

Alejandro Borzutzky Arditi

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 17 de mayo de 2011

ROL N° 1154-2009

MATERIAS: Contrato de arrendamiento de oficina - daños a la propiedad arrendada más allá de aquellos ocasionados por el uso y goce legítimo - indemnización de perjuicios por daño emergente - mora de la arrendataria en restituir la propiedad arrendada - indemnización de perjuicios por lucro cesante.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La sociedad arrendadora XX interpuso demanda en contra de la sociedad arrendataria ZZ en la que alega que esta última por causas imputables a ella, habría ocasionado daños en la propiedad arrendada más allá de aquellos ocasionados por el uso y goce legítimo del inmueble, daños que deben ser indemnizados a título de daño emergente. También demanda indemnización de perjuicios por lucro cesante, derivados del hecho que la arrendataria habría estado en mora de restituir el inmueble arrendado, lo cual habría impedido a la arrendadora percibir durante cuatro meses las correspondientes rentas de arrendamiento. Al contestar la demanda, ZZ señala que las indemnizaciones solicitadas son improcedentes: La de daño emergente, por cuanto los daños en la propiedad arrendada fueron el resultado del uso y goce legítimo del inmueble arrendado y en cuanto a la solicitud de indemnización por daño emergente debe rechazarse, por cuanto ellos nunca estuvieron en mora de restituir la propiedad.

LEGISLACIÓN APLICABLE:

Código Civil: Artículos 1.556, 1.557, 1.939, 1.941, 1.947, 1.949.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 636 y siguientes.

Código Orgánico de Tribunales: Artículos 222 y siguientes.

DOCTRINA: Que la sociedad arrendadora XX logró probar que los daños que sufrió la propiedad arrendada fueron imputables a la sociedad arrendataria ZZ, más allá del uso y goce legítimo del inmueble arrendado, lo que hizo que se acogiera la petición de indemnización de perjuicios por daño emergente. Que, en cambio, no logró probar que la sociedad arrendataria ZZ se encontraba en mora de su obligación de restituir la propiedad arrendada en tiempo y forma. Que es requisito indispensable de la indemnización de perjuicios por lucro cesante que el deudor de la obligación de restituir se encuentre en mora, al tenor de lo dispuesto en los Artículos 1.557 y 1.949 del Código Civil.

DECISIÓN: Se acoge la demanda solo en cuanto se condena a la demandante XX a pagar la suma de UF 93,81 por concepto de indemnización de perjuicios por daño emergente y no se hace lugar a la indemnización de perjuicios por concepto de lucro cesante. Que habiendo justo motivo de ambas partes para litigar, cada parte pagará sus costas personales y arbitrales.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, diecisiete de mayo de dos mil once.

VISTOS: Consta a fs. 22 del expediente caratulado XX con ZZ, Rol CAM N° 1154-09, que el suscrito fue designado Juez Árbitro, cargo que acepta y jura desempeñar en el menor tiempo posible, como consta a fs. 25. Habiéndose notificado a las partes se realizó el comparendo de fijación de normas de procedimiento con fecha 20 de agosto de 2010, cuya acta rola a fs. 76 y siguientes.

Que don H.M., en representación de inmobiliaria XX, con domicilio en DML, comuna de Las Condes, demanda a la sociedad minera ZZ, representada por don A.O., ambos con domicilio en DML, comuna de Las Condes, el cumplimiento contractual de un contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios. En la demanda que rola a fs. 83 y siguientes, la demandante XX expone que con fecha 1 de agosto de 2006,

