

ÁRBITRO ARBITRADOR SR. RAÚL NOVOA GALÁN

9 de abril de 2001
ROL 191

MATERIAS: Contrato de arrendamiento - no pago íntegro de las rentas - descuentos de las rentas como compensación por expensas necesarias de carácter material - gastos en que obligatoriamente tuvo que incurrir la arrendataria - boletas y facturas de terceros son un medio idóneo para acreditar los gastos (apreciación de la prueba en conciencia) - distinción entre mejoras y reparaciones necesarias e imprescindibles.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Inversiones XXX S.A. demandó a ZZZ S.A. para que se le paguen los saldos de rentas de arrendamiento insolutos, con el interés máximo convencional, conforme al contrato de arriendo del 50% de los derechos sobre un predio, porque no procede efectuar compensaciones por los gastos en que incurrió la arrendataria y demandada de autos, producto de las reparaciones que se hicieron en la propiedad.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: artículos 1.567, 1.568, 1.569, 1.655 y siguientes, 1.915, 1.927 y siguientes.

DOCTRINA:

Las facturas y boletas de terceros acompañadas por la demandada son absolutamente idóneas para demostrar los gastos en que incurrió para efectuar reparaciones en el inmueble arrendado (Considerando VIII 1.4 a).

La cláusula 12a del contrato de arriendo (que indica que todas las mejoras que se efectúen a la propiedad quedan a beneficio exclusivo de la arrendadora, sin derecho a indemnización) no es extensible a aquellas mejoras que realmente son reparaciones necesarias, y que deben hacerse ya que sin ellas el inmueble arrendado no serviría para los fines que se tuvieron en cuenta al momento de contratar (Considerando VIII 1.4 b).

Conforme a lo dispuesto en los artículos 1655 y 1656 del Código Civil este tribunal considera que en la especie se dan precisamente los presupuestos que dichas normas contemplan para que opere la compensación, pues se trata de obligaciones de dinero, líquidas y actualmente exigibles (Considerando VIII 1.6).

Se acoge en parte la demanda atendido a que razones de equidad, justicia y prudencia, hacen indispensable volver las cosas a su estado normal, reparándose los perjuicios sufridos por el actor, a quien efectivamente no se le pagaron completamente determinadas rentas de arrendamiento (Considerando VIII 2).

DECISIÓN: Se acoge en parte la demanda ordenando a la demandada pagar los saldos de rentas de arrendamiento que indica, más los intereses pactados en el contrato para el caso de atraso en el pago, descontando aquellos gastos que corresponden a reparaciones calificadas como necesarias. Cada parte pagará sus costas y las de esta causa.

SENTENCIA ARBITRAL:

En Santiago de Chile, el día 09 de abril de 2001, dicto el siguiente Laudo, en la sede del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., calle Monjitas N° 392 piso 3°.

I. EXPEDIENTE ARBITRAL. NOMBRAMIENTO DE ÁRBITRO. REGLAS QUE RIGEN EL ARBITRAJE. PLAZO DEL ÁRBITRO PARA DICTAR EL LAUDO.

1. Consta del expediente en que se dicta el presente Laudo, que el nombramiento de Árbitro procede de la cláusula decimoquinta del Contrato de Arrendamiento celebrado entre I.K.SA., en adelante denominada XXX, con A.SA., en adelante denominada ZZZ, otorgado entre las partes de este pleito, con fecha 16 de agosto de 1999, y que fue protocolizado bajo el repertorio N° 17.254-99, en la Notaría de Santiago de Eduardo Pinto Peralta. Dicho Contrato de Arrendamiento rola de fs. 3 a 8, ambas inclusive, del expediente arbitral. En adelante, cada vez que se haga referencia a dicho contrato, podrá hacerse, indistintamente, bajo la denominación de "Contrato de Arrendamiento" o simplemente "Contrato".

De conformidad con la cláusula decimoquinta del Contrato de Arrendamiento citado, por carta de 22 de noviembre de 1999, ingresada al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago con fecha 26 de noviembre de 1999, don M.K.M., en representación de XXX según se acreditó por personería que rola a fs. 10, donde consta copia autorizada de Sesión extraordinaria de directorio de XXX reducida a Escritura pública con fecha 07 de abril de 1998, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Pinto Peralta, solicitó del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, el nombramiento de Árbitro para resolver determinado conflicto con el Arrendatario bajo el Contrato de Arrendamiento anteriormente individualizado, de conformidad con el Reglamento del Centro de Arbitraje

y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago. La carta mencionada rola a fs. 01 del expediente. A fs. 17 del expediente, consta la designación del Juez Arbitral que suscribe, en carácter de Arbitrador. Habiéndose certificado a fs. 19 que no se presentaron oposiciones al nombramiento del Juez que suscribe, como Árbitro Arbitrador, el Árbitro que dicta el presente Laudo, aceptó su designación a las 16:00 horas del día 02 de marzo de 2000, como consta a fs. 20, lo anterior en presencia del notario público de la 49a Notaría de Santiago, señor Enrique Tornero Figueroa.

2. REGLAS QUE RIGEN ESTE ARBITRAJE.

2.1 En primer término debemos mencionar la cláusula decimoquinta del Contrato de Arrendamiento aludido en el numeral precedente. Allí se establece que cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo de la interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha 10 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, y que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declararon conocer y aceptar, confiriendo mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al Árbitro Arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de esa Cámara. En contra de las resoluciones del Arbitrador no procederá recurso alguno, a los que las partes renunciaron expresamente.

