado en calle Las Hortensias N° 2710, comuna de Providencia;
- i. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, “Carta instrucción N°16.331/2020 al notario de Santiago don Iván Torrealba Acevedo, quien lo suceda o reemplaza” de fecha 14 de julio de 2022, suscrita por Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA y por Inmobiliaria San Valentino SpA;
- j. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, acta de entrega de inmuebles Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA y otro a Inmobiliaria San Valentino SpA de fecha 22 de junio de 2022, suscrita por la señora Carolina Andrea Pizarro Schwarzhaupt en representación del señor Carlos Pizarro Mellado y de Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA y por el señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA;
- k. Bajo el apercibimiento dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, Contrato de cesión y transferencia de Resoluciones Sanitarias de fecha 22 de junio de 2022 suscrita por la señora Carolina Andrea Pizarro Schwarzhaupt en representación de Clínica Los Dominicos S.A. y por el señor Felipe Sánchez Pérez en representación de Inmobiliaria San Valentino SpA; y,
- l. Con citación, Resolución N° 2313510 de fecha 1° de febrero de 2023, dictada por la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana.

55. Prueba documental aportada por Inmobiliaria San Valentino SpA:

(1) Con fecha 14 de julio de 2023 la demandada, acompañó, con citación, los siguientes documentos:

- a. Contrato de cesión y transferencia de resoluciones sanitarias de fecha 22 de junio de 2022, entre Clínica Los Dominicos S.A. e Inmobiliaria San Valentino SpA; y,
- b. Resolución 2313510 de la Secretaría Regional Ministerial de Salud.

(2) Con fecha 28 de julio de 2023, la demandada, acompañó, con citación, los siguientes documentos:

- a. Resolución 7186 del año 2018, emitida por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, que luego de constatar una serie de falencias del establecimiento denominado Clínica París SpA ubicado en el inmueble de Hernando de Magallanes N° 142, Las Condes, deniega la autorización de modificación de la Clínica denominada Clínica París SpA, ubicada en la misma dirección, por no cumplir con la reglamentación sanitaria vigente.
- b. Acta de 12 de marzo de 2018, en que personal de la Seremi de Salud Metropolitana, recoge información que luego dio origen a la resolución señalada en el numeral anterior.

(3) Con fecha 9 de agosto de 2023, cumpliendo lo ordenado, acompañó copia del contrato de subarrendamiento entre Inmobiliaria San Valentino SpA y Clínica Blapa SpA de fecha 25 de enero de 2023.

56. Absolución de posiciones de la demandante: El día 9 de agosto de 2023 se realizó la absolución de posiciones solicitada por la demandante, compareciendo el señor Felipe Andrés Sánchez Pérez.

57. Absolución de posiciones de la demandada: Con fecha 7 de agosto de 2023 se realizó, en primer llamado, la absolución de posiciones solicitada por la demandada, compareciendo la señora Carolina Pizarro Schwarzhaupt.

58. Solicitud de exhibición de documentos: La demandante principal solicitó en el quinto otrosí de su escrito de contestación de la demanda reconvenzional, decretar la exhibición, por parte de Inmobiliaria San Valentino SpA, de todos los contratos de subarrendamiento que haya celebrado respecto de los inmuebles arrendados materia de autos.

59. Oficios solicitados por la parte demandante:

- (1) Oficio a Secretaría Regional del Ministerio de Salud Metropolitana; y,
- (2) Oficio a la Dirección de Obras (DOM) de la Municipalidad de Las Condes;

60. Prueba testimonial: La prueba testimonial ofrecida por la parte demandante fue recibida por el tribunal en las siguientes audiencias:

- a. Audiencia de 18 de agosto de 2023, en la que comparecieron el testigo de la parte demandante, don Emilio de Ioannes Becker.

- b. Audiencia de 1 de septiembre de 2023, en la que compareció el testigo de la parte demandante, don Mario Vargas Cociña.

### **I.8.- SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL**

61. De oficio, con fecha 6 de septiembre de 2023, se ordenó a las partes dar cumplimiento al pago de honorarios arbitrales y tasa administrativa CAM dentro de quinto día, bajo el apercibimiento de decretar la suspensión del procedimiento de la demanda principal o reconvenicional, en su caso.