celebró un contrato de arrendamiento con la demandada sociedad minera ZZ Ltda., actualmente ZZ, respecto de la oficina N° 101 del piso, estacionamientos N° 33, 34 y 36 y la bodega N° 7, todos del edificio ubicado en calle DML, comuna de Las Condes. Continúa señalando que de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del contrato, el arrendamiento comenzó a regir el día 16 de agosto de 2006, por el plazo de dos años y que el contrato se renovó a partir del vencimiento del período inicial, por el plazo de un año más, de acuerdo a lo pactado en el mismo contrato de arrendamiento, encontrándose vigente hasta el 16 de agosto de 2009. Señala también que el 1 de agosto de 2009 la demandada ZZ, antes de la expiración del plazo pactado, hizo abandono intempestivo de los inmuebles arrendados, sin efectuar la restitución material de los mismos de acuerdo a lo que estaba obligada en conformidad a lo estipulado en la cláusula décima del contrato de arrendamiento. La demandante expone que instruyó a la corredora de propiedades CP para que concurriera a verificar si era verdad que los inmuebles arrendados se encontraban desocupados, lo que esta corredora hizo con fecha 9 de agosto de 2009 y además le informó que la oficina se encontraba con varios y significativos daños. Continúa la demanda con un listado de los daños constatados por la corredora. También indica la demanda que la sociedad arrendataria tomó una boleta de garantía a la vista, con vigencia por todo el período de arriendo más 30 días corridos, boleta que dejó en la notaría de doña NT1, por un valor de UF 363, con vigencia hasta el día 11 de septiembre de 2009, todo ello con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento del contrato de arriendo. Agrega que la referida garantía no fue renovada, al renovarse el contrato de arriendo por un año más, lo que constituiría un incumplimiento a lo dispuesto en el contrato de arrendamiento. Indica la arrendadora demandante que al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, la arrendataria dejó, además, a favor del arrendador UF 121, que a esa fecha ascendían a la cantidad de \$ 2.211.533, también para garantizar la conservación de la propiedad y, en general, para responder del fiel cumplimiento del contrato, todo ello de conformidad a lo estipulado en la cláusula decimoquinta del mismo. Se insiste en la demanda que la arrendataria abandonó intempestivamente el inmueble y que no hizo entrega material del mismo. También señala que el abandono del inmueble por parte de la arrendataria habría sido de mala fe, ya que no obtuvo el salvoconducto correspondiente, conforme a lo previsto en la Ley 20.227, respecto de la oficina 101 y exhibió un salvoconducto que había obtenido respecto de la oficina 41 del mismo edificio. Termina su exposición de los hechos señalando que el valor de los daños ocasionados al inmueble por la arrendataria ascendería a la suma de \$ 10.216.171, suma que demanda por concepto de daño emergente. En cuanto al Derecho, la demandante expresa que habría existido un incumplimiento contractual de parte de la arrendataria, de acuerdo a lo previsto en las cláusulas séptima y décima del contrato de arrendamiento. Agrega que los hechos realizados por la demandada contravendrían lo dispuesto en los Artículos 1.939, 1.940, 1.941, 1.947 y 1.948 del Código Civil, los cuales disponen que el arrendatario empleará en la conservación de la cosa objeto del contrato el cuidado de un buen padre de familia y que faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios causados. Indica la demandante que el incumplimiento imputable a la demandada hace procedente una indemnización por daño emergente y lucro cesante. Con relación al lucro cesante señala que asciende a lo menos a la suma de equivalente a UF 546, por cuanto ellos como arrendadores dejaron de percibir durante cuatro meses rentas de arrendamiento, producto del tiempo, primero, en que se intentó que los demandados se hicieran cargo de las reparaciones, y luego, con las reparaciones mínimas que hubo que hacer para habilitar mínimamente el inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Termina la demanda con la petitoria, en la cual solicita que se acoja la demanda en todas sus partes y que se declare que la demandada incumplió el contrato de arrendamiento de autos, que el mismo se encuentra terminado al 16 de agosto de 2009 y que se condene a la arrendataria al pago de una indemnización de perjuicios ascendente a la suma de \$ 10.216.171 correspondientes a 478,39 UF por concepto de daño emergente y 546 UF por concepto de lucro cesante, o a la suma que este Árbitro fije, con sus respectivos intereses corrientes hasta la fecha del pago efectivo, más costas.

A fs. 91 y siguientes la sociedad demandada ZZ contesta la demanda y solicita que la misma sea rechazada en todas sus partes, con costas, por las siguientes razones, que se exponen a continuación: En relación con la boleta de garantía por 363 UF que ellos hicieron entrega en la notaría de doña NT1, exponen que la única obligación que la demandada contrajo a este respecto fue la de entregar la boleta de garantía al suscribir el contrato de arrendamiento y por el período pactado. Agregan que nunca se exigió renovar la boleta u otorgar

otras garantías en caso de renovarse el contrato y, que, en consecuencia, no tiene asidero la acusación de la demandante de infracción contractual porque ZZ no habría otorgado nuevas garantías al renovar el contrato puesto que ello jamás se pactó.

La demandada continúa expresando que durante todo el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, desde su inicio con fecha 16 de agosto de 2006, siempre ejercieron sus derechos como arrendatarios cuidando de dar estricto cumplimiento al contrato y manteniendo una inalterable observancia de la normativa legal al respecto. Agregan que, en definitiva, el contrato se ejecutó en forma absolutamente normal y, que tanto es así, que al primer vencimiento, las partes acordaron renovar el contrato por un año más, el cual se extendió hasta el 16 de agosto de 2009. Señalan que acercándose el plazo de término del nuevo plazo de vigencia, ellos comenzaron a desocupar los inmuebles a efectos de proceder a entregar los mismos en la fecha comprometida, esto es, el 16 de agosto de 2009. Con dicho objeto comenzaron a contactarse con don H.M., representante como se ha dicho de la sociedad arrendadora a efectos de coordinar la devolución de los inmuebles, cosa que hicieron tanto telefónicamente como por correo electrónico. Señala la demandada que el viernes 14 de agosto de 2009 le comunicaron por correo electrónico que los inmuebles estaban listos para serle restituidos al terminar el plazo pactado, pero que por ser el último día del mismo un día domingo, la restitución material se realizaría el lunes 17 de agosto de 2009. Agrega la demandada que frente a las comunicaciones y avisos, don H.M., manifestó algunas disconformidades con el estado en que se encontraría el inmueble, señalando que por ello no lo recibiría materialmente. Y fue así que el lunes 17 de agosto de 2009, ningún representante de la arrendadora concurrió a recibirse del inmueble arrendado. Agrega la contestación de la demanda, que atendida la absoluta contumacia del arrendador a recibir el inmueble y con el objeto de materializar la restitución y la entrega de las llaves, pusieron las llaves a disposición de la arrendadora, entregando las mismas a doña NT2, notario suplente de don NT3, con instrucciones expresas de entregárselas a don H.M. o a cualquier otro representante de XX. Por ello, es que la demandada agrega que lo anterior “prueba además que esta parte no solo no abandonó el inmueble, y –a diferencia de lo que al respecto señala la contraria - hizo entrega del mismo y la respectiva mudanza de bienes en forma absolutamente transparente y con completa buena fe”. Señala también que el hecho que la demandada no hubiese contado con el salvoconducto, esto implicaría solamente una infracción a una norma de policía y la aplicación de una multa a beneficio fiscal y que ningún perjuicio causaría a la arrendadora. Después entra a hacerse cargo de la demanda y acota que la declaración de terminación de contrato como las indemnizaciones reclamadas son absolutamente improcedentes. En primer término, señala que no se entiende por qué la demandante solicita que este Árbitro se pronuncie acerca de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, ya que ambas partes están absolutamente de acuerdo en que el contrato terminó el 16 de agosto de 2009. Que el hecho que la arrendataria haya desocupado el inmueble antes de dicha fecha no implica que haya abandonado el inmueble. Termina diciendo que es innecesario que exista un pronunciamiento del Árbitro a este respecto por cuanto es un hecho reconocido por ambas partes y que por lo mismo este aspecto del petitorio de la demanda debe ser rechazado.

