

“V & V. ARQUITECTOS LTDA. CON XXX S.A.”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. ÁLVARO RENCORET SILVA

29 DE SEPTIEMBRE DE 1998
rol 38-97

SUMARIO: Tachas - arbitrador. Apreciación de la Prueba. Sana Crítica.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La materia de este arbitraje es resolver las controversias surgidas entre las partes en relación con el cumplimiento del contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Arquitectura celebrado entre V. & V. Arquitectos Limitada y XXX S.A., con fecha 13 de abril de 1995, para el estudio, desarrollo y ejecución de un proyecto de edificio destinado a centro comercial, tipo shopping center, de inicialmente 22.160 metros cuadrados de superficie, con posibilidades de ampliarla, pues se gestionaba la compra de terrenos adyacentes.

LEGISLACIÓN APLICADA: Artículo 358 N° 5 y N° 6 del Código de Procedimiento Civil - artículo 1562 del Código Civil.

DOCTRINA: Aún cuando la calidad de arbitrador libera a éste de la exigencia de enunciar los preceptos legales y principios de equidad en que funde su decisión, si le es exigido expresar las razones de prudencia o de equidad que sirven de fundamento a su sentencia. No puede inferirse, por lo tanto que el arbitrador esté autorizado para llegar a la arbitrariedad, toda vez que sobre él pesa la obligación de apreciar las pruebas según las reglas de la sana crítica, esto es de la “sana lógica”.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 29 de septiembre mil novecientos noventa y ocho.

VISTOS:

VI.- Tachas.

La actora dedujo tachas en contra de los testigos señores R. I., R. M. y J. G. M., al primero por la causal 6ª del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, y a los dos últimos por las causales 5a. y 6a. de ese precepto legal.

El árbitro desestimaré esas tachas, por cuanto aparte de no haberse acreditado los hechos que les

sirven de fundamento, la mayoría de los testigos son profesionales y/o funcionarios que tuvieron participación en las diversas etapas y actividades del desarrollo del proyecto. Los testigos, en general, tenían amplio conocimiento de los diversos aspectos que han sido materia de la controversia; sus declaraciones fueron —generalmente— objetivas y contribuyeron a ilustrar la opinión del árbitro en el asunto sometido a su decisión. Se prescindirá de algunas apreciaciones u opiniones de carácter personal vertidas por algunos de ellos, que no dicen relación con los hechos controvertidos y de otras que son meros testimonios de oídas.

Todo ello dentro de las amplias facultades que los artículos 636 y 637 del Código de Procedimiento Civil otorgan a los arbitradores en cuanto a la apreciación de la prueba se refiere; y teniendo en cuenta, además, que las partes expresamente otorgaron al árbitro en esta causa, amplias facultades para resolver todo lo que a su juicio fuere procedente en materia de prueba.

En virtud de ello, se atribuirá a la testimonial el valor que emane del análisis que se hará de esas pruebas, conforme a las razones de prudencia y equidad que servirán de fundamento a la sentencia.

CONSIDERANDO:

Primero.- Que las cuestiones sometidas a la decisión del árbitro consisten:

- 1.- En resolver si ha existido motivo que permita a la parte demandante solicitar la resolución del contrato de prestación de servicios de arquitectura que celebró con la demandada y perseguir el pago de saldos de honorarios devengados por el trabajo efectivamente realizado e indemnización de los perjuicios que señala la demanda;
- 2.- Si la parte demandada tuvo motivo para suspender o poner término al proyecto de construcción de el “mall” o centro comercial en los terrenos de su propiedad ubicados en Puente Alto;
- 3.- Si en las circunstancias en que se produjo la “suspensión” del aludido proyecto cupo responsabilidad a la firma V. y V. Arquitectos Limitada;
- 4.- Interpretar el verdadero sentido y alcance de las cláusulas del “Contrato de Prestación de Servicios de Arquitectura” que las partes suscribieran con fecha 13 de abril de 1995; y
- 5.- Determinar —según cuales sean los motivos de terminación del contrato— las prestaciones que de ello puedan derivarse.
- 6.- Resolver las peticiones formuladas en la demanda reconvenzional.

Segundo.- Que en cuanto a lo que constituye el motivo central de la controversia, las cláusulas del

contrato aludido en el fundamento primero establecen lo que se resume a continuación:

- 1.- Que interesaba a la propietaria construir un edificio destinado a la instalación de un Centro Comercial tipo Shopping Center de aproximadamente 22.160 metros cuadrados de superficie construida, “en varios terrenos colindantes de su dominio ubicados entre las calles Concha y Toro y Santo Domingo de la comuna de Puente Alto, así como en otro también colindante, de la cual es arrendataria, conocidos de las partes”.
- 2.- Que la propietaria contrató los servicios profesionales de la oficina de arquitectos, a objeto de que prestaran toda aquella asesoría técnica y profesional que fuere necesaria para el adecuado y oportuno desarrollo, construcción y entrega definitiva y total, a satisfacción de la propietaria, del edificio a que se ha hecho referencia. Tales servicios —además de los explicados en el contrato— incluían todos los que sean de la naturaleza o del adecuado y tradicional ejercicio del arte de la arquitectura; y, asimismo, las materias, obligaciones y detalles que constan de la carta de los arquitectos de fecha 23 de marzo de 1995, que forma parte integrante del contrato. Se excluyeron de tales labores las que debían prestarse por calculistas, diseñadores de interiores, contratistas de especialidades (electricidad / corrientes débiles / control / seguridad / iluminación / sonorización / agua potable / alcantarillado / frío / ventilación / extracción / climatización / instalaciones sanitarias y otros), así como los costos de derechos y permisos municipales y la confección de perspectivas publicitarias.
- 3.- Que la propietaria se obligó a pagar a los arquitectos por concepto de honorarios profesionales, las sumas que se detallan en la cláusula Tercera conforme a las diferentes áreas que se construirían. A título de mera referencia, se estimó que el Centro Comercial tendría un total aproximado de 22.160 metros cuadrados de construcción; cuales serían las superficies de cada área y los honorarios para cada una de ellas. Sobre tales bases, se señaló un total de honorarios según referencia de 7.083 Unidades de Fomento.

En la misma cláusula Tercera se estableció que los honorarios se pagarían, con 100 Unidades de Fomento que se habían pagado con anterioridad; cuatro cuotas de 875 Unidades de Fomento cada una, pagaderas respectivamente al inicio de los trabajos del proyecto; a la entrega del anteproyecto terminado: a la entrega de los antecedentes para el expediente municipal; y a la entrega de la arquitectura de detalle.

Se convino, además, en esa misma cláusula que “terminada la arquitectura de detalle y en consecuencia determinados los metros cuadrados a construirse efectivamente, se consolidará el monto total de los honorarios en Unidades de Fomento conforme a la pauta de la letra A.- de esta misma cláusula”; agregándose que “a la suma total que resulte se abonarán las 3.600 Unidades de Fomento que se habrán pagado conforme a los números 1.- a 5.- precedentes”. A continuación se establece la forma en que se pagará el saldo del honorario, materia que se analizará más adelante, que constituye un aspecto medular de la controversia.

Tercero.- La regulación de los honorarios de los arquitectos —contenida en la cláusula Tercera del contrato— se sujetó a los “acuerdos y estimaciones” que en esa cláusula se consignan; y a tal efecto

se contemplaron diferentes áreas a construirse, asignándose para cada una valores unitarios por metro cuadrado; y también “a título de mera referencias se estimó un total de 22.160 m² de construcción, distribuidos en esas diversas áreas; y se consideró un total de honorarios según referencia” que alcanzaba a 7.083 Unidades de Fomento, cuya forma de pago se sujetó a los términos que se indicaron en el fundamento que precede.

En el párrafo 6 de la misma cláusula Tercera, se estableció que una vez “terminadas las obras, se ajustará nuevamente la suma adeudada por concepto de honorarios en relación con los metros cuadrados efectivamente construidos en cada área”; y se indica la forma de pago de la suma que resultare adeudada. En este párrafo nuevamente se alude a las 3.600 Unidades de Fomento que se habrán pagado efectivamente hasta esa fecha.

Cuarto.- Del tenor literal de la cláusula contractual que se viene analizando, aparece claramente manifestada la voluntad de las partes en cuanto a que ellas convinieron un pago de hasta UF 3.600, a medida que se fueran desarrollando aquellas etapas del proyecto, a que se refieren los Nos. 1 a 5 de dicha cláusula Tercera; y reiterativamente consignaron en esa cláusula que a la entrega de la arquitectura de detalle debería haberse pagado el total de 3.600 Unidades de Fomento.

Quinto.- Que el inciso 2º del N° 5 de la cláusula Tercera, establece que terminada la arquitectura de detalle y determinados así los metros cuadrados a construirse efectivamente “se consolidará el monto total de los honorarios”.

Resulta claro que las partes previeron que el honorario referencial de U.F. 7.083 podría experimentar variación al terminarse la arquitectura de detalle; y también que el honorario consolidado se ajustaría en definitiva en relación con los metros cuadrados efectivamente construidos, situación que se analizará más adelante.

De manera que al término de la arquitectura de detalle se hacía exigible el pago de la última cuota de 875 Unidades de Fomento, según lo establece el N° 5 de la letra C de la cláusula Tercera. Por lo tanto, debían enterarse las 3.600 Unidades de Fomento, conforme a los Nos. 1 a 5 de esa cláusula. El tenor literal y el contexto de esa cláusula refleja la verdadera intención de las partes en cuanto a que se aseguraba a los arquitectos un honorario de hasta 3.600 Unidades de Fomento, al cumplirse la etapa de entrega de la arquitectura de detalle. Así lo dispone en términos imperativos esa letra al utilizar las expresiones “el pago se ha hecho y se hará” en la forma señalada; y lo confirma el N° 6 de la misma cláusula cuando alude a las 3.600 Unidades que “se habrán pagado efectivamente hasta esa fecha”.

Más adelante —en los considerandos 37º a 39º— se volverá sobre el contenido del resto de las estipulaciones de la cláusula Tercera.

Sexto.- Que en lo que concierne a las apreciaciones que merecen a la demandada tanto el actuar de la firma de arquitectos como la forma y circunstancias en que se produjo la entrega de la arquitectura de detalle, la prueba testimonial y la documental permiten visualizar la forma en que se fue desarrollando el proyecto inmobiliario de que se trata, el rol que en ello cupo a la actora, así

como la forma en que los arquitectos cumplieron sus obligaciones contractuales, aspectos que se analizarán en los fundamentos que siguen.

Séptimo.- De acuerdo con la abundante prueba documental y testimonial rendida por las partes, es un hecho que la propietaria de los terrenos en los cuales se ejecutaría el proyecto arquitectónico-inmobiliario de que se trata, constituyó un equipo multidisciplinario en el que, además de los arquitectos, participaron el propio señor C. M. en su calidad de socio principal y representante legal de la sociedad demandada y diversos otros profesionales y especialistas.

Octavo.- Está también suficientemente acreditado en autos que a partir del 23 de marzo de 1995 y hasta el 21 de enero de 1996 se celebraron regularmente en forma semanal reuniones en que participaron desde un comienzo representantes de XXX S.A., el abogado de la empresa, señor A.L. y el representante de la empresa Sh.C.; y más adelante se incorporaron otras personas, entre ellas los arquitectos V. y V. a partir del 13 de abril de 1995; representante de E.Y.; luego un representante de la empresa P.C.; después I.C.; más tarde S. S.A.; más adelante doña M.V., a cargo de Comunicaciones; etcétera. La frecuencia de tales reuniones semanales aumenta a 10 sesiones en el mes de noviembre de 1995 y 9 en diciembre del mismo año.

Noveno.- Que del tenor de las actas que se levantaban de tales sesiones, aparece que los arquitectos V. y V. a partir de su incorporación a las mismas, el 13 de abril de 1995, asistieron regularmente a aquellas y hasta enero de 1996.

Es importante destacar que —en cuanto interesa a lo que se discute en estos autos— en tales sesiones se da cuenta de las materias que se indican:

Fecha de la Sesión	Materias Tratadas
--------------------	-------------------

30.3.95	El señor M. informa que está en estudio la compra de un paño adicional de terreno, que será el último que se considerará para el proyecto; don J.G.M. informa que los planos de fusión de roles se ingresarán a la Municipalidad, previa verificación de medidas. El mismo señor J.G.M. informa que el día 31 se celebrará reunión con los arquitectos, en la que se les entregará el contrato para su análisis.
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.4.95	Se da cuenta de haberse adquirido el terreno, cuya entrega se efectuará entre 30 y 60 días. Con ello se incorporaban al proyecto 1.092 metros adicionales. Por el momento se había firmado una promesa. En relación con la fusión de terrenos, debería definirse como se presentaría, “dado las diferencias de superficie respecto de las escrituras”.
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Se contactaría una persona —don F.A.— para agilizar procedimientos en la Municipalidad. El señor J.G.M. averiguaría en SERVIU la línea de expropiación por calle Eyzaguirre en el nuevo Plan Regulador.