El Reglamento Procesal a que se ha hecho referencia consta de fs. 26 a 33 de este expediente arbitral. Así pues, la fuente del poder de este Árbitro emana de la cláusula decimoquinta ya citada y del Reglamento Procesal de Arbitraje aludido. En consecuencia, respecto de la posibilidad que esta sentencia sea objeto de recurso, cabe considerar una respuesta negativa, sin perder de vista lo prevenido en los Arts. 40 y 41 del Reglamento Procesal de Arbitraje señalado, en adelante, simplemente, "Reglamento Procesal". A mayor abundamiento, las partes acordaron darse algunas normas especiales de procedimiento para el juicio arbitral, las que constan en acta de comparendo de 24 de abril de 2000, que rola a fs. 34 y 35 de este expediente. Tales son, definitivamente, las normas que rigen particularmente el arbitraje ante este Tribunal que tiene el carácter de Arbitrador con arreglo a la cláusula decimoquinta del Contrato de Arrendamiento ya mencionado.

2.2 El Tribunal deja constancia que, de acuerdo con el Reglamento Procesal, y atendido el mandato y acuerdo expreso de las partes y lo resuelto que se lee a fs. 56, 76, 85 y 93, el plazo que tiene el Árbitro para dictar su Laudo concluye el día 19 de abril de 2001.

II. PARTES DEL ARBITRAJE.

1. XXX Rol Único Tributario N° ..., representada por don M.K.M., cédula de identidad N° ..., ambos domiciliados para estos efectos en el mismo domicilio profesional de sus abogados, representados por sus abogados señores S.D.B. y J.J.L.V., todos ellos domiciliados en calle H. N° 669, oficina 310, comuna de Santiago.
2. Por la otra parte, la sociedad ZZZ, sociedad comercial, Rol Único Tributario N° ..., representada por don C.M.K.J., cédula de identidad N° ..., para estos efectos del mismo domicilio de sus abogados, representados por sus abogados señores M.T.M.O. y C.V.P.G., todos ellos domiciliados en calle A. N° 370, oficina 725 comuna de Santiago.

III. RELACIÓN DE LAS PETICIONES, ACCIONES, EXCEPCIONES Y ALEGACIONES HECHAS VALER POR LAS PARTES.

1. A fs. 23 del expediente, consta que el procedimiento se inició con una solicitud de Notificación por el Art. 44 del Código de Procedimiento Civil, y solicitud de nueva fecha para realización del comparendo.
2. De fs. 36 a 37 vta. del expediente, ambas inclusive, corre la demanda por no pago íntegro de rentas de arrendamiento, deducida ante este Tribunal por el apoderado de la demandante don S.D.B., en contra de ZZZ. La demanda se funda, resumidamente en los siguientes antecedentes de hecho y de derecho:
 - 2.1. La demanda es para que en virtud de los antecedentes de hecho y de derecho que se exponen, se declare:
 - a. Que la demandada debe pagar a la demandante los saldos de rentas de arrendamiento insolutos.

- b. Que la demandada debe pagar dichas sumas más el interés máximo convencional devengado entre la fecha en que debió efectuar el pago de la renta y la fecha de su pago efectivo.
- c. Que la demandada debe pagar las costas de la causa.

Todo lo anterior es fundado en el Contrato de Arrendamiento al que ya nos hemos referido, y más precisamente en la cláusula octava de dicho contrato.

Señala la demandante, XXX, que con fecha 16 de agosto de 1999 celebró un Contrato de Arrendamiento respecto del 50% de los derechos sobre el predio denominado Lote B-Uno B del Plano de Subdivisión del predio denominado Lote B-Uno que corresponde al resto de la porción B-Uno de la Higuera Segunda del Fundo S.R.d.H., comuna de Huechuraba, Región Metropolitana, con la sociedad demandada, ZZZ, la renta mensual ascendió originalmente a la cantidad de 277 UF, suma que debía ser pagada por mensualidades anticipadas, en su equivalente en dinero en efectivo. El Contrato de Arrendamiento comenzó a regir a partir del día 01 de enero de 1999 y terminará el día 31 de diciembre del año 2001. Asimismo la arrendataria quedó obligada al pago de todos los consumos propios y anexos al uso del inmueble. Se estableció también en la cláusula octava del referido contrato que el no pago oportuno de la renta de arrendamiento da derecho a la arrendadora, a dar por terminado anticipadamente el contrato, y adicionalmente hará devengar sobre los saldos insolutos y hasta su pago efectivo una tasa de interés equivalente al máximo convencional.

En relación a lo anterior expone la actora que la demandada adeuda saldos de rentas de arrendamiento por un total de 202.25 UF, equivalente al día 24 de junio de 2000 a la suma de \$ 3.122.969,46, y que dicha suma surge de los saldos de rentas de arrendamiento no pagados del mes de septiembre de 1999, equivalente a 163,32 UF, y del mes de octubre de 1999, equivalente a 38,93 UF, todo ello más el interés máximo convencional estipulado en el contrato.

- 2.2. El demandante en el otrosí de su demanda señala que se valdrá de todos los medios de prueba que franquea la ley, en especial instrumentos, testigos, confesión, etc.
- 2.3. A fs. 38, consta la resolución del Tribunal que tuvo por interpuesta la demanda, confiriendo el traslado correspondiente.
- 3. Entre fs. 39 y 43 vta, ambas inclusive, rola la contestación de la demanda por parte de ZZZ. Resumidamente, la contestación dice lo siguiente:
 - 3.1. Que viene en contestar la demanda interpuesta por XXX, solicitando su rechazo con expresa condenación en costas, la que se funda en los siguientes antecedentes de hecho y derecho:

La demandada señala que efectivamente celebró con la actora un Contrato de Arrendamiento respecto del 50% de los derechos sobre el predio denominado Lote B-Uno B del Plano de Subdivisión del predio denominado Lote B-Uno de la Higuera Segunda del Fundo S.R.d.H., correspondiente a A.V. 1489, comuna de Huechuraba.