Enseguida, la contestación de la demanda pasa a referirse a la improcedencia de las indemnizaciones solicitadas y, en primer término, al rechazo de la indemnización por daño emergente. A este respecto, indica que no es efectivo que se haya producido un daño en los inmuebles arrendados y que los mismos fueron devueltos en perfecto estado. Que los únicos deterioros posibles en los inmuebles son aquellos ocasionados por el uso y goce legítimo de los inmuebles por parte de la arrendataria; y que, en cualquier caso, los deterioros denunciados son de una cuantía mucho menor a la indemnización reclamada. También señala la improcedencia de la indemnización reclamada por lucro cesante, y que esta indemnización debe ser rechazada porque para que proceda, la arrendataria debe estar en mora de restituir la propiedad, cuestión, que según la demandada, no es efectiva en la especie; que los inmuebles se restituyeron en estado de ser arrendados de inmediato; y que la propia demandante ocasionó la demora en la restauración de los supuestos deterioros, en términos que los perjuicios sufridos por ello son responsabilidad del arrendador. Continúa señalando la demandada que ellos restituyeron oportunamente el inmueble, dejando en una notaría y a disposición de la actora, las llaves de los inmuebles arrendados. Que la arrendadora no requirió a la

arrendataria para la restitución del inmueble y, en consecuencia, no puede considerarse a la arrendataria en mora, todo ello de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1.949 del Código Civil, y que por el contrario, “la única que se podría considerar en mora al respecto, fue la arrendadora, quien a pesar de reiterados requerimientos verbales y por escrito de nuestra representada, se negó contumaz e injustificadamente a recibir los inmuebles”. Insiste la demandada que la propia demandante ocasionó la demora en la restauración de los supuestos deterioros, en términos que los perjuicios sufridos por ello son de su responsabilidad. Termina señalando la demandada que “el tiempo de cuatro meses (equivalente a 120 días o 1/3 de año) que la actora reclama demoraron los arreglos que debió realizar, es período de tiempo absolutamente desproporcionado para realizar arreglos”.

Una vez terminado el período de discusión, se citó a las partes a una audiencia de conciliación, la que se llevó a efecto con fecha 19 de noviembre de 2010 y cuya acta rola a fs. 111. En dicha audiencia no se llegó a acuerdo alguno, salvo en cuanto a otorgar a las partes una semana de plazo para que a través de conversaciones entre ellas se llegare a un posible acuerdo, cosa que no ocurrió.

CONSIDERANDO:

1. Que consta del contrato de arrendamiento que rola a fs. 5 y siguientes, que con fecha 11 de agosto de 2006, XX dio en arrendamiento a ZZ, la propiedad ubicada en calle DML, oficina 101 y los estacionamientos N° 33, 34 y 36 y la bodega N° 7.

2. Que dicho contrato de arrendamiento empezaría a regir el 16 de agosto de 2006 por el plazo de dos años, renovable por un año más, como efectivamente ocurrió, como lo reconoce la demandante en su demanda a fs. 83, esto es, el contrato estuvo vigente hasta el 16 de agosto de 2009.

3. Que, en consecuencia, analizados los respectivos escritos de demanda y de contestación a la demanda, corresponde determinar las materias o puntos de controversia que se han sometido a la decisión del Juez Árbitro, y que es los que va a permitir resolver el conflicto del presente juicio arbitral.

4. Que en opinión de este sentenciador la controversia está circunscrita a las siguientes materias:

- a) Si el contrato de arrendamiento terminó efectivamente el 16 de agosto de 2009 o si antes de la expiración del plazo pactado la arrendataria hizo abandono intempestivo de los inmuebles arrendados.
- b) Si por causas imputables a la arrendataria se produjeron daños en la propiedad arrendada más allá de aquellos ocasionados por el uso y goce legítimo de los inmuebles, daños que deben ser indemnizados a título de daño emergente.
- c) Si la arrendataria se habría constituido en mora de su obligación de entregar el inmueble arrendado a la arrendadora, lo cual habría ocasionado perjuicios a la arrendadora por concepto de lucro cesante, ya que habría impedido a esta última percibir durante cuatro meses las correspondientes rentas de arrendamiento.

5. Que a fs. 112 se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos substanciales y pertinentes sobre los cuales deberá recaer, los siguientes:

- 1º. Fecha en que se desocuparon materialmente los inmuebles arrendados por parte de la arrendataria ZZ.
- 2º. Efectividad de entrega de las llaves de los inmuebles arrendados por parte de la arrendataria a la notario suplente doña NT2 y fecha de dicha entrega.
- 3º. Naturaleza, gravedad y monto en dinero de los deterioros y/o daños sufridos por los inmuebles arrendados durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- 4º. Mora de la arrendataria ZZ de su obligación de restituir los inmuebles arrendados.
- 5º. Lapso de tiempo empleado por el arrendador XX en adecuar los inmuebles arrendados y habilitarlos para su uso.

6. Que procede a continuación examinar la prueba rendida por cada una de las partes, al tenor del auto de prueba recién transcrito.