Se solicitaría nuevo lay-out a arquitectos incorporando terreno anexo, para efectos de evaluación financiera.

1994 - 2000

- Se comenta situación del contrato de arquitectura, se solicita a don A.L. finiquitar las cláusulas pendientes y que visite las dependencias de los arquitectos.
- El señor J.G.M. solicita enviar topógrafo al terreno para anexar el último lote adquirido.
- 13.4.95 Se incorporan arquitectos.
- Se da cuenta de haberse firmado promesa de compra de terreno y que el proyecto de fusión de terrenos se presentará a la Municipalidad con los límites actuales del terreno.
- Se acuerda tratar con la Municipalidad el tema de línea de expropiación.
- 27.4.95 Se suspende por una semana la presentación de la fusión de terrenos. Se da cuenta de auspiciosa sesión con el Alcalde.
- 20.4.95 Se alude a negociación de terreno del supermercado, cuya propietaria rechazó conversar del tema, pero se hará oferta concreta. En cuanto a la fusión se informa que la Carpeta está lista. Sólo falta una declaración jurada. Se solicitaría audiencia con el Alcalde, para señores M., J.G.M., L.V. y Ma.
- 4.5.95 Se acuerda ingresar solicitud de fusión terrenos "antes del próximo jueves" (Eso significa antes del jueves 11 de mayo de 1995). Arquitectura presenta nuevas alternativas de lay-out (9 y 10).
- 18.5.95 Se da cuenta de ingreso de planos de fusión.
- 25.5.95 Tareas para arquitectos evaluar alternativas con diversos niveles y m2 de construcción.
- 14.6.95 Arquitectos recomiendan adquirir terreno de 450 m2 aproximadamente, concluyéndose que debe llevarse adelante la operación.
- 22.6.95 Arquitectos presentan lay-out #15.
- 22.6.95 Señor M. informa que aún no se finiquita compra de terreno de 450 m2. Arquitectos presentan lay-out #16.
- 6.7.95 Se decide no comprar el terreno de 450 m2. Arquitectos presentan lay-out #17 y señalan que sin la superficie de aquel terreno deben hacerse modificaciones. Arquitectos presentan lay-out #18 y sugieren otras modificaciones.
- 27.7.95 Se incorporan representantes de S. S.A.
- 17.8.95 Se acuerda solicitar audiencia al Alcalde. Se trata sobre inauguración. Arquitectos presentan alternativas para estacionamientos adicionales.
- 29.8.95 Fusión. Falta agregar sólo el último terreno comprado. Arquitectos entregan

Sentencias Arbitrales

1994 - 2000

- planos de planta, cortes y fachadas, para ingresar a la Municipalidad; y anuncian que dentro de 30 días estará la arquitectura básica.
- 7.9.95 Se da cuenta de visita al Alcalde. Se presentó el nuevo Director de Obras. No se ingresó el proyecto por falta de estudios (impacto, fusión, agua).
- 14.9.95 Se anuncia que el 21 de septiembre “estará la totalidad de los terrenos fusionados”. Estudio de Impacto Urbano. Se da cuenta de que no implicaría hacer inversiones viales relevantes. Se acuerda presentar informe a la Municipalidad junto con Proyecto de Arquitectura y esperar reacción de aquella para negociar obras.
- 5.10.95 Arquitecto señor V. solicita apurar la fusión. Comienza a hablarse de ceremonia de primera piedra.
- 26.10.95 Se discute programa de lanzamiento del proyecto.
- 16.10.95 Se incorpora empresa de R.C.C. (ITO). Fusión. “Urge el ingreso de la fusión a la Municipalidad de Puente Alto”. Se incorpora el señor Ma. que está a cargo de ello. Traerá ese día planos modificados pues él se guió por dimensiones indicadas en las escrituras. Se acuerda presentar la fusión a Municipalidad sin el último terreno “a fin de no demorar más este trámite”. El señor Ma. “se coordinará con arquitectos, tal como debiese haber sido desde un principio”.
- 21.11.95 Arquitectos presentan a ITO el proyecto en su etapa de diseño definitivo.
- 23.11.95 Se da cuenta de ingreso de planos de fusión a la Municipalidad.
- 30.11 .95 Sr. M. averiguará con Sr. Ma. estado de trámite de fusión de terrenos; y los arquitectos insisten en la importancia de despachar tal asunto para seguir adelante la tramitación del proyecto en la Dirección de Obras. Se fija el 11 de enero para evento de primera piedra.
- 14.12.95 El Sr. J.G.M. acota que en el acta de la sesión anterior no quedó la situación planteada por don V. en relación con la no entrega de planos arquitectónicos acotados, cuestionando a la Gerencia del proyecto. En esa materia don M. indica que hay decisiones que él debe tomar, pero considera que algunos problemas de coordinación suscitados se subsanarán en reunión del equipo técnico. “Puntualiza que lo importante es que los plazos se cumplan y que el mall se abra en septiembre de 1997”. Se trata nuevamente del evento “primera piedra” y “hay consenso en la importancia del lanzamiento y primera piedra, ya que es la primera imagen que P.P. va a proyectar”. Se indica que el cierre y limpieza del terreno debe comenzar el 26 de diciembre.
- 22.1 .96 El día 22 la Municipalidad entregará certificado de fusión.

Décimo.- Que de lo reseñado en el fundamento que precede, aparece que al comienzo se pretendía ejecutar un proyecto de aproximadamente 22.160 m² construidos; que en la primera sesión de comité el propietario informó el 30 de marzo de 1995 que estaba en estudio la compra de otro lote de terreno; se anunció por el señor J.G.M. que los planos de fusión de terrenos ingresarían a la Municipalidad previa verificación de medidas; y al 6 de abril —esto es, a los pocos días— se dio cuenta de haberse adquirido un terreno, con lo cual se incorporaban 1.092 m² adicionales.

A partir de la incorporación de los arquitectos a tales sesiones —13 de abril de 1995— se da cuenta de que se presentará a la Municipalidad el plano de fusión y que se trataría con ese organismo el tema de línea de expropiación. En reiteradas ocasiones se dará cuenta más delante de sucesivas postergaciones del inicio de aquel trámite; y el 18 de mayo de 1995 se da cuenta del ingreso de aquel plano a la Municipalidad.

El 14 de junio los arquitectos recomiendan adquisición de un terreno de 450 m²; al 22 de junio habían entregado el 15º lay-out; y en julio se decide no comprar aquel lote de 450 m².

El 29 de agosto se informa que falta agregar al plano de fusión el último terreno comprado; y los arquitectos anuncian que en 30 días estará la arquitectura básica.

El 14 de septiembre se anuncia que el 21 de ese mes “estará la totalidad de los terrenos fusionados”; pero el 5 de octubre el señor V. solicita apurar la fusión; y en sesión de 16 de noviembre un párrafo del acta relativo a FUSIÓN, consigna que “Urge el ingreso de la fusión a la Municipalidad de Puente Alto”; y más adelante se señala que se incorpora a esa sesión el señor Ma. “encargado de hacer el plano de la fusión”, quien “informa que esa tarde traerá planos modificados...” pues él se había guiado por dimensiones indicadas en escrituras.

En definitiva en esa sesión “se concluye presentar en forma urgente a la Municipalidad la fusión, sin el último terreno a fin de no demorar más este trámite”; y se agrega que el señor Ma. “se comunicará con los arquitectos, tal como debiese haber sido desde un principio”.

El 23 de noviembre se da cuenta del ingreso de planos de fusión a la Municipalidad. El 30 de ese mes el señor M. queda encargado de averiguar el estado de ese trámite con el señor Ma. y en la misma sesión los arquitectos insisten en la importancia de despachar aquel trámite, para seguir adelante la tramitación del proyecto ante la Dirección de Obras.

Undécimo.- También la prueba testimonial ilustra acerca del rol que correspondió a los arquitectos en el desarrollo y avance del proyecto y de ella pueden extraerse los siguientes elementos de juicio:

Don J.D.E., que tuvo a su cargo a partir de mediados de noviembre de 1995 la coordinación del proyecto, declara que en esa época los últimos lay-out estaban hechos y que en general la coordinación se hizo en base a planos definitivos de planta, corte y elevación. Conoció el trabajo en el computador de los arquitectos y expresa que “diría que las elevaciones estaban absolutamente terminadas” y que la mayoría de los planos de arquitectura de detalle estaban terminados al 30 de enero de 1996. Conforme a la reprogramación de 4 de enero de 1996, la arquitectura de detalle debería haber estado terminada el 15 de marzo de 1996, como última fecha de término el 15 de marzo de ese año; y tenía ejecutado el 80% al 30 de enero de ese año. Afirma el testigo que según los planos que tuvo a la vista pudo iniciarse la construcción con un 100% del desarrollo del proyecto de arquitectura.

Don R.C.C., expone que su oficina fue contratada en noviembre de 1996 —de acuerdo con los antecedentes acumulados en el expediente, debiera referirse al año 1995—. Se refiere a las reuniones de coordinación, que se realizaron desde su ingreso hasta el mes de enero y su tarea fue colaborar con la arquitectura en la coordinación de los distintos proyectos. Declara que al 19 de octubre —según lo señalado, de 1995— estaba hecha, a base real, el 100% de la arquitectura básica y en un 85% la de detalle. Esta última tenía como primera fecha de inicio el 1 de diciembre de 1995, como primera fecha de término el 29 de enero de 1996 y como última fecha de inicio el 16 de enero de ese año para terminar el 15 de marzo del mismo. Precisa que “esas eran las fechas comprometidas”.

Alude a la etapa de lay-out y dice que cuando su oficina entró al proyecto “había un montón de planos”, de los cuales su oficina recibió un set de parte de los arquitectos. Hubo unas veinte alternativas de proyectos, siendo habitual que los proyectistas entreguen simultáneamente 2, 3 ó 4 alternativas, pero veinte no lo estima habitual.

Repreguntado, expresó que la entrega de planos necesarios para los distintos especialistas se hizo en forma oportuna por los arquitectos; que el 30 de enero de 1996 su oficina informó por escrito que a esa fecha el desarrollo de la arquitectura era un 80%; y que la última programación que se entregó el 9 de enero de 1996 establecía fecha para envío de planos de arquitectura de detalle el 15 de marzo, lo que estaba en conocimiento del propietario.

Don R.P.V., declaró que participó en el proyecto después que se incorporara el Sr. CH.M.D. y su misión fue asumir lo relativo al diseño de imagen institucional del Centro Comercial P.P. En marzo o abril de 1995, cuando empezó a trabajar conoció los planos de anteproyecto, todavía en etapa de lay-out. A mediados de ese año se empezó a trabajar en cosas más concretas, cuando el proyecto ya estaba en etapa de detalle. Durante todo ese transcurso se trabajó apoyándose en los planos de arquitectura, y su empresa terminó su anteproyecto en diciembre de 1995. En ese período su oficina —P.C.— tenía terminado el anteproyecto. Cuando volvieron en marzo, a desarrollar el proyecto, tuvieron la noticia de que éste se había detenido. Nunca supo exactamente porqué de repente se detuvo y se dejó el proyecto, habiéndose trabajado sobre planos de arquitectura ya terminados, y hecho el evento de lanzamiento.

Se le exhiben láminas con documentos de fachada y espacios interiores, preparados por los arquitectos y dice que “corresponden a planos que se desarrollaron con todas las ilustraciones”. En cuanto al grado de desarrollo del proyecto de arquitectura al momento de suspenderse el proyecto, “diría que estaba desarrollada, pero no puedo decirlo en su totalidad”; y acerca del grado de avance de la arquitectura de detalle al 30 de enero de 1996, dice que en diciembre, cuando la oficina del testigo estaba terminando su trabajo, “entendió” que la arquitectura de detalle estaba lista. Más adelante agrega que los requerimientos de la oficina del testigo se iban satisfaciendo por vía de los planos que recibían y que nunca tuvo problemas.