Señala también la demandada que lo afirmado por la demandante es falso, según lo que expone:

Respecto al mes de septiembre de 1999, señala que no es cierto que se adeuden 163,32 UF, de la renta de arrendamiento de dicho mes, ya que la UF al día 10 de septiembre de 1999 ascendía a la suma \$ 14.926.90 por lo que la renta de arrendamiento de dicho mes equivalía a \$ 4.134.751 y con esa misma fecha o sea el día 10 de septiembre de 1999 se pagó, por concepto de renta de arrendamiento, la suma de \$ 1.875.972, mediante cheque número de serie ..., de la cuenta corriente N° ... del Banco S. Señala además que existe en razón de lo anterior un remanente de \$ 2.258.779 correspondiente a 151,32 UF que no fue pagado, sin embargo que a pesar de ello no se debe en su totalidad por otras consideraciones que manifiesta.

En efecto, señala la demandada, que de la deuda ya establecida, esto es las 151,32 UF, se deben descontar la suma de \$ 600.000, correspondientes al 50% de la regularización del alcantarillado del inmueble arrendado; también se deben descontar \$ 62.676, correspondientes al 50% del arreglo de la reja del mismo bien raíz. Ambas sumas totalizan \$ 662.676 correspondientes a UF 44,4.

- 3.2. En relación a lo anterior expone la demandada que los descuentos a los que nos referimos proceden,

de acuerdo a las reglas generales, pues se trata de expensas necesarias de carácter material, por lo que corresponde que el valor invertido en ellas sea restituido. Y por tanto las señaladas 44,4 UF no deben considerarse integrantes del saldo insoluto, ya que operó entre las partes una compensación.

- 3.3. Expresa que el Art. 1.655 del Código Civil señala como uno de los modos de extinguir las obligaciones a la compensación, institución legal que opera cuando dos personas son deudoras entre sí, extinguiéndose ambas deudas total o parcialmente, hasta la concurrencia de la de menor valor. Luego expresa y se refiere al Art. 1.656 del mismo cuerpo legal, el que señala que la compensación puede operar por el solo ministerio de la ley, aun sin consentimiento de los deudores. Para ello es necesario que concurren en ambas deudas las siguientes calidades:
- C.1. Que ambas deudas sean de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.
 - C.2. Que ambas sean líquidas.
 - C.3. Que ambas sean actualmente exigibles.

En relación con esto expone la demandada que en el caso de autos, la demandante era acreedora de ZZZ por concepto de renta de arrendamiento, obligación que emanaba del contrato de arriendo suscrito entre las partes. ZZZ a su vez era acreedora de XXX, para que ésta le reembolsara el 50% de las expensas en las que incurrió al regularizar el alcantarillado y arreglar la reja de la propiedad arrendada, ambas expensas necesarias, las que debían ser reembolsadas según lo ya expuesto. Por lo tanto, ZZZ adeudaba a XXX 277 UF, en su equivalente en dinero, correspondiente a la renta de arrendamiento del mes de septiembre de 1999, esto es \$ 4.134.751, según el valor de la UF para el día 10 de septiembre de 1999. XXX por su parte, adeudaba a ZZZ el 50% de las expensas correspondientes al arreglo de la reja y regularización de alcantarillado correspondiente a \$ 662.676.

Por tanto siendo ambas deudas de dinero, líquidas, y actualmente exigibles en el mes de septiembre de 1999, "se extinguió la obligación de mi representada" hasta por dicho monto, en razón de la compensación antes dicha, la cual tuvo efecto por el solo ministerio de la Ley; y además por la suma de \$ 1.875.972, en razón del pago antes individualizado.

- 3.4. Así respecto al mes de septiembre, la demandada afirma que el saldo insoluto de la renta de arrendamiento quedaría reducido a la suma de 106,92 UF de las cuales 12 UF no fueron enteradas en su momento por un error involuntario de cálculo, error que fue salvado en noviembre de 1999, fecha en la cual se solucionó esta deuda, según consta en documento que acompañó en un otrosí de su contestación.
- 3.5. Finalmente respecto al mes de septiembre expone que, sumando y restando, concluye que por concepto de renta de arrendamiento de dicho mes la demandada ha pagado a la actora 137,68 UF (125,68 en septiembre y 12 UF en el mes de noviembre de 1999), más 44,4 UF que deben entenderse compensadas según lo expresado anteriormente, lo que totaliza 182,08 UF, de donde se colige que el monto de lo adeudado por concepto de renta de arrendamiento del mes de septiembre de 1999 llega sólo a las 94,92 UF y no a las 163,32 que pretende la demandante.
- 3.6. Respecto al mes de octubre de 1999, expone la demandada que, efectivamente, se descontó de la renta de arrendamiento del mes de octubre de 1999, la suma de \$ 402.526, los que equivalen a 26,93 UF, según el valor de la UF para ese período. La causa de dicho descuento fue la realización de una "modificación fundamental" para que el inmueble sirviera a los fines para los que se arrendó, esta modificación tuvo un valor neto de \$ 805.052, según consta de factura emitida por Ch., copia de la cual se acompañó por la demandada en un otrosí de su contestación, asumiendo por tanto la demanda del 50% de dicho valor.
- 3.7. De esta manera operó una nueva compensación que extinguió la obligación de la demandada hasta por el monto de \$ 402.526, subsistiendo por el saldo esto es \$ 3.738.840. De dicho saldo, la demandada señala que se cancelaron \$ 3.559.431, mediante cheque del Banco S., cuenta N° ... número de serie ..., de manera que sólo bastó enterar 12 UF, las que fueron omitidas por un error involuntario de cálculo, pero que finalmente se cancelaron conjuntamente con la renta del mes de noviembre de 1999, según consta en documento que se acompañó en un otrosí de la contestación.

En definitiva, señala la demandada, que se extinguió por completo la obligación que ZZZ tenía de pagar la renta de arrendamiento del mes de octubre de 1999, en parte por los pagos a que se ha hecho mención, y en parte por la compensación ya aludida.