7. Que en relación al punto de prueba N° 1, esto es, “Fecha en que se desocuparon materialmente los inmuebles arrendados por parte de la arrendataria ZZ”, consta del certificado, acompañado por la demandante a fs. 125 -el cual se encuentra en el Cuaderno de Documentos- expedido por doña M.F., que la parte arrendataria “se retira de la propiedad de DML con fecha 1 de agosto de 2009, según acredita en el libro de control del Edificio de DML”. En efecto, por certificado suscrito por el mayordomo del Edificio de DML, don P.P., de fecha 11 de septiembre de 2009, documento acompañado por la demandante a fs. 128, se deja constancia que la arrendataria efectuó la mudanza el día 1 de agosto de 2009, “según consta en el libro de registro del Edificio de DML, página 155. A partir de esa fecha la oficina quedó vacía sin ocupantes”. También la demandante acompañó a fs. 128, fotocopia notarial de la página 155 del libro de registros del Edificio de DML, la que se encuentra en el Cuaderno de Documentos, que el día 1 de agosto de 2009, se procedió a efectuar la mudanza por parte de la arrendataria de la oficina 101. Con estos documentos este sentenciador da por probado que con fecha 1 de agosto de 2009 se desocuparon materialmente los inmuebles arrendados.

8. Que antes de entrar a ponderar las pruebas rendidas en relación con el segundo punto de prueba, corresponde a este sentenciador pronunciarse acerca de si el contrato de arrendamiento sub lite terminó o no el 16 de agosto de 2009 o si la arrendataria demandada hizo abandono intempestivo de los inmuebles arrendados antes del vencimiento del plazo pactado. Consta en la cláusula segunda de dicho contrato, que el mismo comenzaría a regir el 16 de agosto de 2006 y que se entenderá hecho por el plazo de dos años, renovable por un año más, cosa que ocurrió, como ha quedado demostrado. Ahora bien, la demandante en su demanda señaló expresamente que dicho contrato se encontraba vigente “hasta el 16 de agosto de 2009”. Este sentenciador estima que en cuanto a la fecha de término del contrato no existe ninguna controversia entre las partes; ambas están de acuerdo en la fecha, es decir, que el contrato terminó el 16 de agosto de 2009 y si la entrega material de la propiedad se realizó el 17 de agosto de 2009, como se explicará más adelante, ello se debió a que el día 16 de agosto de 2009 fue día domingo. No existe ningún antecedente en autos que permita acreditar que la demandada hizo abandono intempestivo de los inmuebles arrendados. El hecho que la arrendataria haya desocupado materialmente los inmuebles arrendados el día 1 de agosto de 2009, no permite en caso alguno presumir que ello signifique un abandono intempestivo, ya que la demandante no probó que la demandada no hubiese pagado la renta de arrendamiento por todo el tiempo que ocupó los inmuebles o que hubiese quedado adeudando sumas de dinero por otros conceptos. En consecuencia, la petición de la demandante en cuanto a que se declare por este sentenciador que el contrato de arrendamiento se encuentra terminado desde el día 16 de agosto de 2009 debe ser rechazada por ser innecesaria por cuanto es un hecho reconocido por ambas partes.

9. Que en relación al segundo punto de prueba: Efectividad de entrega de las llaves de los inmuebles arrendados por parte de la arrendataria a la notario suplente doña NT2 y fecha de dicha entrega. A fs. 213 rolan las “Instrucciones” que diera don A.O., en representación de ZZ a doña NT2, notario suplente de don NT3, con fecha 19 de agosto de 2009. En dicho documento consta que se le hace entrega a la notario de las llaves de los inmuebles arrendados, instruyéndola irrevocablemente a objeto de que disponga de ellas, de conformidad a las siguientes instrucciones: Que sean entregadas a don H.M., o a cualquier otro representante de la sociedad XX, cuando así lo requiera cualquiera de ellos. A fs. 219 rola Acta Notarial firmada por el notario don NT3 en la cual deja constancia el día 17 de agosto de 2009, a solicitud de don A.O., en representación de ZZ, que él se constituyó en la propiedad de calle DML, oficina 101, estacionamientos N° 33, 34 y 36 y la bodega N° 7, Las Condes, donde pudo constatar que la propiedad se encontraba desocupada al igual que los respectivos estacionamientos y bodega. Acompaña también al Acta una serie de fotografías que, según señala, forman parte de la misma para todos los efectos legales. Estos documentos notariales no fueron objetados por la parte demandante y al ser otorgados por un ministro de fe hacen plena prueba en

cuanto a la fecha de su otorgamiento y en cuanto a las declaraciones en ellos contenidas. Por lo tanto, este sentenciador da por plenamente probado los hechos consignados en el segundo punto de prueba.

10. Que es importante para entender el porqué de la entrega material de las llaves a un notario y no al representante de la arrendadora demandante, el correo electrónico que rola a fs. 212, de fecha 14 de agosto de 2009, dirigido por doña T.R. a don H.M. y en el cual le expresa que “conforme a la cláusula segunda del contrato precedentemente individualizado, el contrato termina el día 15 de agosto del presente año, y al ser ese día feriado se proroga para el día hábil siguiente, es decir, el contrato termina el día lunes 17 de agosto del 2009”. Y el mencionado correo agrega que “el día lunes 17 de agosto de 2009, la propiedad arrendada, que está desocupada desde el día 31 de julio de 2009, se encontrará a su disposición y durante toda la mañana de ese día, lo esperarán en la propiedad arrendada (oficina 101) para hacerle entrega de las llaves y restituirle el inmueble arrendado”. En otro correo electrónico del mismo viernes 14 de agosto, que rola a fs. 210 dirigido a don H.M. por doña T.R., le expresa que “en virtud de lo precedentemente señalado, le comunico que en caso de que usted no quiera recibir las llaves y la propiedad el próximo día lunes, nos veremos en la obligación de proceder a dejar las llaves en notaría con instrucciones al notario para que le sean entregadas a usted cuando así lo requiera”. Consta en autos que ningún representante de la parte demandante compareció el lunes 17 de agosto a la oficina 101, para que se le hiciera entrega de las llaves y recibirse materialmente de los inmuebles. Y es así, que como consta a fs. 214 mediante certificado expedido por el notario don NT3, que recién con fecha 5 de octubre de 2009, dicho notario hizo entrega de las llaves a don N.F., en representación de XX, el cual compareció exhibiendo poder otorgado por don H.M., el cual rola a fs. 215 y 216.