Don CH.M.D., declara que participó durante un año y medio en este proyecto, con reuniones semanales y quincenales del Comité, en las cuales también participaban los arquitectos y la parte técnica. La intensidad del trabajo aumentó en los meses de noviembre y diciembre de 1995, apuntando a la postura de la primera piedra y el objetivo era consolidar y llegar a las instancias necesarias para concretar los permisos. Los arquitectos tenían un rol protagónico en la mesa que funcionaba el proyecto. En ningún momento vio el testigo que estuviese atrasado el trabajo de arquitectura; si bien había discrepancias —“que era lo que convenía”— siempre hubo material para

trabajar y en cada reunión se modificaba el lay-out pero no el proyecto general. Hubo retrasos por indefiniciones pues no había certeza de como iba a afectar al proyecto la situación de la densidad de uso de suelo o el Plano Regulador.

Había discrepancias respecto de la arquitectura de detalle, que se discutían en las reuniones técnicas. Hubo “reposiciones y contrarreposiciones” que condujeron a definiciones a nivel de arquitectura general completa y arquitectura de detalle, que se utilizaron en la elaboración del folleto para la primera piedra.

Su oficina trabajó hasta el mes de enero, y entregó una carpeta de anteproyectos; y quien presionó para ello fue arquitectura pues se había comprometido con ellos a tener el anteproyecto de equipamiento en fechas anteriores a la postura de la primera piedra.

Había indefiniciones y vio molestia por parte de los arquitectos, de la Inspección Técnica y por parte de la empresa del testigo, al no poder avanzar, la adecuación general de arquitectura se ajustó a las necesidades del proyecto, en términos que tomaba un rol totalmente proactivo; y buscaban precipitar las condiciones del proyecto con su actitud de acelerar el proceso, en lo que el arquitecto L. V. era especialmente insistente.

Hubo un momento —al inicio del proyecto— en que los arquitectos plantearon que si no había financiamiento para el total podría hacerse el 60%; y se estudiaron alternativas. Cada vez que se buscaban soluciones aparecían los arquitectos con un proyecto, lo que en opinión del testigo ayudaba bastante en la toma de decisiones.

Las indefiniciones a que alude, eran “comerciales” y la oficina de arquitectos no tenía responsabilidades en ello pero sí ingerencia. Como el proyecto de arquitectura iba marcando la pauta, los arquitectos exigieron definiciones y éstas eran cambiantes.

Repreguntado acerca del grado de desarrollo que tenía la arquitectura de detalle, contesta que tal concepto “es bastante ambiguo”. Alude a una serie de planos existentes al 28 de diciembre y señala que ya se había entrado a la arquitectura de detalle y se iban pidiendo otros. En cuanto al grado de desarrollo, contesta que “yo diría que estaba en un 100% para lo que nosotros necesitábamos”. No vio el resultado final, pero señala que la arquitectura general estaba como para empezar a construir en marzo, y la de detalle, si se entregaba en febrero, iba a facilitar el proceso de inspección técnica.

Don L.A.C., Gerente de Asesoría Financiera del Banco S., declara que se trabajó en el tema durante todo el año 1995 y hasta enero de 1996. En una primera etapa, primer semestre de 1995, no estaba el equipo de arquitectos. Una vez que se estimó factible el proyecto, pero pendiente la obtención de financiamiento, XXX tomó la decisión de contratarlos pues el calendario de actividades era muy exigente.

Se alcanzó un grado de definición básico de lay-out y luego surgieron dificultades de financiamiento.

No tiene certeza de que se haya definido el proyecto. En un minuto hubo consenso en sus rasgos generales, existiendo en octubre de 1995 vistas, plantas y detalles.

Don E.G.P. Gerente de Finanzas de XXX S.A. El testigo “tiene la impresión” que la entrega de planos fue muy posterior a la fecha en que se adoptó la decisión de suspender el proyecto. En cuanto al

estado de avance, “diría” que estaba o debiera estar de acuerdo a la Carta Gantt, pero no sabe en qué grado. Insiste en que hubo mucha revisión y veinte a treinta o más lay-out.

Don A.V.PA. dice que en el desarrollo del proyecto “se avanzó, se hicieron cambios, más cambios y más cambios y muchos cambios, no sabe cuántos cambios”. Hubo varias versiones y nuevas modificaciones casi todas las semanas, hasta que se abandonó el proyecto después de la primera piedra.

Mientras se trabajó, los arquitectos fueron cumpliendo su trabajo de acuerdo a como se iba avanzando. La filosofía era que todos íbamos y ganábamos en la medida que se hacía el proyecto o todos perdíamos si no se hacía y de hecho todo quedó en el aire.

Recuerda que había una carta Gantt que no se estuvo cumpliendo pues había permanentes cambios en los planos. En cuanto al grado de participación que cupo a los arquitectos en las reuniones semanales del Comité, su respuesta fue “diría que total”.

Don J.G.M., declara haber participado en la definición del contrato de prestación de servicios con los arquitectos y los criterios que debían mantenerse en el mismo.

Las programaciones se fueron presentando fundamentalmente por los arquitectos y reprogramando en función de los problemas y dificultades. Fueron muchos los cambios de programación, lo que obedecía al problema sustantivo de financiamiento del proyecto.

La primera semana de marzo de 1996 recibió en su oficina un rollo de planos de parte de una empresa de fotocopias. No conoció los antecedentes presentados a la Municipalidad ni las especificaciones técnicas. Tampoco conoció ni analizó el proyecto como tal, lo cual resulta inexplicable tratándose del Gerente de Proyecto.

Repreguntado para que diga si los arquitectos —en conformidad a los términos del contrato— hicieron entrega de la arquitectura de detalle, su respuesta es “en lo formal no, y en la práctica no”; y requerido para que explique tales conceptos señala que no en lo formal “porque no se hizo una presentación”, e insiste “en esto de la necesidad de presentar en un evento definido y diseñado para tal efecto”. Presentar un proyecto —dice— no es una cosa simple. Por lo tanto en lo formal no fue presentado; y agrega que en lo práctico, “entender una arquitectura de detalle, significa que es necesariamente un proyecto licitable y construible”. Repreguntado acerca de la entrega “de la arquitectura de detalle en relación a la suspensión del proyecto”, contesta “extemporáneo”; y aclarando que quiere decir con ello, expresa que el proyecto se suspendió el 25 de enero y el rollo de planos llegó a su oficina la primera quincena de marzo.

Reconoce que en las reuniones de Comité participaban todos y que tanto el Sr. M. como el testigo estaban ampliamente informados acerca del avance del proyecto, acotando que en diciembre y enero el tema se había complicado. Acepta que desde abril de 1995 se había dado inicio al proyecto conociendo la demandada el lay-out definitivo.

Don Ma., señala que el tema de Centros Comerciales es un proyecto complejo sujeto a muchas variaciones y que en este caso se incorporaron más terrenos, todo lo cual demanda hacer muchos planos y anteproyectos hasta llegar al definitivo. Tiene experiencia personal en un proyecto en el centro de Buenos Aires, en el que se hicieron más de 1.000 planos que significaron más de 300 proyectos que se tiraron a la basura hasta llegar al definitivo.

En cuanto a la modalidad de trabajo, alude a la formación del Comité en que participaban todos los especialistas, entre ellos los arquitectos, con quienes tenía permanente relación y estaban entre

los principales participantes en el desarrollo del proyecto. Comenzaron su labor más o menos el año 1994, y trabajaron hasta principios del año 1996, no recuerda si enero o febrero de ese año. En el Comité se discutía y a medida que iban naciendo ideas y necesidades los arquitectos iban desarrollando su trabajo y presentando borradores de lay-out que se analizaban, se hacían observaciones y luego los arquitectos llevaban los planos. El testigo cree que el desarrollo del proyecto alcanzó un grado para presentarlo a la Municipalidad; y se pensaba en el Comité que había dos razones importantes para hacerlo rápido pues “se venía un cambio de autoridades y nosotros con las autoridades había buenas relaciones”. Recuerda que el Sr. V. tenía contactos con arquitectos de la Municipalidad y que “...nosotros, como los asesores de la parte comercial, quedamos que se hiciera un lanzamiento ... para darle la fuerza necesaria comercialmente al proyecto”, precisando que la parte marketing y comercial programó y pidió que se hiciera la presentación ante la Municipalidad. Más tarde, surgieron situaciones nuevas, como la incorporación de una tienda más amplia, mucho más grande que la proyectada.

Acerca de la época y circunstancias de la entrega de la arquitectura de detalle, lo único que sabe es que trabajó antes de llegar de vacaciones en febrero y cree que en marzo los arquitectos entregaron la arquitectura de detalle. Recuerda que en una reunión en la que participaban los arquitectos, el Sr. J.G.M. decía que le fueron a dejar o enviaron vía D. un paquete de planos.

En cuanto a la adecuación general de los servicios de los arquitectos a las necesidades del proyecto y legislación vigente, cree que entregaron y presentaron a la Municipalidad un proyecto; después se les pidió tratar de hacer cambios de acuerdo a las necesidades que estaría solicitando este gran local, pero no estaban muy de acuerdo en hacerlo porque había sido entregado el proyecto y había que pagar lo que se estaba viendo. Si había otro que requería cambios, había que pagar un nuevo proyecto.

Estima que la forma y oportunidad en que la oficina de arquitectos realizó los trabajos, fue como correspondía, y que hasta el momento en que se suspendió el proyecto, habían asistido a las reuniones, entregaban los planos, realizaban los cambios solicitados y estuvieron ahí hasta la suspensión del proyecto. Repreguntado por la parte que lo presenta acerca del grado de avance que debe tener un proyecto al ser presentado a la Municipalidad, responde “Un anteproyecto... o sea no necesita un proyecto completo para ser presentado...”; y a nueva repregunta de la misma parte acerca de sí sabe si en concreto, en este caso, el proyecto que se realizó fue un anteproyecto o fue proyecto completo. Su respuesta es “No sé”. Agrega una opinión personal en cuanto a que “no debería presentarse un proyecto completo porque sería realmente un botadero de plata”.

Reitera más adelante que en este tipo de proyectos puede haber uno, dos o mil anteproyectos y en varias oportunidades “nos entusiasmábamos, como para poner tres niveles de estacionamientos, cuatro niveles...”, “uno se vuela con este tipo de proyectos y le puede pedir al arquitecto que trabajen en ellos”.

Duodécimo.- La parte demandada imputa a la actora falta de una mínima diligencia al iniciar el trámite municipal para la obtención de permiso para construir, en circunstancias que el proyecto presentado por los arquitectos no cumplía con las exigencias básicas del Plano Regulador Comunal, pues no se respetaron ni lejanamente en su elaboración los coeficientes de constructibilidad y porcentaje de ocupación de suelo establecidos para esa Comuna.

Acerca de tal apreciación, en el considerando Noveno se ha hecho una relación detallada de las materias tratadas en las sesiones de Comité, del contenido de cuyas actas queda de manifiesto que los temas de adquisición de terrenos, gestiones administrativas encaminadas a obtener la fusión

de aquellos con los que eran de propiedad de XXX y posibilidad de adquirir otros terrenos fueron permanentemente abordados. Ya a comienzos de mayo de 1995 se había acordado por el Comité ingresar antes del 11 de ese mes la solicitud de fusión de terrenos.

Es un hecho no discutido, que el trámite de fusión no fue encomendado a los arquitectos V. y V. sino que a un tercero, de manera que no cupo responsabilidad alguna a la demandante en el hecho de que a la presentación de los antecedentes para el permiso de construcción, no se hubiere materializado legalmente la fusión de terrenos. Por el contrario, hay antecedentes en dichas actas de la permanente insistencia de los arquitectos acerca de la necesidad de que se acelerara aquel trámite.

De las mismas actas de aquellas sesiones —tantas veces citadas— consta que todos quienes participaban en ellas, incluido el señor M. y sus representantes, trataron la posible adquisición de otros terrenos así como de la necesidad de agilizar los trámites de fusión; y en ellas se daba cuenta de la presentación por los arquitectos de sucesivas proposiciones de lay-out (#15, 16, 17 y 18); se acuerda solicitar audiencia al Alcalde de Puente Alto; se trata de la ceremonia de inauguración; se entregan planos de planta, corte y fachadas para ingresar el expediente a la Municipalidad; se da cuenta de la visita al Alcalde; se asumía que el 21 de septiembre de 1995 estaría la totalidad de los terrenos fusionados; se comienza a hablar de ceremonia de primera piedra; se discute el lanzamiento del proyecto; los arquitectos presentan a la ITO —el 21 de noviembre de 1995— el proyecto en su etapa de diseño definitivo; se da cuenta del ingreso de planos a la Municipalidad —firmados por el propietario; se fija el 11 de enero de 1996 para ceremonia de primera piedra; se informa en la de 21 de enero que el día 22 la Municipalidad entregará certificado de fusión.