62. Por resolución de fecha 26 de septiembre de 2023, se suspendió el procedimiento de la demanda reconvenicional por no pago de honorarios arbitrales y tasa administrativa.

63. Mediante resolución de fecha 8 de enero de 2024 se dictó la orden de conclusión del procedimiento de la demanda reconvenicional atendido lo dispuesto en los artículos 46 y 20 del Reglamento Procesal del CAM Santiago y lo prescrito en el artículo 16 y el literal i) del artículo 21 de las Normas de Procedimiento de fecha 23 de mayo de 2023.

### **I.9.- PLAZO DE JURISDICCIÓN**

64. Conforme a lo pactado por las partes en el acta de bases de procedimiento de fecha 23 de mayo de 2023, el plazo de jurisdicción será el del artículo 4° o 51° del Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM Santiago, dependiendo de la cuantía del asunto.

65. En este caso, consta en autos según actuación del CAM Santiago agregada en autos con fecha 20 de julio de 2023 que la cuantía de la demanda principal es de UF 5.483 y de UF 11.084 la demanda reconvenicional. En cualquiera de los casos, ambas cuantías son superiores a UF 5.000.

66. Corresponde entonces aplicar el artículo 4° del señalado Reglamento, toda vez que para que sea aplicable el artículo 51° es necesario que se trate de un procedimiento abreviado, para lo cual es necesario que se trate de una cuantía inferior a UF 2.000 o las partes así lo hayan convenido, de conformidad al artículo 49° del Reglamento.

67. Por lo anterior, el plazo para dictar el laudo vence en el término de un año contado desde la última notificación de la resolución que ordena el traslado de la demanda. Consta en estampado receptorial de doña Marianela Ponce Herмосilla de fecha 3 de julio de 2023, que con esa misma fecha notificó conforme al artículo 44 en relación al artículo 553, ambos del Código de Procedimiento Civil, de la demanda arbitral al representante legal de Inmobiliaria San Valentino SpA.

68. Habida cuenta de lo anterior, el plazo de jurisdicción vencería preliminarmente con fecha 3 de julio de 2024.

69. Conforme al literal b) del artículo 14 de las Normas de Procedimiento y lo señalado en el inciso segundo del artículo 4° del Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM Santiago, el plazo del arbitraje se entenderá suspendido durante el período de conciliación.

70. Consta en autos que con fecha 24 de octubre de 2023, a solicitud de la parte Inmobiliaria San Valentino Spa, se inició un período de conciliación, citando a las partes a una audiencia de conciliación para el día 6 de noviembre de 2023. Dicho período de conciliación concluyó con fecha 6 de diciembre de 2024 con la recusación amistosa promovida por la parte de Inmobiliaria San Valentino SpA. Por lo anterior, el período de conciliación tuvo una duración de 43 días corridos.

71. Atendido lo anterior, el plazo de jurisdicción vence el día 15 de agosto de 2024.

#### **I.10.- CITACIÓN A OÍR SENTENCIA**

72. Por resolución de fecha 8 de abril de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

### **II. CONSIDERANDOS**

#### **(A) EN CUANTO A LAS OBJECIONES Y OBSERVACIONES DE DOCUMENTOS DE LA PRUEBA DOCUMENTAL**

**Primero.** Se consigna que no se efectuaron objeciones a los documentos presentados por las partes.

#### **(B) EN CUANTO A LA PRUEBA TESTIMONIAL EN GENERAL**

**Segundo.** No se formularon tachas en contra de los testigos.

#### **(C) EN CUANTO AL FONDO**

**Tercero.** Que, conforme al mérito del proceso, son hechos de la causa no controvertidos:

1. Que, con fecha 22 de junio del año 2022, Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, Clínica Los Dominicos S.A. e Inmobiliaria San Valentino SpA celebraron un contrato de arrendamiento por el inmueble ubicado en calle Hernando de Magallanes N° 142, Las Condes (“Contrato 1”).
2. Que, con fecha 22 de junio del año 2022, don Carlos Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA celebraron un contrato de arrendamiento por el inmueble adyacente al ubicado en calle Hernando de Magallanes N° 142, Las Condes (“Contrato 2”).
3. Que en dichos Contratos en la cláusula Segunda se pactó que el plazo del arrendamiento se extendería desde la fecha de suscripción hasta el 13 de diciembre de 2024.
4. Que los Contratos en la cláusula Tercera se pactó que el plazo del arrendamiento se extendería desde la fecha de suscripción hasta el 13 de diciembre de 2024.
5. Que los Contratos en la cláusula Cuarta se pactó que el canon de arrendamiento de ambos contratos sumados ascendía a 565,23 Unidades de Fomento, correspondiente