11. Que lo expuesto en los considerandos anteriores, en cuanto a la no comparecencia de la parte demandante a recibirse materialmente de la propiedad arrendada y recibir las llaves de la misma, y la subsiguiente entrega de las llaves a un notario, como ha quedado demostrado, hace concluir a este sentenciador que la arrendataria cumplió con su obligación contractual y legal de restituir materialmente los inmuebles al terminar el contrato y prueba, además, que la arrendataria no abandonó intempestivamente los inmuebles como lo afirma la arrendadora en su demanda. Es preciso dejar constancia que los correos electrónicos a que se ha hecho referencia en los considerandos anteriores no fueron objetados por la demandante.

12. Que en relación al tercer punto de prueba: “Naturaleza, gravedad y monto en dinero de los deterioros y/o daños sufridos por los inmuebles arrendados durante la vigencia del contrato de arrendamiento”, la parte demandante ha rendido las siguientes pruebas que acreditan que durante la vigencia del contrato de arrendamiento los inmuebles arrendados sufrieron daños que exceden a los provenientes, según el Artículo 1.947 del Código Civil, del uso y goce legítimos de la propiedad arrendada:

- a) Copia de factura N° 67 emitida por I.P. con fecha 22 de diciembre de 2009, a nombre de XX, por la suma de \$284.842, correspondiente a la reparación y mantención de los equipos de aire acondicionado;
- b) Copia de la factura electrónica N° 017874241, emitida por TR1, con fecha 04 de noviembre de 2009 a nombre de XX, por la suma de \$ 87.824 correspondiente a materiales como óleo, brochas, yeso, etc.;
- c) Copia de la boleta electrónica de prestación de servicios de terceros N° 1 de fecha 27 de noviembre de 2009, emitida por el monto de \$ 350.000 por XX, correspondiente a trabajos varios oficina 101, a nombre de J.M.;
- d) Copia de la factura N° 023137, emitida por TR2 con fecha 27 de noviembre de 2009 a nombre de XX, por la suma de \$ 59.000 correspondiente a uno de los espejos del baño de la oficina 101;
- e) Copia de factura N° 93, emitida por M.S. con fecha 30 de diciembre de 2009 a nombre de XX por la suma de \$ 121.380 correspondiente a micropersianas de 16 mm.
- f) Copia de la factura N° 95, emitida por M.S., con fecha 08 de enero de 2010, a nombre de XX, por la suma de \$ 401.030, correspondiente a la reparación de persianas;

- g) Copia de la boleta electrónica de honorarios N° 57, emitida por don L.M. a nombre de XX, por la suma de \$ 185.000, correspondiente a servicios de aseo de piso flotante;
- h) Copia de la factura N° 2491, emitida por TR3, con fecha 30 de diciembre de 2009 a nombre de XX, por la suma de \$ 274.187, correspondiente a la reparación y mantención de ventanas.
- i) Copia de la boleta de honorarios N° 194, de fecha 22 de abril de 2010, emitida por D.R. a nombre de XX, por la suma de \$ 280.000 correspondiente a trabajos de reparaciones en DML.

Todos los instrumentos privados singularizados con las letras de la a) hasta la i), fueron acompañados por la parte demandante con su escrito que rola a fs. 125, y no obstante haber sido objetados por la parte demandada en su escrito de fs. 138, este sentenciador les dará valor de plena prueba, ya que se trata de instrumentos privados mercantiles, que de conformidad al fallo de I. Corte de Apelaciones de Puerto Montt, citado a fs. 163, de fecha 3 de agosto de 2007, “cabe tener presente que la factura, ya de compraventa o de prestación de servicios, constituye un instrumento privado mercantil que, en el ámbito civil detenta el mérito probatorio de base de una presunción judicial para establecer la efectividad y extensión del contenido de la transacción comercial o la prestación del servicio que da cuenta, pudiendo constituir a este respecto plena prueba cuando se vean directamente vinculados con otros antecedentes que la doten de caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar en tal sentido el convencimiento del Tribunal, ello acorde a lo previsto en el Artículo 1.712 inciso final del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil”. Que, además, no debe confundirse valorar la prueba en conciencia, con la expresión fallar en conciencia, en este último caso queda el Juez relevado de todas las normas reguladoras de la prueba, no solo de la valoración. Es más, queda relevado de todo el Derecho Sustantivo. Sobre la materia concluye el profesor de Derecho Civil de la Universidad de Concepción, don Daniel Peñailillo Arévalo, en su obra “La Prueba en Materia Sustantiva Civil”: *“Así acontece en el caso de los árbitros arbitradores. Ellos quedan relevados de todo el derecho sustantivo y aún del procedimental”*.