Décimo Tercero.- Todo lo anterior está ratificado por varios de los testigos que depusieron en la causa. Aparte de lo ya reseñado en los tres fundamentos que preceden, cabe agregar que el Gerente de Finanzas de XXX S.A., don E.G.P., declaró que “todo se ejecutó conforme a lo programado hasta llegar al momento de punto de quiebre”; que la decisión de reevaluar el proyecto se adoptó porque “había algo malo”, que “no sabíamos en ese momento qué era lo malo” y que las razones para suspender el proyecto dicen relación con la parte financiamiento, lo cual “saltó” a raíz de la evaluación de los bancos. Señala que a fines de enero de 1996 se consultó un especialista en centros comerciales, que era una empresa asesora financiera, pero no entregó documento alguno; y cree que en febrero de 1996 se concluyó que se estaba fuera de todos los rangos, el proyecto no era viable desde el punto de vista de operadores comerciales y la inversión no era retornable sino en un plazo que cree era de 20 años. No dirá quién puede ser el culpable, pues era un asunto de cifras en relación con las expectativas. En el mes de febrero se había tomado la decisión de hacer un nuevo proyecto. Luego precisa que fue en febrero o principios de marzo que se resolvió hacer un nuevo proyecto o nada.

Agrega que todos estaban confiados, hasta los arquitectos “que no tenían por qué saber que había problemas”, aunque más adelante dice “pero lo conocían”, pues conocían las evaluaciones del proyecto. En todo caso reconoce que en ello no tuvieron responsabilidad los arquitectos.

El testigo, señor Ma., por su parte, declara que se alcanzó un grado de desarrollo en el lay-out para presentarlo a la Municipalidad y había razones importantes para ingresarlo, pues venía un cambio de autoridad y nosotros teníamos buenas relaciones con ellas.

Décimo Cuarto.- Acerca de la imputación que se formula a los arquitectos —y que sirve de fundamento a la demanda reconvencional— en orden a su desconocimiento de las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcción; de su Ordenanza y del Plano Regulador; y en cuanto

a que con una mínima diligencia el proyecto presentado por aquellos al inicio del trámite municipal debió cumplir con las exigencias básicas del Plano Regulador Comunal, las actas de sesiones dejan de manifiesto que todo el equipo multidisciplinario que intervino en el desarrollo del proyecto tuvo pleno conocimiento de las limitaciones que ofrecía la superficie disponible de terrenos; y de ahí la permanente insistencia acerca de finiquitar el trámite de fusión de terrenos, así como las proposiciones para adquirir otros.

Cabe agregar a ello lo manifestado por algunos testigos, como el señor R.C.C. —a quien se le exhibió el documento 53— que corresponde al acta de 30 de noviembre de 1995, que se refiere al tema de la fusión y dice que los arquitectos pedían esto “pero nunca hubo alguna solución”, lo que era un asunto que estaba encargado al Gerente de Proyectos o al propietario; y que los arquitectos insistían en la importancia de que se evacuara, a la mayor brevedad posible, para seguir la tramitación del proyecto en la Dirección de Obras.

El señor CH.M.D., dice que hubo intención de incorporar más terrenos, frente a las alternativas del proyecto y cuando se concretaba alguna compra aquél se modificaba; pero desde junio en adelante estuvo bastante definido cuales iban a ser los terrenos. No se tenía claro lo que pasaría con la fusión de roles. Había especulación y la información que se manejaba en la mesa no era totalmente definida, pues se tenía la esperanza de que los Sub-Centros de que en la época se hablaba, afectarían positivamente al proyecto.

El testigo alude a “lo que se iba a conseguir en las conversaciones con la Municipalidad” y supo que hubo conversaciones con ese organismo, a las que no asistió, pero se le informó de ellas.

Se refiere a indefiniciones aludiendo a “la esperanza de que la situación de constructibilidad de los permisos se pudiese manejar dada la envergadura del proyecto”, reiterando que había importante preocupación del arquitecto por la fusión de roles y las conversaciones sobre la materia.

A su parecer fue oportuna la forma en que la oficina de arquitectos realizó los trabajos y cumplió sus obligaciones.

Alude a discusiones estratégicas vinculadas con el posicionamiento comercial del Mall y las tiendas que participarían (“Tenant Mix”) y a otras decisiones acerca de como se enfrentaría la situación de permisos y la legislación vigente, pues había condiciones de “políticas urbanísticas” que podrían afectar al proyecto. Se hizo hincapié en el tratamiento de las vías de acceso, por lo que los propios arquitectos pidieron que se incorporara un arquitecto como especialista en proyectos de vialidad y estudio de impacto urbano, estudios que se hicieron y dieron algunos antecedentes adicionales para el proyecto. Hubo conversaciones estratégicas relacionadas con la presentación a la Municipalidad.

Aclara que en lo que iba a ser la silueta del terreno, no tenía responsabilidades la oficina de arquitectos, pero sí en la medida que el proyecto de arquitectura era el catalizador de muchas situaciones; y repreguntado acerca de sí los Subcentros permitirían obtener un mayor porcentaje de constructibilidad a los terrenos y si hubo instrucciones a los municipios para lograr tales objetivos, dice desconocerlo, pero “hacia allá estaba orientado el entendimiento de lo que iba a ocurrir”.

Desconoce porcentajes de constructibilidad pero recuerda que tendría incidencia en ello la utilización de la calle principal o secundaria y que el tema de fusión de roles, que continuamente preocupaba a los arquitectos, tenía relación con lo que viene declarando. De ello, además, hay constancia en actas de las sesiones de Comité.

Don R.I., declara que después de haberse paralizado el proyecto, en reunión con el Director de Obras Municipales, quien tenía un juego de carpetas y planos en que aparecían los porcentajes declarados de uso de suelo, aquel funcionario manifestó “que esos proyectos no habían sido

revisados, por lo que no se había pronunciado aún respecto al uso de suelos que en ellos se consigna”, agregando que cualquier modificación de uso de suelo debía responder a un plan regulador o seccional.

Repreguntado acerca de por qué no se había revisado el proyecto, dice que el motivo que adujo el Director de Obras fue “que no estaba completo el trámite de fusión” y que consultado ese Director sobre la posibilidad de hacer un aumento del porcentaje de ocupación de suelo en relación a la fusión total, contestó que para ello habría que recurrir al plan regulador modificado o al seccional centro de Puente Alto.

Décimo Quinto.- El mérito de la prueba testimonial e instrumental permite al Árbitro llegar a la conclusión de que en el estado de avance alcanzado en el mes de enero de 1996, los arquitectos habían participado en forma activa en el desarrollo del proyecto; habían ajustado su actividad al programa establecido en la Carta Gantt que en su oportunidad contó con la aprobación tanto de la Inspección Técnica como con la del propietario, en términos que la arquitectura de detalle mostraba a fines del mes de enero de 1996 un grado de avance del 80%.

Décimo Sexto.- Que la demandante acompañó con escrito de 30 de octubre de 1997, agregado a fojas 12 del cuaderno de documentos, 8 archivadores de palanca, denominados Carpeta —numeradas 1 a 8— con diversos planos. Las numeradas 1 y 2 contienen los planos de la etapa de lay-out que corresponden a las etapas 1 y 2 de lay-out. Las carpetas numeradas 3 a 8, ambas inclusive, contienen los planos correspondientes a la etapa de proyecto de arquitectura. En el aludido escrito, se detalla el contenido de cada carpeta.

Acerca de esos documentos, el informe pericial emitido a fojas 175 del cuaderno principal, por el perito don C.V.L. señala que todos esos planos corresponden al proyecto de P.P.; que las Carpetas 1 y 2 contienen los estudios relacionados con las alternativas y variantes al proyecto de arquitectura, corresponden a la etapa de lay-out y culmina con los planos de arquitectura que fueron presentados a la Dirección de Obras Municipales en diciembre de 1995; la número 9 contiene planos del Expediente Municipal, consistente en planos de planta, cortes y fachadas; y que en las Carpetas 3 a 8 están los planos de arquitectura de detalle, que se refieren a detalles puntuales de los planos generales, en detalles de pavimento, cielos, servicios sanitarios, etcétera.

El perito concluye que estos últimos planos son considerados como arquitectura de detalle.

Cabe señalar que en el segundo otrosí del escrito de fojas 119 de estos autos la parte demandada había objetado todos esos planos, acompañados el 30 de octubre de 1997 con el aludido escrito de fojas 12 del cuaderno de documentos, por no aparecer ninguno de ellos firmados por don M., como afirma la demandante en el escrito con que los acompaña. No obstante, con escrito presentado el 7 de noviembre, agregado a fojas 99 del cuaderno principal, la demandada acompañó las especificaciones y planos que se detallan en ese escrito —contenidos en la Carpeta Nº 9, “Expediente Municipal”— documentos todos que aparecen suscritos por el señor M. Tal objeción será, por lo tanto, desestimada, por cuanto del acta de la Reunión Nº 18, celebrada el 29 de agosto de 1995 consta que fue entregado el anteproyecto con planos de planta, corte y fachadas, para ingresar a la Municipalidad; y, además, el testigo Sr. E.G.P., Gerente de Finanzas de XXX S.A.- expresó que era efectivo “que se definió el lay-out determinado y se dio el vamos al anteproyecto”, según se consigna en el fundamento Undécimo de esta sentencia.

Décimo Séptimo.- La demandada —en el mismo escrito de fojas 119— objeta también las Especificaciones Técnicas acompañadas por la actora, porque no obstante aparecer firmadas por el Sr. M., ellas jamás fueron revisadas por este último ni por otro profesional, puesto que contaban

con la aprobación de los profesionales responsables del proyecto arquitectónico, objeción que no resulta admisible.

Décimo Octavo.- Uno de los puntos acerca de los cuales se requirió informe al perito judicial don C.V.L., es el relativo a la posibilidad de obtener un mayor porcentaje de ocupación de suelo para un proyecto de equipamiento comunal o tramitar un seccional para el proyecto de que se trata.

El Informe Pericial señala, en resumen, que el terreno donde se planificó el Centro Comercial estaba compuesto por varios predios de propiedad de XXX S.A., con una superficie de 8.591 m², la que fue rectificada según plano 250002 agregado a la Carpeta Municipal, llegando a una superficie de 8.504 m², predios que se ubican en la manzana comprendida entre las calles S.D., C.T., E. y Cl., de la Comuna de Puente Alto; y el conjunto de los mismos enfrenta a las calles S.D. en 99,84 mts. y C.T. en 20,73.

Agrega que según el proyecto programado, los coeficientes de ocupación de suelos pueden aumentarse en un 10% según el artículo 2.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por lo que los porcentajes de ocupación de suelos quedarían en 90% para la zona U1 y 70% para la zona U2; y que encontrándose emplazado el terreno en que se desarrolla el proyecto, en ambas zonas, correspondería prorratear para el sitio fusionado dichos porcentajes, resultando un promedio de 80%.

El perito concluye que con tal porcentaje se podría desarrollar el proyecto, ya que la ocupación de suelo se calculó en un 75%. Discurre también en cuanto a que si la Sección Municipalidades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aceptara los criterios a que se alude en el Informe Pericial, no sería necesario recurrir a la tramitación de un seccional.

Décimo Noveno.- También aborda el Informe Pericial los puntos 3 a 6 que se señalaron en el comparendo de fojas 148, que se refieren a las programaciones tentativas del proyecto; fecha de término para la etapa de lay-out; término de la etapa de arquitectura básica y grado de cumplimiento de la oficina de arquitectos; y estado de avance de la arquitectura de detalle.

El Perito en esta parte alude a los documentos y antecedentes que tuvo a la vista para evacuar su Informe, señalando que la Carpeta N° 9 contiene los planos de planta, cortes y fachadas; y las Carpetas 3 a 8 los de Arquitectura de Detalle, que se refieren a detalles puntuales de los planos generales, y consisten en detalles de pavimento, cielos, servicios sanitarios, etc., y concluye que "Estos planos son considerados como arquitectura de detalle" y que todos los planos "son valederos siempre y cuando los planos de arquitectura presentados a la Dirección de Obras Municipales sean aprobados".

El perito se refiere al Oficio Ordinario 556 de fecha 21 de noviembre de 1997 —que en fotocopia acompaña a su informe— que corresponde a la respuesta dada por el señor Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puente Alto a la petición que formulara el Árbitro en relación con el estado de aprobación del proyecto presentado a esa repartición, documento mediante el cual se comunica que "el expediente será revisado una vez que se apruebe la fusión de sitio".