- 3.8. Por todo lo anterior, y otros argumentos, la demandada solicita al Tribunal tener por contestada la demanda interpuesta por XXX, rechazándola en todas sus partes con expresa condenación en costas.
- 3.9. Para acreditar los hechos señalados en la contestación, la demandada acompaña en el primer otrosí los siguientes documentos bajo apercibimiento legal:
- Copia simple de las facturas correspondientes a los gastos de reparación de la reja de la propiedad arrendada.
 - Copia simple de las facturas correspondientes al servicio de regularización de alcantarillado de la propiedad arrendada.
 - Copia simple de la factura emitida por Ch. correspondiente al costo de la modificación del empalme en la propiedad arrendada.
 - Copia de carta remitida a XXX fechada en Santiago el 04 de noviembre de 1999, documento en el que consta que mediante cheque N° de serie ..., de la cuenta corriente N°... del Banco S. se procedió a enterar las procedencias de 12 UF existentes respecto del arrendamiento de los meses de septiembre y octubre de 1999.

La demandada también acompañó en el tercer otrosí, cheque nominativo a nombre de XXX, de cuenta corriente N° ... del Banco S., por la suma de \$ 1.469.199 equivalentes a 94,92 UF, correspondiente al monto de lo adeudado a la actora por concepto de saldo insoluto de renta de arrendamiento del mes de septiembre de 1999.

Por el segundo otrosí, la demandada dice que se servirá de todos los medios de prueba y en especial documental; y en el cuarto otrosí formula reserva de derechos.

4. Con fecha 04 de agosto de 2000 el Tribunal dictó una resolución por la cual indicó que previo a proveer la contestación de la demandada, se deberá completar el escrito, puesto que falta parte del tercer otrosí. También señaló en dicha resolución que se deberá sustituir el cheque al cual se alude en dicho otrosí, por un depósito a plazo indefinido, renovable automáticamente, tomado a la orden de ZZZ y endosado por ésta a favor, sea de la actora, sea del Juez Árbitro, con expresa solicitud que se guarde en custodia del Centro Arbitral, hasta que se falle el pleito o se acuerde un avenimiento. En la misma resolución se prorrogó por seis meses el plazo del señor Juez Árbitro para dictar el Laudo de conformidad con lo prevenido en el Art. 33 del Reglamento Procesal de Arbitraje.
5. Con fecha 01 de septiembre la demandada presenta escrito, que rola a fs. 60, por el cual viene en cumplir lo ordenado en resolución de 04 de agosto y en sustituir el documento que en dicha resolución se le señaló.
6. Por resolución de fecha 06 de septiembre de 2000, que rola desde fs. 62 a 63 el Tribunal tuvo por contestada la demanda; se recibe de depósito a plazo por el equivalente de UF 94,92, y citó a las partes a una audiencia de conciliación para el día viernes 06 de octubre de 2000, a las 09:00 horas, en la sede del Tribunal. En la misma resolución el Tribunal le señaló a las partes que en el intertanto *voluntariamente*, podrán presentar escritos de "Téngase presente", "para aclarar sus posiciones".

IV. PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN Y PRUEBA.

1. Con fecha 06 de octubre de 2000 se lleva a cabo audiencia de conciliación, asistiendo por la actora doña R.M.S-M., y por la demandada doña C.V.P.G. El Tribunal propone conciliar el pleito, sin embargo ninguna de las partes accede a ello.

Con fecha 18 de octubre de 2000 rola a fs. 69 escrito de la demandante solicitando se reciba la causa a prueba.

Consecuentemente con lo anterior, con fecha 27 de octubre de 2000, se dicta resolución que recibe la causa a prueba por el plazo de 20 días, prorrogables con arreglo al Art. 27 del Reglamento Procesal de Arbitraje. En la referida resolución que rola a fs. 70 y 71, se establecen los hechos que deberán probarse y se especifican otras condiciones de las audiencias de prueba. En la misma resolución se expresa que la audiencia de prueba se llevará a cabo el penúltimo día del probatorio a las 08:30 horas, pudiendo presentar las partes lista de testigos hasta la fecha que se lee en la misma fs. 70.

El auto de prueba dispuso que debían acreditarse los siguientes hechos, conforme se lee a fs. 70:

- 1) Efectividad de existir saldos de renta de arrendamiento insolutos correspondientes a los meses de septiembre y octubre del año 1999.
- 2) Efectividad de que la parte demandada haya realizado abonos o pagos a la deuda de arrendamiento pendiente.

El mismo auto de prueba dispuso normas para la prueba de testigos.

2. Consta a fs. 73 que con fecha 31 de octubre de 2000 la parte demandante presentó escrito de Reposición a la resolución que recibió la causa a prueba. Expuso la actora que se encontraba establecido en forma incorrecta el punto de prueba señalado en la letra a) en la referida resolución, señaló al respecto que el Art. 1.698 del Código Civil establece "... Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o éstas", de modo que a su criterio debe entenderse que sentada la existencia del Contrato de Arrendamiento, y por ende la obligación de pago de la renta de arrendamiento por parte de la contraria, hecho por cierto no discutido, corresponde a la demandada probar el pago de las rentas. De este modo señaló la demandante el punto de prueba antes referido debe modificarse por uno que establezca que se debe probar la efectividad de haberse pagado las rentas de arrendamiento de los meses de septiembre y octubre de 1999, o uno de similar tenor.

Por resolución de fecha 06 de noviembre de 2000, que rola a fs. 74, el Tribunal hace lugar a la reposición deducida por la demandante, sustituyendo el punto a) de la resolución que recibió la causa a prueba por el siguiente:

- a) Efectividad de haberse pagado las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre y octubre del año 1999. Señala también la resolución que en lo demás regirá lo resuelto por la resolución de fecha 27 de octubre.
3. Por resolución del Tribunal de 05 de marzo de 2001, que corre a fs. 78, se declara vencido el probatorio, cerradas las audiencias, "sin que ninguna parte haya rendido prueba alguna durante dicho plazo", citando a las partes a oír sentencia.