a 422,13 Unidades de Fomento por el Contrato 1 y 143,10 Unidades de Fomento por el Contrato 2. Los Contratos establecían un reajuste de un 7% al séptimo mes.

**Cuarto.** Que la controversia se refiere a las siguientes cuestiones:

1. El alcance de las condiciones elevadas a esenciales de los Contratos en orden al destino de los inmuebles y .
2. La época y forma en la que se terminaron los Contratos.
3. Si se adeudan rentas de arrendamiento.

**Quinto.** A continuación se abordarán esas controversias.

**I. EL ALCANCE DE LAS CONDICIONES ELEVADAS A ESENCIALES DE LOS CONTRATOS EN ORDEN AL DESTINO DE LOS INMUEBLES**

**Sexto.** Lo primero es señalar que ambos Contratos tienen un tratamiento contractual similar, especialmente, atendido lo señalado en la cláusula Sexta del Contrato 2 que remite regulaciones al Contrato 1. Ello parece explicable por la naturaleza de adyacente del inmueble objeto del Contrato 2. Sin perjuicio de las regulaciones particulares de cada Contrato.

**Séptimo.** Conforme a la cláusula Dos.Uno del Contrato 1 las partes elevaron a condición esencial dos circunstancias que tiene correlación, según se explicará:

Las partes dejan constancia, y es elevado a categoría de condición esencial por la Arrendadora para celebrar el Contrato de Arrendamiento, que el Arrendatario destine el Inmueble para albergar una Clínica de Cirugía Mayor Médica, de acuerdo a los permisos y autorizaciones de la autoridad que actualmente dispone el Inmueble, junto con aquellas actividades relacionadas a ésta. Le queda prohibido a la Arrendataria destinar el Inmueble a un destino distinto.

También es elevado a la categoría de condición esencial por la Arrendataria, que el Inmueble durante el arrendamiento disponga de patente comercial y permisos sanitarios vigentes de manera que permita el funcionamiento de una Clínica de Cirugía Mayor Médica, de acuerdo a los permisos y autorizaciones de la autoridad que actualmente dispone el Inmueble, junto con aquellas actividades relacionadas a ésta.

**Octavo.** Por una parte la Arrendadora eleva a condición esencial que el Arrendatario destine el inmueble para albergar una Clínica de Cirujía Mayor Médica, de acuerdo a los permisos y autorizaciones de la autoridad que actualmente dispone el inmueble, señalando que le queda prohibido a la Arrendataria destinar el inmueble a un destino distinto.

**Noveno.** Por otro lado, la Arrendataria eleva a condición esencial que el inmueble disponga de patente comercial y permisos sanitarios vigentes de manera que permita el

funcionamiento de una Clínica de Cirugía Mayor Médica, de acuerdo a los permisos y autorizaciones de la autoridad que actualmente dispone el inmueble.

**Décimo.** Se destaca que en ambos casos las partes señalan el destino o servicialidad del inmueble, por otra parte, es condición esencial para la celebración del Contrato, *de acuerdo a los permisos y autorizaciones de la autoridad que actualmente dispone el inmueble.* En este sentido, el inmueble está regido por los permisos y autorizaciones que tenía en ese momento.

**Undécimo.** Lo anterior es reforzado por la cláusula Ocho.Uno del Contrato 1, en orden a que la obtención de autorizaciones o permisos adicionales es de responsabilidad y cargo exclusivo de la Arrendataria, y deberá contar con la autorización de la Arrendadora.