Vigésimo.- Acerca de la fusión —aparte de lo que se ha señalado sobre ese trámite en otros razonamientos de esta sentencia—, cabe consignar que el proyecto fue aprobado por Resolución N° 10 de 2 de febrero de 1996 de la Dirección de Obras Municipales, en el cual se fusionaron 7 predios, con una superficie total de 7.131,25 mts., en circunstancias que el proyecto inmobiliario se había desarrollado contemplando un área de 8.604 mts., y por lo tanto correspondía a un número mayor de predios.

Es importante tener en cuenta que en el trámite de fusión no fue incluido un terreno de 1.092 m²; y que corresponde al inmueble que se individualiza en el N° 4 de la Declaración Jurada de su calidad de propietario, formulada por don M. ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto, autorizada por Notario Público, que rola a fojas 182 de estos autos.

Al aludido Oficio que dirigiera el Sr. Director de Obras Municipales al Árbitro, que rola agregado al cuaderno de documentos —y también a fojas 180 de estos autos, anexo al Informe Pericial— se agregó la Solicitud de Edificación Nueva correspondiente al Proyecto de P.P., —Expediente N° 513— documento que al final consigna lo que sigue: “El expediente será revisado una vez que se apruebe la fusión de los cuatro sitios que la componen y que se presente un Certificado de Línea que unifique las condiciones de urbanización y edificación”.

Vigésimo Primero.- El perito plantea la alternativa para normalizar la situación en la Dirección de Obras Municipales, que consiste en adecuar el proyecto a la superficie real del sitio de que se dispone o incrementar el plano de fusión con el otro predio —de 1.092 m² que no se contempló en la fusión— para alcanzar la superficie de 8.604 que se consultó en el proyecto. En cuanto al punto 7 de las materias acerca de las que se solicitó el Informe Pericial, relativo a la adecuación general de los servicios de los arquitectos a la normativa legal y municipal vigente, el perito señala que sería preciso que los arquitectos consultaran respecto al porcentaje de ocupación de suelo tal como se ha indicado en el punto 2-3 de su informe, donde concluye que en su opinión si la Sección Municipalidades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo acepta el procedimiento que plantea, no sería necesaria la tramitación de un seccional. En relación con ello, cabe recordar que el testigo don R.I. aludió a la conversación que tuvo junto con los señores J.G.M. y Ma. con el arquitecto señor H.C. de la Dirección de Obras de Puente Alto en relación con porcentaje de uso de suelo quien aludió a la posibilidad de “recurrir al plan regulador modificado o al seccional centro de Puente Alto, trámite no realizado a noviembre de 1996”.

Vigésimo Segundo.- También existe controversia acerca de las causas que motivaron la “suspensión” o cancelación del proyecto y circunstancias en que ella se produjo. De la prueba testimonial pueden extraerse los elementos de juicio que se reseñan en los fundamentos que siguen.

Vigésimo Tercero.- En cuanto a las razones que motivaron tal decisión, el Gerente de Finanzas de XXX S.A., don E.G.P. alude a la reunión de 29 de diciembre de 1995 en la que Santiago S.A. informó que las gestiones de financiamiento iban bien encaminadas, pero el testigo recuerda que hubo una sucesión de errores, una cadena lógica, pues Santiago S.A. partió de los datos dados por Sh.C. y ésta los sacó de un estudio de mercado, con lo cual “armó una demanda potencial y a todos se nos escapó” reevaluar la demanda potencial. Aclara que cuando habla de todos se refiere a M. y todo el comité, y “diría” que hasta los arquitectos “estaban confiados, que no tenían por qué saber que había problemas”, aunque a un comentario de la parte demandante, en cuanto a que los arquitectos no tenían injerencia, agrega “pero lo conocían”.

Ante la insistencia del abogado de la parte demandante en cuanto a que los arquitectos no participaban en la demanda potencial, el testigo aduce que todos tenían conocimiento del proyecto y que S. S.A. cayó en la cifra que entregó Sh.C. y no hizo prueba de las cifras.

Interrogado por el Árbitro acerca de si en ello tuvieron responsabilidad los arquitectos, responde “no”; y repreguntado por la demandante acerca de si en ello participaron o tuvieron injerencia los arquitectos, señala que no porque era un área económica.

Repreguntado acerca de si hasta esa fecha el proyecto seguía en marcha y todos los profesionales seguían trabajando para cumplir los plazos proyectados, dice que “efectivamente, porque estábamos

esperando la respuesta de los bancos para efectos de financiamiento .. ." y agrega que "en ese momento no había antecedentes negativos que nos dijeran que el proyecto no iba a ser financiado".

Interrogado por el Árbitro acerca de si existió algún presupuesto estimativo preparado por los propietarios, del costo que tendría el proyecto, dice que el presupuesto total ascendía aproximadamente a U.F. 600.000; y en cuanto a si en la etapa previa a la iniciación de todas las gestiones del proyecto, se habría comenzado ya a conversar con bancos, responde que hay un flujo de caja que hizo S. S.A., pero no se había conversado con bancos. Continúa explicando que cuando se definió el lay-out, en base a ello se entregaron láminas al banco y tiene entendido que en el estudio hecho por S. S.A. figura dicho último lay-out en que se basaron para hacer la proyección económica y financiera. Si bien es cierto que el costo del proyecto se mantuvo, dice que hubo un "cambio de la calidad de flujo".

Instado por el Árbitro a precisar a quiénes se refiere cuando señaló que "no sabíamos que era lo malo", y quienes no lo sabían, contesta que en realidad los que participaban en el proyecto — "estábamos todos convencidos de unas cifras y en realidad no eran esas cifras"— entre ellos los arquitectos, estaban convencidos que esas eran las cifras que íbamos a obtener de ingresos.

Don A.V.PA., declara que hubo muchos cambios y modificaciones "hasta que se abandonó el proyecto luego de la primera piedra, por problemas de financiamiento". Alude a que el propietario no consiguió financiamiento por falta de garantías y a pérdida de fe en el proyecto porque se anunciaban otros de la competencia.

Don J.G.M., alude a que apareció "un gran tema que diría... sustantivo" respecto al financiamiento, que llevó en la última semana de enero de 1996 a establecer que habla que suspender el proyecto y que todos los profesionales comprendían la dificultad.

El testigo señor R.M. declara que en lo que respecta a la evaluación financiera del proyecto, emitió un pequeño Memorándum señalando algunos errores de la información. Había bastantes errores que calificó de graves. Estaban mal considerados los eventuales ingresos futuros de las distintas tiendas. No había ningún tipo de consistencia dentro del modelo. Los representantes de Sh.C. reconocieron la existencia de errores y que la información no era consistente, la que quedaron de revisar, pero el testigo no supo más de ellos. No sabe si el proyecto estaba suspendido cuando el Sr. M. le solicitó su evaluación.

Don E.A., alude a las conversaciones que hubo con diversos Bancos a partir de agosto y en los meses siguientes, hasta noviembre. Se invitó a participar a unos 10 ó 12 bancos, los que contestaron antes del 25 de enero, pero hubo sólo una respuesta positiva. También este testigo señala que el señor M. no estuvo dispuesto a otorgar garantías porque ello salía del esquema que había definido para el proyecto.

Don CH.M.D., supo del problema de financiamiento el 20 de enero y después no supo más del proyecto, que se esperaba retomar en marzo.

Finalmente, don Ma. dice que la decisión de suspender el proyecto se motivó por el hecho de que no había financiamiento.

Vigésimo Cuarto. - Diversos testigos declararon en lo relativo a la forma en que quienes participaban en las actividades del proyecto tuvieron conocimiento de la decisión para paralizarlo.

Don L.A. declaró que a principios de enero de 1996 XXX convocó a una reunión sólo con su equipo interno y sus asesores, en la cual instruyó a su gente que "fueran terminando de trabajar". En cuanto a la notificación, sólo conoce lo que pasó con el Banco S., agregando que XXX tomó la decisión

Sentencias Arbitrales

1994 - 2000

de parar el proyecto o por lo menos suspenderlo porque no había financiamiento. Después de ello su empresa no vio más a don C. M. y les quedó claro que en ella se tomó la decisión de parar el proyecto —“al menos nosotros nos quedamos con esa impresión”—. Se pidió a don J.G.M. que contactara a toda la gente y “una palabra que se usó no que se paraba sino que se suspendía el proyecto” (sic).

Don E.G.P. se refiere al momento de llegar “al punto de quiebre”, en enero de 1996, cuando el señor M. pidió al Gerente del Proyecto que comunicara a los profesionales involucrados que “el proyecto se suspendía, no que se finiquitaba”. Este testigo. Gerente de Finanzas de XXX, “supone” que después de la mencionada reunión, donde se dio la orden al Gerente de Proyectos de avisar la suspensión a los profesionales, “eso tendría que haberlo dado el Gerente de Proyectos”, pero no tiene conocimiento claro si esa información llegó o no.

También el testigo señor A.V.PA., “tiene entendido”, en cuanto a la forma en que “se suspendió” el proyecto, que se les mandó una carta fijando un plazo, pero no está seguro; y “tiene entendido” que a lo menos “parece” que les mandaron una carta diciendo que se acababa el proyecto.

Se contradice acerca de la forma como se comunicó que el proyecto se suspendía, al contestar que “no recuerdo si pudo ser por teléfono, por escrito o personal”.

El señor J.G.M. después de aludir a la decisión adoptada en la reunión de fines de enero de 1996 declara que el señor M. le solicitó telefónicamente avisara a los actores. Avisó personalmente la última semana de enero; había problemas de vacaciones, pero hizo avisar telefónicamente a los especialistas. Dice haber llamado telefónicamente a los arquitectos, pero no recuerda con quien conversó ese tema.

Repreguntado, reconoce que en la reunión de 25 de enero, en que se informó del financiamiento y en la cual se tomó la decisión de suspender el proyecto, no estaban los arquitectos.

Más adelante, preguntado por el Árbitro acerca de si avisó telefónicamente la suspensión y a quien, contesta “yo avisé”: ¿a quien?, pregunta el Árbitro, responde “a los integrantes del Comité”. Insiste el Árbitro ¿a algún empleado de los arquitectos? ¿con quién se comunicó Ud.? y responde “yo me comuniqué con el arquitecto V. o V., no recuerdo”. Interrogado también por el Árbitro acerca de si estaban establecidas algunas formalidades para ese tipo de aviso, responde afirmativamente; y el Árbitro indaga si era telefónicamente o por escrito, contesta el señor J.G.M. “No, no era telefónicamente”.

El señor Ma. declara que en una reunión de Comité “todos los que estaban presentes —sin mencionar personas— aceptaron la suspensión del proyecto y que en ningún momento nos informaron el “término del proyecto” sino “se suspendió”, pero cree que se informó “en la reunión y por escrito”, pero no sabe si a todos y que en cuanto a los arquitectos fue “en la misma reunión donde estábamos todos los del Comité presentes”. El contexto de su declaración acerca de este particular no se aviene con los testimonios de los señores L.A.C., E.G.P. y J.G.M.

El testigo señor J.D.E., alude a un período muy confuso en el que se le dijo que el proyecto se suspendía “por período de vacaciones hasta marzo” y luego “que no se iba a hacer, según le informó su jefe”.

El señor R.C.C., dice que su oficina se enteró de la suspensión del proyecto por un llamado telefónico del señor J.G.M., manifestándole que se había resuelto postergar por un tiempo el inicio de los trabajos, que se retomaría en marzo y partían de nuevo. No recibió comunicación escrita.

El señor R.P.V., declara que cuando volvió de vacaciones en el mes de marzo, recibió la noticia que

el proyecto se habla detenido. Nunca supo exactamente la verdad acerca de porqué se dejó el proyecto.

Vigésimo Quinto.- Se ha hecho alusión en algunos de los fundamentos anteriores —10º, 12º, 14º y 18º— de esta sentencia, a que se plantearon y discutieron en las reuniones de trabajo, los temas vinculados con las características del terreno —entre ellas su superficie— y la esperanza que se alentaba en orden a que los subcentros que se proyectaban afectarían positivamente al proyecto; y también sobre la situación de constructibilidad de los permisos, y la esperanza de que ella pudiera manejarse dada la envergadura del proyecto, “posibles caminos que hay en estas cosas”; decisiones estratégicas relativas a la forma en que debía enfrentarse la situación de los permisos vis a vis la legislación vigente, condiciones de políticas urbanísticas, y cual sería la silueta del terreno.