13. Que en autos existen diversos documentos y antecedentes que permiten a este sentenciador vincular los instrumentos privados mercantiles de que da cuenta el considerando 12 anterior para llegar a producir el convencimiento del Tribunal que dichas facturas y boletas de honorarios son auténticas e íntegras. Y así tenemos, entre otros, los siguientes:

- i) Copia de mail de fecha 8 de octubre de 2009, dirigido a XX por I.P., en el cual se informa el mal estado de las dos centrales de aire acondicionado a esa fecha, los trabajos realizados en las mismas, y el costo de las reparaciones y mantenciones. Este mail fue acompañado a fs. 125.
- ii) Copia de mail de fecha 11 de noviembre de 2009 enviado a don H.M., en el cual se adjuntó el presupuesto de emitido por la empresa TR3 para la reparación de las ventanas de la oficina 101. Este mail fue acompañado a fs. 127.
- iii) Copia de mail de fecha 3 de septiembre de 2009, que se encuentra a fs. 177, enviado a don H.M. por doña T.R. y en el cual detalla las reparaciones que requiere la oficina 101, como cambiar el piso, cambiar el espejo, cambiar el papel de la oficina principal, reparar el aire acondicionado.

14. Que es preciso consignar que todas las facturas y boletas de servicios y honorarios singularizadas en las letras a) a la i) del considerando 12 ascienden a la suma de dos millones cuarenta y tres mil doscientos sesenta y tres pesos, que equivale a la fecha de esta sentencia a 93,81 UF. En relación con el monto de los daños corresponde analizar un presupuesto acompañado en un mail dirigido por don M.A. a XX y acompañado por la parte demandante a fs. 125, el cual se encuentra en el Cuaderno de Documentos. Este presupuesto, por reparaciones a efectuar en oficinas de DML (oficina 101), de fecha 25 de agosto de 2009, no está firmado y es por un monto de \$ 10.216.171. Es importante este monto porque esta fue la suma que la parte demandante utilizó para demandar el daño emergente. La parte demandante ofreció como testigo a don M.A., autor del mencionado presupuesto, mediante lista de testigos que rola a fs. 122, pero el mencionado testigo no compareció a rendir testimonio, ni reconoció como suyo dicho presupuesto ante este Tribunal. En consecuencia, este sentenciador le negará todo valor probatorio.

15. Que en relación con los daños producidos a la oficina 101 y su monto, es necesario también examinar el valor probatorio de una serie de cheques acompañados a fs. 180 por la demandante. Se trata de siete cheques girados contra el Banco BO1 por don H.M., seis de los cuales fueron girados a nombre de don O.L. y uno a nombre de don N.F. Todos ellos aparecen cobrados el mismo día de su giro, de acuerdo al timbre de caja estampado en el anverso de cada uno y en que se lee claramente la fecha de cobro. La demandante a fs. 153 amplió la lista de testigos y agregó como testigo a don O.L. con oficio como pintor, quien aparece en seis de los cheques como beneficiario de los mismos. Pero este testigo no se presentó al juicio a rendir testimonio. La demandante en su escrito de fs. 180 señala que estos cheques se habrían girado a los beneficiarios de los mismos en pago de trabajos de reparación y pintura de la oficina objeto del contrato de arrendamiento de autos, pero su afirmación no se encuentra corroborada ni probada por ningún medio de prueba. De otro lado, estos cheques fueron objetados por la demandada a fs. 188. En consecuencia, este sentenciador le negará todo valor probatorio a los cheques acompañados a fs. 180.

16. Que en relación también con este tercer punto de prueba ambas partes rindieron prueba testimonial. En efecto, a fs. 224 comparece como testigo por la parte demandante don F.T., de profesión contratista, y al punto de prueba N° 3, responde que “el piso flotante y el papel mural estaban dañados, los cuales no tienen arreglo, no se puede parchar ni el piso flotante, ni el papel mural, el resto era pintura y un espejo dañado, no recuerdo más”. Más adelante repreguntado, expresa que emitió un presupuesto, pero que no recuerda el monto exacto, pero que fue alrededor de los \$ 7.000.000, que cubría el papel, el piso flotante, pintura, espejo y habían otros daños menores que no recuerda, como retiro de escombros, lo habitual de una obra de ese tipo. Repreguntado si puede especificar los daños, la gravedad de los mismos y si ello ameritaba, de acuerdo a lo señalado, el cambio completo del piso y el papel mural, contestó: “Los revestimientos en general tienen partidas, son producidos por una cantidad establecida. Cuando vuelven a producir ese producto no es el mismo anterior, es semejante, por lo tanto, no se pueden parchar, o cambiar por partes. Ese es el punto más complejo de los revestimientos, ocurre con la cerámica, y en todos los revestimientos. Por mucha voluntad de cambiar por partes, no se hubiese conseguido un trabajo con buenas terminaciones”. El testimonio prestado por don F.T. nos merece las siguientes observaciones: A fs. 197 se encuentra un presupuesto-cotización, sin fecha y sin firma, en cuya parte superior se lee “F.T.”, en que se cotiza: Reparación de daños en oficina, Cliente: Señores XX, Dirección: DML, Las Condes. Este presupuesto es por \$ 11.784.570 y no por la suma de alrededor de \$ 7.000.000 como lo expresara don F.T. en su declaración. Este presupuesto tampoco fue reconocido como suyo por el señor F.T. en su testimonio, en consecuencia, este sentenciador le negará todo valor probatorio.