V. RELACIÓN DE LAS PRUEBAS PRESENTADAS EN ESTE PLEITO.

1. El Tribunal deja constancia, como lo hizo a fs. 78, que ninguna de las partes aportó prueba alguna dentro del término probatorio, no se presentaron testigos, no se solicitó ningún peritaje, absolución de posiciones, etc. La única prueba acompañada en estos autos es la que acompañaron las partes en sus escritos iniciales, y además la que acompañó la demandada a fs. 82 como respuesta a una medida para mejor resolver.

2. Presentaciones de la parte demandante.

Desde fs. 3 a 8 consta copia autorizada del Contrato de Arrendamiento, que motiva este pleito y que fue acompañado por la demandante a través de su carta de fecha 22 de noviembre de 1999, dirigida al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

3. Presentaciones de la parte demandada.

La demandada acompañó en su escrito de contestación, bajo los apercibimientos que en derecho proceden, los siguientes documentos:

- a. De fs. 46 a 50, ambas inclusive, constan copias simples de las facturas y boletas correspondientes a los gastos de reparación de la reja de la propiedad arrendada.
- b. De fs. 44 a 45, ambas inclusive, constan copias simples de las facturas correspondientes al servicio de regularización de alcantarillado de la propiedad arrendada.
- c. A fs. 51 consta copia simple de la factura emitida por Ch. correspondiente al costo de la modificación del empalme en la propiedad arrendada.
- d. A fs. 52 consta copia de carta remitida a XXX fechada en Santiago el 04 de noviembre de 1999, documento que dice que mediante cheque N° de serie ... de la cuenta corriente N° ... del Banco S. se procedió a enterar las diferencias de 12 UF existentes respecto de los arrendamientos de los

meses de septiembre y octubre de 1999.

4. Medida decretada por el Tribunal, para mejor resolver:

- 4.1 Por resolución del Tribunal de fecha 14 de marzo de 2001, que corre a fs. 80, se decretó en interés de la justicia y equidad, como medida para mejor resolver, que la parte demandada acreditara dentro del plazo de 48 horas, que efectivamente se habían pagado las sumas de \$ 1.875.972, consignadas en el cheque N° de serie ..., de la cuenta corriente N° ... del Banco S., por concepto de renta de arrendamiento del mes de septiembre de 1999, y la suma de \$ 3.559.431 consignada en el cheque N° de serie ..., de la cuenta corriente N° ... del Banco S., por concepto de renta de arrendamiento del mes de octubre de 1999, según lo señaló al contestar la demanda.
- 4.2 En relación a la medida antes dicha, la parte demandada acompañó con citación de fecha 19 de marzo del año en curso, dos fotocopias "que emanan del Banco S., de los cheques, serie N°..., por la suma de \$ 1.875.972 y serie N°... por la suma de \$ 3.559.431". La demandada afirma que en estas fotocopias consta que dichos documentos fueron depositados en la cuenta corriente de la demandante, según consta al dorso del cheque y por lo tanto dichos dineros habrían sido pagados por la demandada. El Árbitro proveyó la presentación de la demandada, a fs. 85, confirmando traslado a la actora por el término de 48 horas. La demandante dentro del plazo de 48 horas, a través de un escrito de Téngase presente, expuso detalladamente los abonos a las rentas de arrendamiento de los meses de septiembre y octubre de 1999, que ellos consideraban. En esta exposición se lee que: "En suma la controversia materia de autos gira en tomo a si corresponde aceptar como rebaja a la renta de arrendamiento los gastos que la demandada alega por concepto de arreglos de alcantarillado, rejas y empalme de electricidad". Acotando la controversia, impugna las compensaciones alegadas por la demandada. Es importante destacar que la demandante reduce en esta presentación el cobro de septiembre de 1999 de UF 163,32 a UF 139,92 y el total de UF 202,25 a UF 178,85. El Árbitro, por resolución del 23 de marzo de 2001 tuvo presente lo alegado por la actora.

VI. PLAZO PARA DICTAR EL LAUDO.

El Tribunal deja constancia que, a fs. 55, rola la carta de fecha 03 de agosto de 2000, dirigida por doña Karin Helmlinger C., al señor Árbitro en la que le informa que el plazo de seis meses que tiene para dictar el Laudo, vence el día 02 de septiembre de 2000, que rola a fs. 56; se resuelve prorrogar el plazo para dictar el Laudo por otro período de seis meses. Posteriormente a fs. 76, consta presentación de ambas partes por la que de común acuerdo solicitan al Tribunal se sirva considerar al mes de febrero de 2001, inhábil, prorrogando de esta forma el plazo para dictar el Laudo por igual período, es decir, por 28 días. El Tribunal por resolución de fecha 30 de enero de 2001, que corre en la misma foja que la solicitud de las partes, accede a tal petición, en el sentido de declarar el mes de febrero de 2001, inhábil, y en virtud de ello prorrogar el plazo que tiene para dictar el Laudo hasta el día 28 de marzo de 2001. Finalmente por resolución del 20 de marzo de 2001, que rola a fs. 85, el Tribunal solicita a las partes que con el objeto de garantizar plenamente los derechos de ambas una vez dictado el Laudo, accedan a prorrogar el plazo para dictar el fallo por 15 días hábiles a contar del día 29 de marzo de 2001. Con fecha 22 de marzo de 2001, por escrito que rola a fs. 87, la demandante hizo presente al Tribunal su acuerdo en prorrogar el plazo en la forma solicitada; a fs. 92 consta la presentación de la demandada por la cual accede a tal petición; de esta manera por resolución del día 27 de marzo de 2001, que corre a fs. 93, el Tribunal prorroga el plazo para dictar el Laudo, por 15 días hábiles, a contar del 29 de marzo del presente año; en consecuencia el plazo que tiene para fallar esta contienda se extendió hasta el día 19 de abril de 2001.