Hay variados testimonios en cuanto a que los arquitectos exigían definiciones y éstas eran cambiantes, así como del optimismo que reinaba en cuanto a que el proyecto de Subcentros —de que continuamente se hablaba en las sesiones, según reconoce el testigo señor A.V.PA.— que contemplaban aquellas políticas, permitiría un mayor porcentaje de constructibilidad.

Si bien el testigo señor R.I. se refiere a consultas que hizo en la Municipalidad y alude a porcentajes de utilización de suelos muy diferentes a los que contemplaba el proyecto y a los que considera el Informe Pericial de don C.V.L., los dichos de este testigo no resultan útiles en esta causa, por tratarse de una persona que no participó en las diversas etapas del Proyecto P.P. ni en las reuniones de trabajo del equipo multidisciplinario que lo tuvo a su cargo, pues se incorpora sólo a partir de septiembre de 1996 a colaborar con XXX S.A. en el desarrollo de un proyecto distinto del preparado por los arquitectos V, y V. A ello cabe agregar que a la época en que el Sr. R.I. comienza esas labores y formula consultas a la autoridad municipal, la Ley 19.472 había modificado la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL 458 de 1975) y había otros interlocutores. De manera que la situación a esa época difería de aquella que consideraba el equipo multidisciplinario en el año 1995.

El Sr. E.G.P. alude a los diversos terrenos que se proyectó comprar y a que se quería sacar el máximo de provecho “a los 10.000 m² de terreno”; y don J.G.M., por su parte, quien fuera Gerente de Proyecto, se refiere también a la necesidad que había de incorporar más superficie, lo que no se logró; y el testigo Sr. A.V.PA. manifiesta que “sabíamos todos” que había un factor de uso de suelo, de edificación y de porcentajes de ocupación, que “estaban sin embargo superando, asumiendo que íbamos a poder conseguir ese mayor uso de suelo”. Este mismo testigo declara que siempre se discutía la posibilidad de comprar más terrenos, pues todos tenían claro que el que estaba disponible era insuficiente y que había posibilidad de crecer. Dice que fue un tema permanente todo el tiempo y que en general fueron demasiado ambiciosos; y también hace referencia a que se hablaba de los Subcentros, que constituirían una solución de aquel problema.

Don R.M. explica que en una evaluación financiera del proyecto que le fue solicitada, señaló algunos errores de la información y de negocios, que califica de graves, pues estaban mal considerados los eventuales ingresos futuros de las tiendas y no había consistencia interna dentro del modelo. Alude también a error en cálculos tributarios y, fundamentalmente, en el cálculo supuesto de ventas por metro cuadrado, que en su opinión no se ve en ninguna parte del mundo.

El señor B. declara que el tema de los fondos era el crítico.

El señor J.G.M. ratifica la opinión de ese testigo, cuando señala que, al aparecer el gran tema de las dificultades de financiamiento, los cambios de programación fueron muchas y obedecían a ese problema sustantivo de financiamiento del proyecto, lo que condujo a suspenderlo a fines de enero de 1996. Reconoce también el señor J.G.M. que en la fusión no se incorporó un terreno —según

señala, de 900 a 1.000 metros— que se había comprado; y que aquel sobre el cual se desarrolló el proyecto es más grande que el que aparece en la fusión “porque le faltan los 1.000 metros que se compró al final”.

Alude al porcentaje de constructibilidad, que se trató en las reuniones, tema que se abordaría políticamente, e incluso a un acta que trata de que se hablaría con el Alcalde, en reunión en la cual participarían los señores M., L. y V. Manifiesta que el porcentaje de ocupación de suelo era sumamente importante y que se había iniciado otro estudio de plan regulador. Agrega —al ser repreguntado— que en una reunión de los señores M., L., V. y D.O. en la cual también participó el testigo, “el Alcalde manifestó que se iba a licitar el plan regulador después de un estudio y que él iba a tratar por todos los medios un porcentaje de ocupación de suelo de un 50%. Que él iba a tratar que esos porcentajes fueran superiores”.

Acota que, al final, en diciembre y enero el tema se había complicado.

En las concontrainterrogaciones que le formulara la demandante, le fue exhibido al testigo señor J.G.M. el documento señalado con la letra K del legajo N° 3 acompañado por la parte demandada con su escrito de fojas 119 —que corresponde al documento “P.P. SHOPPING CENTER”. Antecedentes y Evaluación elaborado por Sh.C. S.A. Agosto 1996— cuyo Apéndice 5, que se refiere a inversión y costo de construcción estimado, incluye un cuadro en el cual se contempla un terreno con superficie de 8.600 m². Se le pide que diga si tal superficie es la misma que consideraba el proyecto de los arquitectos V. y V., y el testigo reconoce que “es aproximadamente eso”; y que el Proyecto de estos últimos se estaba desarrollando para una superficie de 8.604 m² y la fusión se estaba haciendo para 7.131 m². Reconoce que no estaba legalmente hecha la fusión pero si contemplada esa mayor parte del terreno.

Más adelante el testigo señala que en el mes de noviembre de 1995 lo más importante y relevante eran los temas relativos a los aspectos comercial, financiero y técnico.

Vigésimo Sexto.- Que habiéndose hecho hasta aquí una extensa relación tanto de los planteamientos de ambas partes, así como de los hechos que se ventilan en esta causa y de las pruebas que aquellas han producido, estima oportuno el Árbitro agregar algunos conceptos a lo que se ha anticipado acerca de la prueba en el párrafo IV de la parte expositiva.

Aún cuando la calidad de arbitrador libera a éste de la exigencia de enunciar los preceptos legales y principios de equidad en que funde su decisión, si le es exigido expresar las razones de prudencia o de equidad que sirven de fundamento a su sentencia.

No puede inferirse, por lo tanto que el arbitrador esté autorizado para llegar a la arbitrariedad, toda vez que sobre él pesa la obligación de apreciar las pruebas según las reglas de la sana crítica, esto es de la “sana lógica”. Tales reglas, según el tratadista argentino Máximo Castro, citado en la Enciclopedia Jurídica OMEBA, Tomo XVIII, página 657, resultan “del conjunto de normas éticas y psicológicas que la propia mentalidad del juez haya formado, no solamente por el examen de conciencia, sino también por la contemplación de los hechos del mundo exterior, o, lo que es lo mismo, de sus libres convicciones”.

Conforme a ello, sin atenerse a otra formalidad que expresar los razonamientos que le han conducido a su decisión, el Árbitro ha apreciado los hechos y las pruebas pertinentes, según su propio criterio.

Tales razonamientos se contienen en los distintos considerandos de esta sentencia; y es con el mérito de las conclusiones que pueden extraerse de los diferentes elementos de prueba que en ellos se han analizado, que el árbitro ha llegado a la convicción de que ambas partes han actuado de buena fe y que —hasta la época en que se decidió la suspensión del proyecto— la firma de

arquitectos V. y V. dio debido y oportuno cumplimiento a las obligaciones que le imponía el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Arquitectura, de 13 de abril de 1995, agregado a fojas 3 y siguientes y, especialmente a aquellas a que se refiere la cláusula Sexta de ese contrato.

Vigésimo Séptimo.- Ha alcanzado también el sentenciador, plena convicción en cuanto a que no cabe imputar a los arquitectos falta de diligencia en el cumplimiento de su cometido, ni desconocimiento o ignorancia acerca de la normativa legal y/o de las exigencias básicas del Plano Regulador Comunal.

Múltiples testimonios y antecedentes que se han analizado en los diversos fundamentos de esta sentencia, permiten concluir que cupo a los arquitectos un rol protagónico en el desarrollo de las actividades del proyecto y una disposición permanente para dar solución a las diversas alternativas y proposiciones que se formularon mientras se avanzaba en el programa.

La generalidad de los testimonios que se extraen de la prueba testimonial deja en evidencia que los problemas y/o limitaciones relativos a la superficie del terreno y densidad de ocupación de suelos eran de pleno conocimiento del dueño y de todos los partícipes; y que los arquitectos fueron desarrollando las diversas versiones de lay-out para adaptar el proyecto de arquitectura a las proposiciones que se formulaban en las sesiones de Comité y hasta la arquitectura de detalle, con la plena aprobación del grupo multidisciplinario de trabajo, y del propio dueño de la empresa y sus asesores más directos.

Existió siempre en aquel equipo la esperanza de que en definitiva se contaría con la buena disposición de las autoridades para obtener la aprobación del proyecto P.P. en las más óptimas condiciones en que se aspiraba desarrollarlo.

A todo lo anterior debe agregarse la circunstancia de que los trámites de fusión de terrenos —en los que no tuvieron ingerencia los arquitectos del Proyecto— fueron dilatados y en definitiva, al solicitarse la fusión, no se consideró en ese trámite la inclusión del terreno de 1.092 m² que se había adquirido para el proyecto, ya al 5 de abril de 1995 según el acta de sesión de esa fecha.

No cabe, por ende, imputar ignorancia o negligencia a los arquitectos V. y V. en cuanto a que el expediente del permiso de edificación que se solicitara el 13 de diciembre de 1995, no se hubiere revisado al 21 de noviembre de 1997, por no haberse subsanado los dos reparos que formulara el Arquitecto Revisor del Municipio, relativas a la aprobación de “la fusión de cuatro sitios” y “certificado de línea”.

Vigésimo Octavo.- La primera de las cuestiones sometidas a la decisión arbitral, es la solicitud de resolución del contrato de prestación de servicios de arquitectura que plantea la actora. Es un hecho que, en las circunstancias que latamente se han analizado y establecido en los diversos fundamentos de esta sentencia, la demandada suspendió y/o paralizó los trabajos del proyecto. Y también lo es, que existen situaciones relativas a la forma en que las partes dieron cumplimiento a sus obligaciones, que es necesario analizar.

No cabe duda en cuanto a que la situación de hecho en que se encuentran las partes, necesariamente debe traducirse en que se declare la resolución del contrato de prestación de servicios profesionales de arquitectura que existió entre ellas.

Vigésimo Noveno.- La segunda cuestión sometida al juzgamiento del Árbitro, radica en determinar si la demandada tuvo motivo justificado para suspender o poner término al proyecto de construcción del centro comercial en sus terrenos de Puente Alto.

La respuesta —sin duda— debe ser afirmativa, pero no cupo en ello responsabilidad a los arquitectos.

Los numerosos testimonios y antecedentes que se extraen de la prueba de testigos, y de la prueba instrumental permiten concluir que el proyecto debió suspenderse y/o paralizarse, por razones de falta de financiamiento, derivada de una “sucesión de errores” —descritos en el fundamento 23^o— mientras el proyecto seguía en marcha y todos los profesionales seguían trabajando porque —como lo señala el propio Gerente de Finanzas de XXX S.A.— “efectivamente estábamos esperando la respuesta de los bancos para efectos de financiamiento y no había antecedentes negativos que nos dijeran que el proyecto no iba a ser financiado”.

Si bien, según declaraciones de testigos, el propietario no estuvo dispuesto a otorgar garantías personales, hay también testimonios de otros que señalan que ellas no estaban contempladas por aquél como condición para el desarrollo del proyecto.

De manera que es un hecho cierto que el motivo de la decisión adoptada en la reunión de 25 de enero de 1996 del señor M. con su equipo interno de asesores, obedeció a problemas de financiamiento y falta de garantías requeridas por los bancos.

Trigésimo.- Que, no obstante lo señalado en el motivo que precede, los términos en que tal decisión se comunicó a quienes participaban en las distintas actividades del proyecto no sólo fueron vagos e imprecisos —según se consignara en el fundamento 24^o de esta sentencia— sino que, en el caso preciso de los arquitectos el aviso no se dio con las formalidades expresamente establecidas en la cláusula Décimo Quinta del contrato de prestación de servicios de arquitectura.

Ha quedado establecido como hecho de la causa, que los arquitectos no participaron en la reunión en que se adoptó la decisión de que se trata; y ninguno de los principales ejecutivos o asesores de XXX S.A., esto es los señores J.G.M. y E.G.P. sabe cuando y como se les comunicó a aquéllos esa decisión. El Gerente de Finanzas, supone que el de Proyectos tendría que haberlo hecho; y este último dice haberlo comunicado telefónicamente, pero no recuerda a cual de los arquitectos. Con todo, la actora ha reconocido en su escrito de fojas 44 haber recibido un aviso telefónico el 31 de enero de 1995 del Gerente del Proyecto, sobre “suspensión de los trabajos”.