17. Que la parte demandante también presentó como testigo al punto de prueba N° 3, a doña P.J., corredora de propiedades, la que fue tachada por la parte demandada a fs. 318, por carecer de la imparcialidad necesaria para declarar en juicio por tener en el pleito interés directo o indirecto. La tacha se fundamenta en que a la pregunta si “considera justo o legítimo que la demandante resulte vencedora en este juicio”, respondió: “Creo que sí, ya que la propiedad se la restituyeron en mal estado”. Este sentenciador no hará lugar a la tacha porque como se ha fallado reiteradamente por nuestros tribunales y es la opinión general de la doctrina que, el interés del testigo a que se refiere el N° 6 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, debe ser de carácter pecuniario, económico o material, lo cual no se encuentra acreditado en autos. En cuanto al testimonio rendido por la señora P.J., al punto de prueba N° 3, responde que: “Estaba el piso flotante en mal estado, el papel mural también estaba en mal estado, habían algunas persianas que no estaban y otras que estaban dañadas, el aire acondicionado no estaba funcionando, y habían otros daños menores, como las canaletas, espejos y unas cerámicas en los baños que estaban quebradas, los vidrios estaban buenos. Los otros daños son menores”. Repreguntada para que diga si en razón de su trabajo como corredora, esos daños corresponden a un uso normal o legítimo de la propiedad o un daño mayor, responde: “Yo creo que no corresponde a un uso normal, porque no hubo daños por uso normal, por ejemplo: Las persianas, no estaban rotas, sino que no existían. Los muros estaban con papel dañado y no solo sucio, sino que estaban en mal estado. Asimismo, el piso flotante, estaba rayado y además unas partes estaban rotas.

Faltaba un espejo en el baño del privado principal. Las canaletas también estaban rotas”. Repreguntada si puede especificar el estado en que se encontraban los bienes antes del arrendamiento, responde que: “Al momento de entregar la propiedad, habíamos dos corredoras, hicimos un inventario en conjunto donde estaba todo en buen estado. El que ocupaba la oficina, creo que era el dueño, entonces estaba impecable, no la tenía arrendada. Estaba todo funcionando”.

18. Que este sentenciador dará el valor de plena prueba a los testimonios de los testigos de la parte demandante, señores F.T. y P.J. solo en cuanto a la existencia de daños causados por la arrendataria en la oficina 101, daños que no corresponden a un uso y goce legítimos.

19. Que es importante hacer hincapié en lo que dispone el inciso final del Artículo 1.947 del Código Civil, en el título correspondiente al contrato de arrendamiento, que señala a la letra: “En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable”. Por todo lo dicho en los considerandos anteriores, para este sentenciador es un hecho inconcuso que la arrendataria causó daños a los inmuebles arrendados más allá de los que corresponden a un uso y goce legítimos. Las únicas pruebas que la demandada aportó para desvirtuar la conclusión a que se ha llegado por este sentenciador, fue un acta notarial del estado de los inmuebles al 17 de agosto de 2009, acompañado a fs. 219 con una serie de fotografías y el testimonio de un solo testigo, el cual no es suficiente para constituir prueba plena. En cuanto al acta notarial extendida por el notario NT3 solo expresa que la oficina 101, los estacionamientos y la bodega se encuentran desocupados. En relación con las fotografías, estas no resultan lo suficientemente ilustrativas para poder desvirtuar que efectivamente se produjeron los daños ya probados en los considerandos anteriores.

20. Que en relación con el cuarto punto de prueba “Mora de la arrendataria ZZ de su obligación de restituir los inmuebles arrendados”, debemos indicar en primer término que era a la demandante a quien incumbía probar y acreditar que la arrendataria se encontró en mora de su obligación de restituir los inmuebles arrendados. Corresponde, en consecuencia, examinar las probanzas rendidas por cada una de las partes, y antes de ello, comencemos por señalar que de acuerdo al profesor René Abeliuk *“la mora del deudor o mora solvendí se puede definir como el retardo imputable en el cumplimiento de la obligación unido al requerimiento o interpelación por parte del acreedor”* (“Las obligaciones”, Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, 4ª Edición, 2003). Para el profesor Ramón Meza Barros es *“el retardo en el cumplimiento de la obligación, imputable al deudor, que persiste después de la interpelación del acreedor”* (“De las obligaciones”, Editorial Jurídica de Chile, Novena Edición, 2004). La prueba de la mora de la arrendataria de su obligación de restituir los inmuebles arrendados está en íntima conexión con la pretensión de la demandante que se le indemnicen los perjuicios por lucro cesante, el cual derivaría del hecho que la arrendadora no habría podido arrendar los inmuebles y habría dejado de percibir durante cuatro meses rentas de arrendamiento, que habría sido el tiempo en que se intentó que la demandada se hiciera cargo de las reparaciones y el tiempo que tomó a XX efectuar las reparaciones.

21. Que a juicio de este sentenciador, la demandada ha probado fehacientemente que nunca estuvo en mora de su obligación de restituir los inmuebles arrendados. Como se ha analizado precedentemente, la demandada probó que desocupó materialmente los inmuebles arrendados con fecha 1 de agosto de 2009 y debido a la renuencia de la arrendadora de concurrir el día 17 de agosto de 2009 a recibirse materialmente de los inmuebles, la demandada entregó las llaves a un notario, con instrucciones que las mismas le fueran entregadas a XX cuando ellos lo requirieran. Como se ha indicado, un requisito indispensable de la mora consiste en la interpelación que debe realizar el acreedor al deudor y se ha fallado reiteradamente que este requerimiento debe ser judicial. Nada de ello ha ocurrido en este juicio. No hay constancia alguna en estos autos de que haya existido requerimiento judicial a la demandada para que restituya los inmuebles arrendados y, por el contrario, sí se encuentra probado, que fue la arrendadora, la que se negó a recibir los inmuebles. El Artículo 1.949 del Código Civil es muy claro a este respecto y señala que: “Para que el

arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio...”.