VII. ANÁLISIS DE LA PRUEBA RENDIDA. HECHOS QUE DEBERÍAN SER ACREDITADOS CONFORME AL AUTO DE PRUEBA.

1. El primer hecho que debería ser acreditado se refería a la efectividad de haberse pagado las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre y octubre de 1999. Al respecto el Tribunal tiene presente el Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes y reconocido por ambas, que en su cláusula quinta establece que la arrendataria pagará mensualmente a título de renta de arrendamiento, durante los primeros 18 meses, la suma equivalente en pesos, moneda de curso legal, a 277 UF (doscientas setenta y siete UF); asimismo la demanda de la actora en virtud de la cual alega que se adeudan 202,25 UF, suma que surge de las siguientes cantidades adeudadas por concepto de renta de arrendamiento, 163,32 UF respecto al mes de septiembre y 38,93 UF respecto del mes de octubre. Se tiene también presente la contestación de la demandada y los documentos que se acompañaron con ella, que dicen relación a gastos en que incurrió la arrendataria, que según las reglas generales corresponderían a expensas necesarias, cuyo valor debería ser restituido al arrendatario; tiene presente, además, la carta de fecha 04 de noviembre de 1999, que rola a fs. 52, dirigida a XXX, por la cual se envió a la arrendadora cheque N°... del Banco S., por el cual se pagaba la renta de arrendamiento del mes de noviembre de

1999, y 24 UF por diferencias adeudadas en los meses de septiembre y octubre de 1999, 12 UF por cada mes. Respecto de la antes dicha carta el Tribunal le da pleno valor toda vez que se acompañó bajo apercibimiento legal, y la contraparte no lo impugnó dentro del plazo que tenía para hacerlo, ni a lo largo del proceso. En relación a lo señalado por la demandada en su contestación respecto de que habría pagado en el mes de septiembre de 1999 la suma de \$ 1.875.972, mediante cheque N° de serie..., de la cuenta corriente N°..., por concepto de renta de arrendamiento de dicho mes, y asimismo que habría pagado en el mes de octubre de 1999 la suma de \$ 3.559.431, mediante cheque N° de serie.... de la cuenta corriente N°..., por concepto de renta de arrendamiento de octubre de 1999, el Tribunal tiene presente la medida para mejor resolver decretada a fs. 80 por resolución del día 14 de marzo de 2001, y en relación a ella la presentación de la demandada de fecha 19 de marzo recién pasado por la que acompañó dos fotocopias "que emanan del Banco S., de los cheques serie N°... por la suma de \$ 1.875.972 y serie N°... por la suma de \$ 3.559.431" que darían cuenta de que dichos documentos habrían sido depositados en la cuenta corriente de la demandante. Es muy relevante con respecto a este punto la presentación de la demandante de fecha 22 de marzo recién pasado de fs. 88, por la cual, al circunscribir el ámbito de la discusión a la procedencia de la compensación por arreglos de alcantarillado, reja y empalme eléctrico, reconoce los otros pagos o abonos efectuados por la demandada; reduciendo además, el monto de lo demandado a 178,85 UF.

De la prueba rendida, el Tribunal desprende que efectivamente se pagó por concepto de renta de arrendamiento las sumas de \$ 1.875.972, o sea 125,68 UF por concepto de renta del mes de septiembre de 1999, más 12 UF que se abonaron en noviembre de 1999, por lo que respecto al mes de septiembre de 1999 se pagaron 137,68 UF, y en octubre de 1999 se pagó la suma \$ 3.559.431, o sea 283,46 UF por concepto de renta del mes de octubre de 1999 más 12 UF que se abonaron en noviembre de 1999, es decir, que respecto a octubre de 1999 se habría cancelado la suma equivalente a 250,46 UF. Se deja pendiente por el momento el tema sobre la procedencia de la compensación alegada por la demandada. (UF del día 10 de septiembre de 1999 = \$ 14.926,90). Cabe dejar constancia que la actora dice a fs. 88 que le adeudan 139,92 UF de septiembre, 38,93 UF de octubre, modificando así la demanda original.

2. En relación con el punto dos del auto de prueba esto es la efectividad de que la parte demandada haya realizado abonos o pagos a la deuda de arrendamiento pendiente, debemos precisar que teniendo en consideración la prueba rendida, ha quedado claramente establecido que los únicos abonos hechos a las deudas originadas en las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre y octubre de 1999, son las que ya se abordaron en el punto anterior, no existiendo abono alguno a esas deudas, con posterioridad a noviembre de 1999.