Trigésimo Primero.- Que, a tal respecto, la cláusula Décimo Quinta del contrato de prestación de servicios de los arquitectos establece como requisito de validez para que cualquier notificación o aviso dado con motivo del mismo sean efectivos, debe darse por escrito y mediante carta certificada al domicilio de la parte, por y a quien corresponda.

Trigésimo Segundo.- Que también constituye un hecho de la causa la circunstancia de que al estado de desarrollo que había alcanzado el proyecto —cuando ya se había hecho su lanzamiento y la ceremonia de primera piedra— los arquitectos habían trabajado en la arquitectura de detalle, ya muy avanzada, y tenían comprometida su entrega para los primeros días de marzo de 1996, como última fecha. Debe agregarse que todo ello ocurría a partir de fines del mes de enero, esto es en época de vacaciones, como lo reconoce el señor J.G.M.

Trigésimo Tercero.- Las consideraciones que preceden conducen necesariamente al sentenciador a concluir que no habiendo recibido notificación escrita los arquitectos, sino que sólo un aviso telefónico de suspensión y habiendo asumido esos profesionales —conforme a la Carta Gantt— la obligación de entregar la arquitectura de detalle dentro del plazo de término que expiraba a principios de marzo, no les cabía sino que cumplir aquella obligación. Tanto más si se tiene en cuenta que conainterrogado el testigo Sr. E.G.P. reconoció que a mediados de enero de 1996 cuando se estaba esperando respuesta de los bancos para financiamiento, “todos los profesionales seguían trabajando para cumplir los plazos proyectados, mientras esperaban aquella respuesta y no había antecedentes negativos que dijeran que el proyecto no se iba a financiar”; y otros testimonios que

aluden a que “en marzo se retomaría” el proyecto. Había, en resumen, incertidumbre colectiva.

Trigésimo Cuarto.- En lo relativo a la entrega de los planos de arquitectura de detalle, la actora afirma en su escrito de réplica haberlos entregado en sendos envíos hechos los días 5, 6 y 8 de marzo de 1996, afirmación que se corrobora por la demandada en su escrito de observaciones —dúplica— de fojas 80, en el párrafo 4 letra d) de ese escrito, cuando dice “al entregar la mal llamada por la actora ‘arquitectura de detalle...’”; y por el Gerente de Proyecto don J.G.M. cuando declara que la primera semana de marzo recibió en su oficina un rollo de planos directamente de una empresa de fotocopias, sin ningún formulismo.

A este respecto es importante tener en cuenta que don J.G.M., en la página 23 del acta que contiene su declaración —fojas 118 del legajo de actas acompañado al cuaderno de documentos y pruebas testimoniales— a una pregunta del Árbitro acerca de si “se observó algún procedimiento regular más o menos solemne, formal, para las entregas de lay-out, planos, modificaciones, etc.”, ese testigo respondió: “en las reuniones semanales”.

Es un hecho que al momento de efectuarse la entrega de la arquitectura de detalle, las reuniones semanales se habían suspendido y que también el Gerente de Proyecto, Sr. J.G.M., ha reconocido que en la primera semana de marzo recibió en su oficina el rollo de planos de aquella arquitectura. De todo lo cual cabe concluir que dichos planos fueron entregados en esas fechas.

Trigésimo Quinto.- Que la demandada impugna no sólo la procedencia de que se le haya entregado la arquitectura de detalle, y la falta de formalidad en su entrega, sino que, además, el contenido del “conjunto de planos” que recibiera en el mes de marzo de 1996.

Acerca del primer motivo de reparo, el Informe Pericial de fojas 175, como quedara consignado en el fundamento 16º, concluye que las carpetas 3 a 8 contienen los planos de arquitectura de detalle.

La demandada aduce que la actora ha confesado en su demanda que no habría contado con la totalidad de los proyectos y/o planos de especialidades necesarios para terminar la arquitectura de detalle. Pero, en realidad, cabe precisar desde luego que lo que se expresó en la demanda es que “No ha sido posible determinar si falta algún plano de arquitectura de detalle debido a que no fueron entregados por el propietario los planos de los distintos especialistas, cuestión básica para poder terminar la revisión y coordinación del proyecto”.

De otro lado, la eventual falta de alguno de esos antecedentes, no es imputable a los arquitectos, pues éstos no dispusieron de todos los antecedentes que debían proporcionar calculistas, diseñadores, contratistas de especialidades, etcétera, a que se ha aludido en el N° 2 del fundamento 2º de esta sentencia.

Con el mérito de las conclusiones que se contienen en el Informe Pericial, que según se consignara en los fundamentos Décimo Sexto y Décimo Noveno considera como arquitectura de detalle los planos a que se alude en ese razonamiento; declaraciones de algunos testigos en cuanto al grado de avance en que se encontraba al mes de enero la arquitectura de detalle; atendido el plazo que se había establecido para su entrega según carta de 9 de enero de 1996 de don R.C.C. a don J.G.M., a la que se adjunta reprogramación Carta Gantt que fijó el 15 de marzo de 1996 como última fecha de entrega de la arquitectura de detalle (documento N° 6 de la carpeta 3 documentos P.P., que acompañó la demandante); así como las circunstancias en que se resolviera la “suspensión”, “paralización” o “término” del proyecto, el árbitro tiene por establecido que la demandante entregó los planos que constituyen la “arquitectura de detalle”; y que tal entrega se produjo en tiempo y forma. Todo ello sin perjuicio de otras decisiones que sobre la materia se consignarán en lo decisorio de esta sentencia.

Trigésimo Sexto.- Que la petición formulada por la demandante en orden a que se declare la resolución del contrato —de que trata el fundamento 28º— no es incompatible con la petición encaminada a una sentencia de condena a pagar prestaciones en cumplimiento del mismo. En efecto, la resolución de un contrato, sea de tracto sucesivo como de cumplimiento diferido, que supone el cumplimiento cronológico de una serie de obligaciones, no es retroactiva, por lo que quedan incólumes las obligaciones cumplidas, y adeudadas aquellas contraprestaciones pactadas que estuvieren pendientes.

Ello obliga a analizar el resto de las estipulaciones de la cláusula Tercera del contrato de prestación de servicios suscrito entre XXX S.A. y la firma V. y V. Arquitectos Limitada, toda vez que en los fundamentos Segundo a Quinto, ambos inclusive, de esta sentencia, sólo se analizó el contenido de esa cláusula en lo que se refiere a la regulación del monto y pago de los honorarios hasta la etapa de entrega de la arquitectura de detalle.

Trigésimo Séptimo.- Por lo tanto, corresponde ahora entrar al análisis de esa cláusula en relación con la forma de regular el monto del honorario total y sus modalidades de pago. La actora aduce que en definitiva, conforme al proyecto de arquitectura —incluida la arquitectura de detalle y la coordinación con los especialistas— el honorario definitivo asciende a la suma total de 9.751 Unidades de Fomento; y agrega que tal honorario no quedó sujeto a la condición de que el edificio proyectado llegare a construirse.

La demandada, por su parte, sostiene que el contrato estableció un mecanismo de regulación de honorarios basado en los metros cuadrados efectivamente construidos.

Según el análisis que se hizo en los aludidos fundamentos, el contrato estableció una forma de pago que contempla la cancelación de 3.600 Unidades de Fomento, que debió quedar efectuada a la fecha de entrega de la arquitectura de detalle.

A partir de ese hito, se consideró en el contrato la posibilidad de que al término de la arquitectura de detalle “los metros cuadrados a construirse efectivamente” fueran superiores a la estimación contractual y el párrafo 6 de la cláusula Tercera estableció una forma de pago diferente para el mayor valor que resultare, al disponer que “la diferencia entre el total a pagar y las 3.600 Unidades de Fomento” que debían haber quedado pagadas a la fecha de la arquitectura de detalle, “se dividirá y solucionará durante el desarrollo de la obra en cuotas mensuales iguales calculadas según el plazo del contrato de construcción”.

Trigésimo Octavo.- Debe, por lo tanto, examinarse el contenido y el verdadero sentido de las demás estipulaciones de dicha cláusula del Contrato de Servicios de Arquitectura que suscribieron las partes, a objeto de determinar si existe o no alguna diferencia o saldo de honorarios en favor de la demandante.

Desde luego, habiendo dado por establecido el árbitro que la actora entregó la arquitectura de detalle en los primeros días de marzo de 1996, según lo dispone el Nº 5 de la letra C de la cláusula Tercera del contrato, cabe concluir que se devengó en su favor la cuarta cuota por la suma equivalente a 875 Unidades de Fomento a que se refiere esa letra.

Trigésimo Noveno.- Que el término de la arquitectura de detalle constituía un hito que determinaba, además “los metros cuadrados a construirse efectivamente”, conforme al párrafo final del Nº 5 de la citada cláusula, con lo que, según reza el contrato, “se consolidará el monto total de los honorarios”. A lo que se expresara en el fundamento Tercero de esta sentencia, cabe agregar que el Diccionario de Uso del Español, de María Moliner, Editorial Gredos, Madrid, atribuye —en cuanto nos interesa—

las siguientes acepciones al verbo “Consolidar”: (Del latín “consolidare”; véase “sólido”. Ant., “consoldar”.) 1. Asegurar, fijar, fortalecer, reforzar o sujetar una cosa; darle solidez; por ejemplo, una situación. 2. Convertir en fija una deuda flotante. Y “Sólido”, por su parte es: “Firme o estable; Se aplica también en sentido no material y a cosas no materiales”. La terminología del contrato permite concluir que el término de la arquitectura de detalle determinaba, por una parte, “los metros cuadrados a construirse efectivamente”; y, por la otra, fijaba el monto del honorario consolidado. Así se desprende de las expresiones “y en consecuencia determinados los metros cuadrados a construirse efectivamente, se consolidará el monto total de los honorarios en Unidades de Fomento”. “Consecuencia” es y significa un hecho o acontecimiento que sigue o resulta de otro. Ello implica —en la especie— que aquella determinación de los metros cuadrados a construirse efectivamente, consolidaba, es decir fijaba, congelaba, aseguraba, dejaba a firme un monto determinado de honorarios. De manera que lo que las partes expresaron es que la arquitectura de detalle determinó metros cuadrados a construirse definitivamente; y de esa determinación se derivó otro hecho o acaecimiento, esto es, “consolidó el monto total de los honorarios”. Los números 6-7 y 8 de esa cláusula Tercera establecen la forma de pago del honorario consolidado, que se solucionaría durante el desarrollo de la obra y en plazos vinculados con el contrato de construcción. Es importante destacar que esa cláusula no contempló el caso de que en definitiva los metros cuadrados efectivamente construidos hubieren sido menos que aquellos “a construirse efectivamente” determinados por la arquitectura de detalle; pero sí se consideró la posibilidad inversa, esto es que los metros “efectivamente construidos” fueren en definitiva más que los que determinó esa arquitectura, caso para el cual se contempló que al término de las obras el honorario “se ajustará nuevamente” y para ello señaló la forma de pago “del saldo resultante”. Es de toda claridad que pudo haber un honorario mayor que el consolidado, más no uno inferior.

Cuadragésimo.- El análisis del contenido de la cláusula Tercera y su contexto permiten establecer que el “honorario consolidado” no experimentaría variación en el evento de que los metros cuadrados efectivamente construidos hubieren resultado menores que los contemplados por la arquitectura de detalle. Una interpretación diferente, se aparta del contexto de la cláusula Tercera del contrato y conduciría a concluir que no habría habido un “honorario consolidado” y que las partes habrían incurrido en la inadvertencia u omisión de no contemplar una disminución del honorario y forma de restituir el excedente que hubiere podido resultar en caso de que en definitiva los metros cuadrados construidos hubieren sido inferiores a los metros cuadrados “a construirse efectivamente”. La calidad de arbitrador no impide ni constituye obstáculo para que el sentenciador —en busca de la verdad y de la equidad— se ampare en aquellas normas legales que traten de la materia. Es por ello que en su interpretación del contrato —en esta parte— ha optado por atenerse a la norma del artículo 1.562 del Código Civil, prefiriendo aquel sentido en que los párrafos de la cláusula Tercera del contrato y su contexto puedan producir algún efecto, a aquel que no produzca efecto alguno. De resolverse lo contrario, el sentenciador habría tenido que concluir que el contrato no contempló un honorario consolidado, lo que va contra su tenor literal y contra la voluntad expresada por las partes. A mayor abundamiento —y no obstante que en el sentir del Árbitro la norma de interpretación del artículo 1.562 del Código Civil es plenamente aplicable en la especie— a falta de ella se habría valido también del inciso final del artículo 1.566 del mismo Código, pues se estaría en presencia de una cláusula ambigua dictada por la sociedad mandante, según aparece del acta de la sesión de 30 de marzo de 1995, en la cual, según se consignó en el Considerando 9º, que se entregaría a los arquitectos el contrato para su análisis.