**Duodécimo.** Por otro lado, la cláusula Ocho.Dos señala que *“Las Partes convienen expresamente que la Arrendadora quedará totalmente exonerada de cualquier responsabilidad en el evento que alguna autoridad, sea ésta administrativa, judicial o municipal impidiera por cualquier causa o gravará en cualquier forma el ejercicio de la actividad comercial, profesional y/o lucrativa que la Arrendataria se propone realizar en el Inmueble”.*

**Decimotercero.** Conviene también analizar la cláusula Décimo Segunda. El párrafo segundo de dicha cláusula señala que será causal especial de término anticipado del contrato de arrendamiento, cualquier resolución administrativa emanada de algún organismo o autoridad competente, que impida la utilización de la Arrendataria del Inmueble como Clínica Quirúrgica Mayor Médica siempre que dicha resolución no se pronuncie como consecuencia de actos voluntarios negligentes de la Arrendataria, sea subsanable, o que su cumplimiento implique un gasto que no haga viable la explotación comercial del inmueble según su destino, a menos que la Arrendadora esté dispuesta a descontar de las rentas de arrendamiento futas la diferencia, o se negocie otra solución de común acuerdo entre las partes.

**Decimocuarto.** De la cláusula anterior, este árbitro entiende que si existe una resolución administrativa que impida el uso del inmueble como Clínica Quirúrgica Mayor Médica, ello será causal para que la Arrendataria le ponga término anticipado. Es decir, como se suele denominar comercialmente, es una cláusula de salida del Arrendatario ante la imposibilidad de seguir explotando comercialmente el inmueble. Salvo que se trate de actos voluntarios negligentes de la Arrendataria.

**Decimoquinto.** Continúa la cláusula Décimo Segunda al señalar en su párrafo final que la Arrendadora acepta realizar la cesión temporal de las Resoluciones Sanitarias en favor de la Arrendataria.

**Decimosexto.** Habida cuenta de lo anterior, cabe señalar que mediante Resolución N° 2313510 de fecha 1° de febrero de 2023, dictada por la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana se resolvió ratificar la prohibición de funcionamiento decretada y alzar la medida de prohibición de funcionamiento para que puedan realizar las modificaciones a la planta física requeridas por la normativa sanitaria vigente.

**Decimoséptimo.** Ahora bien, si se analiza la Resolución N° 2313510 de fecha 1° de febrero de 2023, dictada por la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana se debe señalar que se detectaron 2 grupos de problemas, el primero, relacionado con la regularización de la planta física y el segundo, con problemas de operación y/o explotación.

**Decimoctavo.** En cuanto al primer grupo de irregularidades detectadas por la SEREMI de Salud RM, relacionadas con la regularización de la planta física. De la prueba rendida, aparece que dicho problema se relaciona con que se encuentran 2 salas básicas de hospitalización denominadas “habitación 3” y “habitación 4”, lo cual no había sido regularizado la autoridad sanitaria.

**Decimonoveno.** Del segundo grupo de irregularidades detectadas por la SEREMI de Salud RM, esto es, problemas de operación y explotación, es inconcuso que son de responsabilidad de la Arrendadora por ser la operadora del inmueble.

**Vigésimo.** Volviendo a la modificación de la planta física. Pareciera que dicha circunstancia fuera de responsabilidad de la parte Arrendadora, toda vez que no se ha aportado evidencia en orden a que haya sido la Arrendataria quien modificó la planta física habilitando la habitación 3 y 4. Sin embargo, las Resoluciones Sanitarias contenían los términos en los que estaba autorizado el funcionamiento de la clínica, por lo que era dable suponer que dichas condiciones eran de conocimiento de la Arrendataria.

**Vigésimo primero.** No obstante lo anterior, el Contrato 1, conforme a la cláusula Décimo Segunda habilitaba a la parte Arrendataria en ese caso a poner término anticipado al contrato en caso que hubiera una Resolución Administrativa que impida el uso de la Clínica para su uso. Lo cierto es que la Resolución N° 2313510 de fecha 1° de febrero de 2023, tantas veces comentada, impidió el uso del inmueble a la Arrendadora como Clínica según lo dispuesto en el Contrato.