VIII. PROCEDENCIA EN PARTE DE LA DEMANDA POR NO PAGO ÍNTEGRO DE LAS RENTAS INTENTADA POR EL ACTOR. DECISIÓN ARBITRAL.

1. Este Tribunal, en vista de los principios y disposiciones contenidos en los Arts. 1.567, 1.568, 1.569, 1.655 y siguientes, Arts. 1.915, 1.927 y siguientes del Código Civil, normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil; Contrato de Arrendamiento y sus cláusulas que obra en autos; y, considerando:
 - 1.1. El Tribunal, apreciando la prueba en conciencia, y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, y en el caso de esta litis, estima:
 - 1.2. Está claramente establecido en la cláusula quinta del Contrato de Arrendamiento celebrado entre las partes y que rola de fs. 3 a 8 de estos autos, que la renta de arrendamiento que la arrendataria debía pagar a su arrendadora equivalía a 277 UF durante los primeros 18 meses de vigencia del contrato, y es, por ende, la suma que interesa para resolver esta contienda.
 - 1.3. En relación a los saldos de rentas de arrendamiento insolutos demandados por la actora, debemos señalar que respecto al mes de septiembre de 1999, y según lo que ella misma señaló finalmente, en su presentación de fecha 22 de marzo del presente año y que corre a fs. 88, se demandan saldos de renta insolutos por la suma equivalente a 139,32 UF, suma que obtiene restándole a la renta de arrendamiento es decir a las 277 UF, los abonos realizados por la demandada. El primero de ellos se efectuó el día 10 de septiembre de 1999, por la suma de \$ 1.875.972, que equivalía a esa fecha a 125,68 UF, ya que la UF del 10 de septiembre de 1999 era de \$ 14.926,90. El segundo de los abonos se produjo el día 04 de noviembre de 1999, por la suma equivalente a 12 UF, por el valor de la UF del día 05 de noviembre de 1999, esto es, \$ 14.981,81, según da cuenta la carta dirigida a XXX con esa fecha, y que rola a fs. 52 del expediente. En suma, se habrían abonado al mes de septiembre de 1999, la suma equivalente a 137,68 UF, faltando por enterar 139,32 UF (la demandante habla a fs. 88 de 139,92 UF).

En relación a este saldo la demandada señala que no es efectivo que se deba en su totalidad puesto que habría operado entre arrendador y arrendatario una compensación basada en los gastos en que incurrió el demandado producto de reparaciones que se hicieron en la propiedad; estos gastos compensables equivalen a \$ 600.000, que equivalen al 50% de la regularización del alcantarillado del inmueble arrendado, para lo cual acompañó sendas copias de facturas N° 18 y N° 39 que rolan a fs. 44 y 45 de autos, y \$ 62.676, correspondientes al 50% del arreglo de la reja de la propiedad, según pretende acreditar con boletas y facturas que rolan desde fs. 46 a 53, ambas fojas inclusive.

En cuanto a los saldos de rentas de arrendamiento insolutos demandados por la actora, respecto al mes de octubre de 1999, y según lo que ella misma señaló finalmente, en su presentación de fecha 22 de marzo del presente año y que corre a fs. 88, se demandan saldos de renta insolutos por la suma equivalente a 38,93 UF, suma que obtiene restándole a la renta de arrendamiento, es decir, a las 277 UF, los abonos realizados por la demandada. El primero de ellos se efectuó el día 04 de octubre de 1999, por la suma de \$ 3.559.431, que equivalía a esa fecha a 238 UF, ya que la UF del 04 de octubre de 1999, era de \$ 14.950,78. El segundo de los abonos se produjo el día 04 de noviembre de 1999 por la suma equivalente a 12 UF según da cuenta la carta dirigida a XXX con esa fecha, y que rola a fs. 52 del expediente. En suma, se habrían abonado al mes de octubre de 1999, la suma equivalente a 250 UF, faltando por enterar 27 UF (se deja constancia que la demandante incurre a fs. 88 vuelta en un error de hecho, pues reconoce ambos abonos y, sin embargo, materialmente, descuenta sólo el de 04 de octubre de 1999 por UF 238. No incluye el abono de 12 UF de noviembre de 1999, como lo hizo a propósito del mes de septiembre a fs. 88).

En cuanto a la diferencia de 27 UF, la demandada no la reconoce puesto que señala al igual que respecto del mes de septiembre, que habría operado entre arrendador y arrendatario una compensación basada en los gastos en que incurrió el demandado producto de reparaciones que se hicieron en la propiedad; estos gastos equivalen a \$ 402.526, que equivalen al pago del 50% por la realización de una modificación del empalme de electricidad en la propiedad arrendada, para lo cual acompañó copia de una factura emitida por Ch. N° 8079483 y que rola a fs. 51 de autos.

La demandante en su presentación de fecha 22 de marzo recién pasado y que rola de fs. 88 a 89, rechaza totalmente esta tesis señalando que no procedería la compensación por las siguientes razones:

- a). Por no constarle la efectividad ni autenticidad de las facturas acompañadas por la demandada, y además por carecer éstas de todo valor en juicio toda vez que se trata de instrumentos privados respecto de los cuales quienes aparecen otorgándolos no los han reconocido en autos.
 - b). Porque según la cláusula duodécima del Contrato de Arrendamiento todas las mejoras que se efectúen a la propiedad quedan a beneficio exclusivo de la arrendadora, y no dan derecho a indemnización alguna para la arrendataria.
 - c). Señala también el actor, que el Contrato de Arrendamiento de autos se suscribió por las partes con fecha 16 de agosto de 1999, no obstante se estipuló que regía desde el 01 de enero de 1999, y se pagaron las rentas de arrendamiento de enero a agosto de 1999. Luego afirma la demandante que todos los gastos y reparaciones que pretende la demandada son de fecha anterior al 16 de agosto de 1999, y que por ello es lógico que se concluya que de haber sido la intención de las partes su pago se hubiera incluido expresamente como una estipulación del contrato celebrado el 16 de agosto de 1999.
- 1.4. En relación a lo expresado por la actora y que se analizó en el punto anterior, en cuanto a la procedencia de la compensación, este Tribunal considera:
- a). Que las facturas y boletas acompañadas por la demandada son absolutamente idóneas, para demostrar lo aseverado por ella en este pleito, toda vez que señalan claramente a qué gastos se refiere cada una y se acompañaron en forma legal bajo los apercibimientos legales sin que nada dijera la demandante en cuanto a la autenticidad, veracidad o procedencia de ellas, en la oportunidad procesal que tenía para hacerlo. Además se hace presente a las partes lo dispuesto por el Art. 30 del Reglamento que rige esta contienda al señalar que: "El valor de los medios de prueba será apreciado en conciencia y de acuerdo a las reglas de la sana crítica por el Tribunal". En relación a lo recién expresado el Tribunal tiene el pleno convencimiento que las partes han actuado de buena fe al acordar este arbitraje y al colaborar con el Árbitro

en el transcurso del proceso, por ello el Tribunal estima que no existen, en verdad, documentos falsos entre la prueba aportada, por lo que les otorga todo valor a las facturas y boletas acompañadas por la demandada.