Cuadragésimo Primero.- Es un hecho que la decisión del mandante en orden a paralizar el desarrollo del proyecto, hizo inaplicable el plan de pago del saldo que se adeudare del honorario consolidado

—según la hipótesis contemplada por el contrato— lo cual no implica ni determina necesariamente, como se consignó en el motivo 36º, que de ello se derive que se haya extinguido la obligación del mandante para con los arquitectos por los servicios prestados a aquél, que se devengó a la entrega de la arquitectura de detalle. Ello requiere, también, volver acerca de la forma en que los arquitectos dieron cumplimiento a las labores que contemplaba el contrato, como el trabajo realmente realizado.

Cuadragésimo Segundo.- La extensa relación de la forma en que se fue desarrollando el proyecto inmobiliario y el análisis de las diversas pruebas rendidas por las partes, han permitido concluir que la firma de arquitectura desarrolló una importante y permanente actividad durante todo el período en que prestó sus servicios, dando adecuada y oportuna respuesta a los requerimientos de aquel proyecto y contando siempre con la aprobación del propietario. Pero, si bien los arquitectos entregaron el proyecto de arquitectura de detalle dentro del plazo que estaba programado, es un hecho que el trabajo relativo a la revisión de los proyectos de especialidades a fin de detectar descoordinaciones en relación con la arquitectura del edificio, no pudo realizarse en su integridad al interrumpirse el proceso, por la decisión del mandante, adoptada en la sesión de fines de enero de 1996; y de ello se colige que tampoco se realizarán las visitas a la obra, situaciones a que se refiere la carta que con fecha 9 de abril de 1996 dirigieran los arquitectos a don M.; ni todo el natural trabajo que durante la ejecución de una obra demanda la prestación de servicios de arquitectura.

Cuadragésimo Tercero.- Con el mérito de las conclusiones que se extraen de los antecedentes que se han individualizado en los respectivos razonamientos de esta sentencia, el Árbitro ha llegado al convencimiento de que la demandante cumplió a satisfacción, desde el principio, sin reproches del mandante, las obligaciones que le imponía el contrato de prestación de servicios, hasta la etapa de hacerse efectiva la entrega de la arquitectura de detalle. Pero, es evidente que esos planos de arquitectura habrían podido requerir nuevas revisiones y modificaciones —como las tantas que, desde el comienzo, tuvieron los de lay-out y los del anteproyecto de arquitectura para adaptarlos a nuevos requerimientos del propietario y del equipo de asesores y eventualmente, para obviar limitaciones que pudieren derivarse en relación con el tema de uso de suelo y otros requerimientos del plano regulador. Asimismo, a la época en que se paralizó el proyecto restaban por ejecutarse otras de las tareas que comprendían al desarrollo de aquél, señaladas por la actora en su carta de 23 de marzo de 1995 a don M.

Cuadragésimo Cuarto.- En esta parte, estima de interés el sentenciador aludir a algunas declaraciones de los testigos acerca del tema honorarios, pues el testigo señor A.V.PA. aludió en su declaración a la filosofía del grupo que trabajó en el proyecto en el sentido “que todos íbamos y ganábamos en la medida que se hacía el proyecto o todos perdíamos si no se hacía”. Es probable que en algunos casos haya podido ser así, pero no lo es en el de los arquitectos, cuyo contrato de servicios les aseguraba la percepción de aproximadamente el 50% de su honorario al entregarse la arquitectura de detalle; y tampoco lo fue en el caso de la empresa a que pertenecía este testigo —Sh.C.— la cual recibió pagos que, según aparece de las Hojas del Libro Mayor de XXX S.A., agregados en el cuaderno de documentos y también en LEGAJO Nº 4 letras A y B, de documentos de la demandada, fueron de monto similar a los efectuados a la actora. También aparece desvirtuada aquella “filosofía” por el Gerente de Finanzas de XXX S.A., don E.G.P., cuando alude en su declaración al hecho de que al decidirse que el proyecto se paraba, el señor M. había gastado “alrededor de 200 millones o algo más, 220 ó 230 millones aproximadamente”, en pagos efectivos “de profesionales, etc., pagos de estudios...”. En otro orden de ideas, pero vinculado con los honorarios, el Sr. E.G.P. declara que se dijo a los arquitectos que “se les paga en función de metros cuadrados construidos después de haber cumplido la primera parte que era en función de ciertos hitos de arquitectura”; y que esa parte estaba dada como anticipo del pago final, que sería en función de metros cuadrados construidos.

El Gerente de Proyecto, don J.G.M. se refiere en términos vagos al contenido del contrato de los arquitectos, cuando señala que “implícitamente” sus honorarios serían “los que resultaban de una consolidación definitiva en la construcción, en la obra materializada”. Pero no recuerda bien si eso se compadeció en definitiva con el plan de pago de honorarios que las cartas... no me recuerdo bien, pero creo que ellas indican 40% del pago de honorarios...” durante el proceso de construcción; e insiste, “no me recuerdo”. Desde luego, resulta evidente que el testigo desconoce el texto del contrato; pero refiriéndose a otro asunto vinculado con el tema de honorarios, aduce que en un proyecto como el de que se trata, cuya ubicación comprometía el vivir de Puente Alto, había “detalles de arquitectura que solucionar, y muchos detalles de arquitectura” y estima que esos trabajos pendientes no correspondían a un 5% —en evidente referencia al 95% de avance del proyecto total, a que alude la demanda—, y agrega que, de hecho, hay documentos que hicieron llegar los arquitectos en los cuales ellos en su plan de pagos de honorarios, relacionaban el 40% de éstos con el proceso de construcción.

Cuadragésimo Quinto.- Cuanto se ha razonado en los motivos que preceden, permite al Árbitro extraer conclusiones para efectos de una justa regulación del saldo de honorarios que se demanda. Desde luego, es un hecho que según el texto del contrato el honorario de referencia contemplaba el pago de 3.600 U.F. hasta el hito de entrega de la arquitectura de detalle. Ello significa que la firma de arquitectos tenía derecho y la legítima expectativa, al cumplirse esa etapa, de recibir dicho monto. También es un hecho que la arquitectura determinó metros cuadrados a construirse, lo que definió “el honorario consolidado”, el cual no experimentará variación toda vez que, al no ejecutarse el proyecto, no habrá más “metros cuadrados efectivamente construidos”; y por ende, ningún otro ajuste de honorario. El sentenciador ha tenido como “honorario consolidado” el equivalente de 9.524 U.F., monto inferior al demandado —9.751 U.F.— por cuanto aquella cifra es la que se indica por la actora como “honorarios totales pactados (actualizados según contrato)”, en su carta de 9 de abril de 1996 a don M. La parte no solucionada de ese honorario total —luego de pagarse la cuota pendiente de 875 U.F.— alcanzará al equivalente de 5.924 U.F.

Cuadragésimo Sexto.- Del contenido de otros fundamentos de esta sentencia se infiere que cualquiera que sea el monto del honorario que, conforme al contrato, determine la decisión arbitral, deberá contemplarse la reducción de su monto en relación al trabajo efectivamente desarrollado. Atendido lo que se consignara precedentemente el Árbitro estima que “el honorario consolidado” debe reducirse, tanto por el hecho de que los arquitectos no ejecutarán en su integridad las obligaciones asumidas en virtud del contrato, cuanto por tener en consideración que circunstancias o motivos exógenos al proyecto y ajenos a la voluntad de las partes, influyeron en la decisión de cancelarlo. Estima también el sentenciador que la firma de arquitectos debe soportar en algún grado los efectos de esa contingencia.

Cuadragésimo Séptimo.- El Árbitro ha tenido en cuenta, además, que según la forma de pago de honorarios contemplada en el contrato, la firma de arquitectos habría recibido a la entrega de la arquitectura de detalle aproximadamente la mitad del honorario referencial (50.82%). Es un hecho que el “honorario referencial” experimentó un aumento al determinarse el “honorario consolidado” que el Árbitro ha fijado en 9.524 U.F. Esta reflexión sólo pretende establecer un parámetro que es digno de considerar para regular el monto del honorario que se adeuda a los arquitectos. El Árbitro estima que la labor desarrollada por los arquitectos representó una proporción considerablemente más alta que el 50% de las labores a que les obligaba el contrato, pero atendidas las reflexiones precedentes estima de justicia fijar el monto del honorario total de los arquitectos en el equivalente de 5.500 Unidades de Fomento, de las cuales la parte demandada ha pagado 2.725 U.F. Resta por lo tanto un saldo adeudado equivalente a 2.775 U.F. de las cuales 875 corresponden a la cuota que

debió pagarse a la entrega de la arquitectura de detalle. El pago de esa cuota y el del saldo del honorario se efectuará en la forma que se dispondrá en lo resolutivo.

Cuadragésimo Octavo.- Que los razonamientos en virtud de los cuales se hará lugar en parte a la demanda, contienen y envuelven los motivos que mueven al sentenciador desestimar la demanda reconvenicional, tanto por cuanto el Árbitro ha concluido que ambas partes actuaron de buena fe en sus relaciones contractuales, como por haber determinado que los arquitectos cumplieron a satisfacción, sin reproches del mandante, las obligaciones que les imponía el contrato. Y de conformidad, además, con lo dispuesto por los artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, por el Reglamento de Arbitraje de la Cámara Central de Comercio de Santiago y Acta de Constitución de este arbitraje, que rola a fojas 19 y siguientes, y sus modificaciones, se resuelve:

1. Que se rechazan todas las objeciones formuladas por las partes a diversos documentos que ellas impugnaron, con las siguientes salvedades: En lo que se refiere al plano de fusión de terrenos y resolución que la aprueba, al que se alude en varios considerandos de esta sentencia, por cuanto es un hecho establecido que en esa gestión no se incluyó toda la superficie de terrenos disponibles, contemplados para el proyecto. Tampoco ha considerado el Árbitro el documento agregado a fojas 193 del cuaderno principal, Informe Revisor Independiente, por haberse acompañado extemporáneamente, y teniendo en cuenta, además, que la situación al 1º de julio de 1998 difiere de la que existía en los años 1995 y 1996.
2. Que se niega lugar a las tachas deducidas por la demandante en contra de los testigos R.I., R.M. y J.G.M.
3. Que se hace lugar en parte a la demanda, sólo en cuanto:
 - 3.1 Se declara resuelto el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Arquitectura, de fojas 3 y siguientes, celebrado el 13 de abril de 1995 entre V. y V. Arquitectos Limitada y XXX S.A.
 - 3.2 Que se dispone que la demandada pagará a la actora la suma equivalente a 875 Unidades de Fomento —según valor de esa Unidad al día del pago efectivo— correspondiente a la cuota de honorarios profesionales que debió pagarse conforme al Nº 5 de la letra C de la cláusula Tercera del contrato aludido en la decisión que precede. Dicho pago deberá efectuarse dentro de tercero día de ejecutoriada esta sentencia, con más intereses corrientes contados desde la fecha de notificación de la demanda, esto es desde el 7 de abril de 1997;
 - 3.3 Que la demandada deberá pagar, además, a la actora por concepto de saldo adeudado del honorario consolidado por los servicios profesionales de arquitectura que le prestara y con motivo del término del contrato de prestación de aquellos servicios, el equivalente de 1.900 Unidades de Fomento, según valor de esa Unidad al día del pago efectivo, sin intereses. Dicho pago deberá realizarse dentro del plazo de 30 días corridos contados desde la fecha en que quede ejecutoriada esta sentencia. En caso de mora o simple retardo, dicho pago se recargará con interés máximo convencional, que correrá desde la fecha de notificación de esta sentencia.
4. Que se rechazan las demás peticiones contenidas en la demanda.
5. Que no se hace lugar a la demanda reconvenicional deducida por XXX S.A. a fojas 31 y siguientes, sin costas.
6. Cada parte pagará sus costas personales; y las procesales de este arbitraje, serán de cargo

de aquéllas por mitades.

7. Esta sentencia será autorizada por el actuario don Cristián García-Huidobro; y la firma del Árbitro y del actuario serán autorizadas por el Notario Público de Santiago don Andrés Rubio Flores o quien lo subroge o reemplace.

Notifíquese personalmente a las partes o sus apoderados, o en su defecto, por carta certificada.

Archívese en su oportunidad.

Sentencia dictada por el Árbitro arbitrador señor Álvaro Rencoret Silva.