**Vigésimo segundo.** No consta en autos que la Arrendataria haya ejercido su derecho a poner término a los Contratos. Por lo que no hizo uso del derecho a poner término anticipado por dicha causal que el Contrato la habilitaba.

**Vigésimo tercero.** Por otro lado, tampoco tuvo aplicación lo que señala la cláusula Décimo Segunda, en caso que no se ponga término al Contrato por parte de la Arrendadora, en orden a que el cumplimiento de lo ordenado por la autoridad sanitaria implique un gasto que no haga viable la explotación comercial del inmueble según su destino, a menos que la Arrendadora esté dispuesta a descontar de las rentas de arrendamiento futas la diferencia, o se negocie otra solución de común acuerdo entre las partes.

**Vigésimo cuarto.** No consta en autos un acuerdo entre las partes para regularizar el inmueble en cuanto la regularización de la planta física y, tampoco, acuerdo sobre descuento de rentas futuras.

**Vigésimo quinto.** Por lo anterior, es inconcuso la Arrendadora teniendo el derecho a poner término anticipado al Contrato no lo hizo ni tampoco las parte llegaron a un acuerdo de descuento de rentas futuras.

**Vigésimo sexto.** Conviene tratar la excepción opuesta por la parte Arrendataria de excepción de contrato no cumplido en orden a que la parte Arrendadora habría incumplido sus obligaciones de mantener la cosa en el estado para cumplir el fin con el que ha sido arrendada y de librar al arrendatario de toda perturbación, conforme al artículo 1924 del Código Civil.

**Vigésimo séptimo.** Pues bien, como se ha explicado, si bien el inmueble fue afectado por la autoridad sanitaria por las modificaciones a la planta física, lo cierto es que dicha circunstancia

le daba una opción a la Arrendataria de poner término o de negociar los términos, lo que no tuvo lugar. Por lo demás, el tema de las modificaciones de la planta física es una cuestión que pudo ser conocido por la parte Arrendataria contrastando las autorizaciones sanitarias con la realidad del inmueble donde se encontraban los pabellones adicionales. Además, se debe considerar que la cláusula Ocho.Dos de los Contratos establecía que *“la Arrendadora quedará totalmente exonerada de cualquier responsabilidad en el evento que alguna autoridad, sea ésta administrativa, judicial o municipal impidiera por cualquier causa o gravará en cualquier forma el ejercicio de la actividad comercial, profesional y/o lucrativa que la Arrendataria se propone realizar en el Inmueble”*.

**Vigésimo octavo.** En este sentido, no existe a juicio de este árbitro habilitación contractual ni legal para que la Arrendataria deje de pagar las rentas de arrendamiento.

## II. LA ÉPOCA Y FORMA EN LA QUE SE TERMINARON LOS CONTRATOS

**Vigésimo noveno.** Aclarado que la parte Arrendataria estuvo obligada al pago de las rentas de los Contratos, conviene tratar sobre el término de los contratos.

**Trigésimo.** La parte Arrendadora ha demandado que se declare que el contrato de arrendamiento se terminó con fecha 25 de febrero de 2023 mediante carta certificada donde habrían puesto término ipso iure a los Contratos conforme a la cláusula Cuatro.Tres.

**Trigésimo primero.** En relación a la cláusula para poner término ipso iure a los Contratos, ella tiene una naturaleza de pacto comisorio, lo que es regulado en el artículo 1977 del Código Civil.

**Trigésimo segundo.** En cuanto a los efectos de dicho pacto comisorio expreso se debe compatibilizar con las normas de la Ley 18.101. Como ha señalado el profesor Iñigo de la Maza<sup>1</sup> en relación a los pactos comisorios calificados en contratos de arrendamiento debe entenderse su alcance conforme al artículo 19 de la Ley 18.101, en orden a la segunda de las reconvenciones del artículo 1977 del Código Civil se practicará en la audiencia de contestación de la demanda:

*“debe recordarse que se trata de un predio urbano y que el arrendamiento de estos se rige no sólo por las reglas del párrafo quinto del título XXVI del libro IV del Código Civil sino, además, por la ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos. En lo que interesa, el inciso primero del artículo 10 de dicha ley establece que “Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta en conformidad con lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil, la segunda de las reconvenciones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda”. Su artículo 19 en tanto establece la irrenunciabilidad de los derechos que esa ley confiere a los arrendatarios. Advertido lo anterior conviene concluir que la interpretación de los tribunales superiores de justicia es más bien desafortunada. El pacto comisorio calificado incorporado en un contrato de arrendamiento a propósito del incumplimiento de la obligación del arrendatario de pagar la renta no resuelve de pleno derecho el contrato. Es irrelevante—jurídicamente al menos— que las partes intenten sustituir la regla del artículo 1.977 por un pacto que apareja consecuencias diversas al incumplimiento, el derecho del*

---

<sup>1</sup> De la Maza, Iñigo. Comentario de jurisprudencia “Contrato de Arrendamiento y Pacto Comisorio Calificado (Corte de Apelaciones de Concepción, 9 de julio de 2003; Corte Suprema, 8 de marzo de 2004)” en Revista Chilena de Derecho Privado N° 2 (2004)

*arrendatario moroso a enervar la acción resolutoria se mantiene cuando menos hasta la segunda reconvencción a que refiere dicho artículo.”*

**Trigésimo tercero.** En este sentido, de acreditarse que no se pagaron las rentas de arrendamiento, el término del contrato se produciría con ocasión del segundo requerimiento de pago, lo que tuvo lugar en la audiencia de fecha 28 de julio de 2023, donde requerida, la Arrendadora no pagó las rentas de arrendamiento. Se volverá sobre ello.

**Trigésimo cuarto.** Como se ha venido razonando, se rechazará la demanda principal de la parte Arrendadora en orden a declarar que los Contratos se terminaron con fecha 25 de febrero de 2023.

### III. SI SE ADEUDAN RENTAS DE ARRENDAMIENTO

**Trigésimo quinto.** Aclarado que la parte Arrendataria estuvo obligada al pago de las rentas de los Contratos, conviene si se adeudan rentas de arrendamiento.

**Trigésimo sexto.** Conforme al artículo 1698 del Código Civil es de cargo de la parte Arrendadora probar que pagó las rentas de arrendamiento.

**Trigésimo séptimo.** De acuerdo a la posición Décima<sup>2</sup> de las absoluciones, el representante legal de la Arrendadora, el Sr. Felipe Sánchez señaló que *“es efectivo que no se pagaron las rentas desde febrero en adelante”*. No consta de ningún otro medio de prueba que se hayan pagado rentas desde febrero en adelante

**Trigésimo octavo.** En relación a la renta de arrendamiento del mes de enero de 2023, preguntado el absolvente de la Arrendadora sobre la Posición N° 9<sup>3</sup> señaló *“Como le señalé la pregunta anterior, se pagó una suma no reajustada, y de cierta forma fue parte de un compromiso, porque ya la clínica no estaba en funcionamiento, porque había sido..., se había emitido una prohibición de funcionamiento por las brechas que hemos mencionado anteriormente”*.

**Trigésimo noveno.** De este modo, los dichos del absolvente y de conformidad al artículo 1713 del Código Civil, se dará por asentado que:

- a. San Valentino pagó íntegras las rentas de los Contratos hasta el mes de diciembre de 2022.
- b. Que el mes de enero de 2023 San Valentino pagó la renta de dicho mes, sin el reajuste previsto en los Contratos.
- c. Que San Valentino no pagó las rentas del mes de febrero de 2023 en adelante.

**Cuadragésimo.** Aclarado lo anterior, se dará lugar a la demanda subsidiaria de terminación de contrato por no pago de rentas.

---

<sup>2</sup> *“Para que diga cómo es efectivo que Valentino no pagó las rentas de los contratos de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2023, ni las sucesivas hasta la fecha”*

<sup>3</sup> *“Para que diga cómo es efectivo que conforme a lo estipulado en los contratos, a contar del mes de enero de 2023, Valentino debía pagar las rentas debidamente reajustadas en un 7 %. No obstante lo cual, dicha sociedad pagó la renta correspondiente a dicho mes sin aplicar aquel reajuste”*.

**Cuadragésimo primero.** Se debe tener presente que tal como consta en autos, con fecha 24 de noviembre de 2023 la parte Arrendadora entregó a este juez árbitro las llaves del inmueble, lo que se considerará para todos los efectos como restitución del inmueble.