22. Que también se debe rechazar la pretensión de la demandante de que le sean indemnizados perjuicios por lucro cesante, en virtud de lo que perentoriamente dispone el Artículo 1.557 del Código Civil, esto es, que: “Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora...” y ello, como se señaló en el considerando anterior jamás ocurrió.

23. Que, por último, corresponde analizar las pruebas rendidas por las partes en relación con el quinto punto de prueba: “Lapso de tiempo empleado por el arrendador XX en adecuar los inmuebles arrendados y habilitarlos para su uso”. Este punto de prueba era de cargo de XX en su calidad de arrendadora. En su escrito de observaciones a la prueba a fs. 310, la arrendadora indica que en relación con este punto rindió las siguientes probanzas: Una serie de copias de facturas y de boletas de honorarios y servicios, que fueron emitiéndose entre noviembre de 2009 y enero de 2010. La arrendadora demandante deduce que durante todo ese lapso de tiempo que duraron los trabajos de reparación, dejó de percibir rentas de arrendamiento por los inmuebles. Para este sentenciador todas esas copias de facturas y de boletas de honorarios y servicios, solo acreditan que se hicieron los trabajos que en ellas se detalla, pero no acredita cuándo empezaron los trabajos, por lo que no se prueba su duración. Que aun cuando este sentenciador le ha negado todo valor probatorio, el presupuesto elaborado por don M.A. de fecha 25 de agosto de 2009, o sea, pocos días después de la entrega material de los inmuebles a XX, indica que el plazo de ejecución de las reparaciones en él indicadas, demorarían solo veinte días. En consecuencia, es a todas luces exagerado y no resulta aceptable decir que las reparaciones duraron cuatro meses y que de ello sería responsable la demandada. La demandada desocupó los inmuebles arrendados el día 1 de agosto de 2009 y dejó las llaves de los mismos en una notaría el día 19 de agosto de 2009, con el objeto que fueran retiradas por XX, lo que recién ocurrió el día 5 de octubre de 2009. No puede quedar la responsabilidad de la demandada entregada a la sola voluntad unilateral de la demandante. La demandada acompañó a fs. 209 y 210, correos electrónicos intercambiados entre ZZ y don H.M. en los cuales se acredita que XX sabía de la desocupación y entrega de los inmuebles incluso antes del término del contrato, sin embargo, se negó a recibirlos, con lo cual puso de su exclusivo cargo los perjuicios derivados de esa demora en recibir los inmuebles. Estos correos electrónicos no fueron objetados por la parte demandante y este sentenciador les dará valor de plena prueba.

24. Que, en suma, la demandante no logró probar el lapso de tiempo que habría empleado en adecuar los inmuebles arrendados y habilitarlos para su uso. Sí se encuentra probado en autos, que la demandada desocupó materialmente los inmuebles arrendados el 1 de agosto de 2009, hecho que estaba en conocimiento de la demandante inmobiliaria XX y que posteriormente las llaves de los inmuebles fueron entregados en notaría el 19 de agosto de 2009. Este sentenciador se ha formado la convicción que fue la demandante XX la que ocasionó la demora en la restauración de los deterioros y que no tuvo intención de reparar inmediatamente los inmuebles; tanto es así, que recién el 5 de octubre de 2009 retiró las llaves de la notaría NT3. Como acota la demandada a fs. 106, si la actora hubiese tardado 6 o 18 meses en reparar los deterioros, igualmente ellos deberían responder por el lucro cesante de ello. La respuesta negativa es evidente. Como ya se ha dicho, es inaceptable que la demandante unilateralmente pretenda imputar la demora en la reparación de los inmuebles a ZZ, sin haber rendido prueba alguna que compruebe su aserto.

25. Que, finalmente, la demandada ha probado que entregó a XX la suma de 121 UF por concepto de “mes de garantía”. Así consta en el Contrato de Arrendamiento de fecha 11 agosto de 2006, en su cláusula decimoquinta, el cual se encuentra agregado al Cuaderno de Documentos. Esta cantidad de dinero XX la conserva en su poder hasta esta fecha, y por lo que se resolverá, esta suma de dinero deberá compensarse con la suma a la que será condenada a pagar la demandada, debiendo restituirse la diferencia entre lo entregado en garantía y el monto de los daños efectivamente acreditados.

DECISIÓN:

Con el mérito de lo expuesto en las consideraciones, y de las disposiciones legales establecidas en los Artículos 1.556, 1.557, 1.939, 1.941, 1.947, 1.949 del Código Civil, 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales y las Normas de Procedimiento Arbitral contenido en el Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago, la prudencia y la equidad,

RESUELVO:

Que se hace lugar a la demanda de fs. 83 y siguientes deducida por XX, solo en los específicos términos que se mencionan a continuación:

- 1°. ZZ deberá pagar a XX la suma equivalente a 93,81 UF, por concepto de indemnización de perjuicios por daño emergente. Esta suma debe compensarse con la suma equivalente a 121 UF que entregara ZZ a XX por concepto de “mes de garantía”, debiendo restituirse por esta última la suma equivalente a 27,19 UF.
- 2°. Que no se hace lugar a la indemnización de perjuicios por concepto de lucro cesante.
- 3°. Que habiendo justo motivo de ambas partes para litigar, cada parte pagará sus costas personales y arbitrales. Los honorarios del árbitro ya fueron pagados por cada parte.
- 4°. Notifíquese esta sentencia por la Secretaria General del CAM Santiago.

Alejandro Borzutzky Arditi, Árbitro.