**Cuadragésimo segundo.** Finalmente, en relación a las costas se regula que concurrirán las partes en mitades.

Que del análisis de la prueba rendida por ambas partes en estos autos y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 170 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, la Ley 18.101 y demás disposiciones citadas, artículos pertinentes del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, los acuerdos y disposiciones que constan en el acta del primer comparendo,

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Que se rechaza la demanda principal presentada por Carlos Alberto Pizarro Mellado, Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y Clínica Los Dominicos S.A.

**SEGUNDO:** Que se acoge la demanda subsidiaria presentada por Carlos Alberto Pizarro Mellado, Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, y Clínica Los Dominicos S.A. y se declara y condena a lo siguiente:

- (i) Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA, Inmobiliaria San Valentino SpA y Clínica Los Dominicos S.A. con fecha 22 de junio de 2022, con fecha 28 de julio de 2023.
- (ii) Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre don Carlos Alberto Pizarro Mellado e Inmobiliaria San Valentino SpA con fecha 22 de junio de 2022 con fecha 28 de julio de 2023.
- (iii) Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a pagar a Inmobiliaria y Asesorías Maya SpA:
  - a. La cantidad equivalente en pesos a 2.287,9446 Unidades de Fomento, a título de rentas de arrendamiento;
  - b. Las rentas que se devengaron entre el 1° de julio de 2023 hasta el 28 de julio de 2023, fecha en la que se declaró terminado el contrato de arrendamiento;
  - c. Las rentas de que se devengaron entre el 28 de julio de 2023, en que se declaró terminado el contrato hasta el 24 de noviembre de 2023, fecha en que se restituyó el inmueble arrendado;
  - d. La suma equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de las rentas señaladas en los literales anteriores, desde el 1° de febrero de 2023 hasta la fecha de pago efectivo de cada una de ellas, por concepto de multa por el retardo en el pago de dichas rentas;
  - e. La suma equivalente en pesos a 5 Unidades de Fomento diarias desde el 28 de julio de 2023 hasta el 24 de noviembre de 2023, por concepto de multa por retardo en la restitución del inmueble arrendado;
  - f. La suma cantidad equivalente en pesos a 2.000 Unidades de Fomento por concepto de cláusula penal por término anticipado del contrato;
  - g. Las cuentas de servicios básicos domiciliarios que se adeuden hasta la fecha de restitución del inmueble, más reajustes e intereses.
- (iv) Que se condena a Inmobiliaria San Valentino SpA a pagar don Carlos Pizarro Mellado:

- a. La cantidad equivalente en pesos a 775,602 Unidades de Fomento, a título de rentas de arrendamiento;
- b. Las rentas que se devengaron entre el 1° de julio de 2023 hasta el 28 de julio de 2023, fecha en la que se declaró terminado el contrato de arrendamiento;
- c. Las rentas de que se devengaron entre el 28 de julio de 2023, en que se declaró terminado el contrato hasta el 24 de noviembre de 2023, fecha en que se restituyó el inmueble arrendado;
- d. La suma equivalente en pesos a 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de las rentas señaladas en los literales anteriores, desde el 1° de febrero de 2023 hasta la fecha de pago efectivo de cada una de ellas, por concepto de multa por el retardo en el pago de dichas rentas;
- e. La suma equivalente en pesos a 5 Unidades de Fomento diarias desde el 28 de julio de 2023 hasta el 24 de noviembre de 2023, por concepto de multa por retardo en la restitución del inmueble arrendado;
- f. Las cuentas de servicios básicos domiciliarios que se adeuden hasta la fecha de restitución del inmueble, más reajustes e intereses.

**TERCERO:** Que habiéndose acogido la primera demanda subsidiaria, no se emitirá pronunciamiento sobre la segunda demanda subsidiaria, por ser inoficioso.

**CUARTO:** No se hace lugar a las petición de condena en costas formulada por la parte demandante, por lo que cada una pagará las suyas.

Dictada por el Sr. Árbitro Diego Fuentes González y autorizada por la Directora Jurídica del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, doña Ximena Vial Valdivieso.