- b). Este Tribunal no está de acuerdo con lo expresado por la actora en cuanto a que no procedería la compensación, fundado en que la cláusula duodécima del Contrato de Arrendamiento prescribe que todas las mejoras que se efectúen a la propiedad quedan a beneficio exclusivo de la arrendadora, y no dan derecho a indemnización alguna para la arrendataria. Debemos esclarecer, primero que todo, que el verdadero tenor de la antes dicha cláusula es el siguiente: "Al término por cualquier causa del presente arrendamiento, la arrendataria deberá restituir el inmueble con todas las mejoras que le haya introducido, las que quedarán a beneficio exclusivo de la arrendadora, sin derecho a indemnización alguna para la arrendataria..." . A juicio del Tribunal, y vistos la cláusula 10a del contrato, que no incluye las reparaciones necesarias, dicha cláusula se refiere a aquellas mejoras cuyo origen y motivación fueron imputables al arrendatario por mera liberalidad, o por su mejor bienestar, sin estar obligado a hacerlas debido a una necesidad imperiosa, como si quisiera cambiar el tipo de iluminación por una más moderna sin que la antigua hubiere estado defectuosa, o por ejemplo si quisiera cambiar las rejas que protegen la propiedad, por otras de un material y colores distintos. Sin embargo, el Tribunal estima que la cláusula 12a no es extensible a aquellas mejoras que realmente son reparaciones necesarias, y que deben hacerse ya que sin ellas el inmueble arrendado no serviría para los fines que se tuvieron en cuenta al momento de contratar. Este Tribunal estima que las reformas hechas en la propiedad arrendada, que fueron imprescindibles para poder utilizar la propiedad de acuerdo a los fines que se tuvieron al contratar, y que cumplen con dichas características son las siguientes:

i). Reparación que se refiere a la regularización del alcantarillado, por obvias exigencias sanitarias.

ii). Reparación referida a la modificación del empalme de electricidad, atendido el destino del inmueble.

Respecto del arreglo de la reja perteneciente a la propiedad, este Tribunal estima que dicha mejora no fue necesaria ni imprescindible, y en general no cumple con los requisitos que señalamos anteriormente, por tanto en lo que respecta a dicho gasto, éste no debe ser indemnizado, y por lo tanto no operaría respecto de él ninguna compensación.

- c). En relación a la opinión de la actora, expresada anteriormente, que alega que el Contrato de Arrendamiento se suscribió con fecha del 16 de agosto de 1999, que sin embargo está claro que la propiedad se entregó en una fecha anterior a la celebración del contrato, que todos los gastos se efectuaron antes del 16 de agosto de 1999, que por dichas razones se debe concluir que si las partes hubiesen querido que se pagaran estos gastos, lo hubieran incluido expresamente como una estipulación del contrato que se celebró con fecha 16 de agosto de 1999; este Tribunal no comparte estos alegatos, por cuanto el silencio al respecto no extingue los derechos y reembolsos en favor de quien efectuó el gasto sin tener la obligación de hacerlo, ya que si se efectuó la reparación, y ésta es de aquellas que la ley califica de necesarias, ésta debe indemnizarse.

1.5. Por tanto, las reparaciones que a juicio de este Tribunal deben ser indemnizadas son las siguientes:

- a). Reparación que se refiere a la regularización del alcantarillado.
b). Reparación referida a la modificación del empalme de electricidad.

1.6. Así, en relación a lo expuesto, y teniendo en consideración lo expresado por la demandada en su contestación, y lo preceptuado por los Arts. 1.655 y 1.656 del Código Civil este Tribunal considera que en la especie se dan precisamente los presupuestos que dichas normas contemplan para que opere la compensación, pues se trata de obligaciones de dinero, líquidas y actualmente exigibles. Así sólo restaba distinguir, como ya se ha hecho, cuáles de las obligaciones pagadas por el demandado, es decir, haber incurrido en reparaciones a la propiedad, ameritaban un reembolso por parte del arrendador.

1.7. Por lo tanto, a los saldos adeudados por concepto de rentas de arrendamiento de los meses de septiembre y octubre de 1999, deben descontarse las siguientes sumas en virtud de la compensación



equivalen a 0,21 UF.

- 5°. Por tanto, respecto al mes de septiembre se adeuda al actor por concepto del saldo adeudado en rentas de arrendamiento considerado capital e interés la suma equivalente a 116,48 UF.
- C). Respecto del mes de octubre de 1999, se deben por concepto de saldo de rentas de arrendamiento e intereses por mora en el pago de las rentas, las siguientes sumas:
- 1°. Por concepto de saldo de rentas de arrendamiento se adeuda 0,08 UF según lo señalado en el numeral 1.7, letra b) del Capítulo VIII.
- 2°. Por concepto de intereses del saldo adeudado, o sea por las 0,08 UF se deben intereses por períodos vencidos según contrato, desde el día 06 de octubre de 1999 hasta el día 09 de abril de 2001, es decir, se deben intereses por 18 meses y 5 días, que equivalen a un total de 551 días con una tasa del máximo convencional que equivale, según se señaló en la letra A), a 10,63% anual, lo que nos da la suma por concepto de intereses equivalentes a 0,01 UF.
- 3°. Por concepto de intereses en el retardo del pago de la renta, se debe el interés máximo convencional, en relación a los intereses que se devengaron con motivo del retraso en el abono de las 12 UF, que pagó la demandada con fecha 04 de noviembre de 1999; por tanto en razón de ellos se deben los intereses sobre las 12 UF, por el período que corre desde el 06 de octubre hasta el 04 de noviembre de 1999, es decir, se deben intereses por 29 días, que equivalen a 0,1 UF.
- 4°. Por tanto, respecto al mes de octubre se adeuda al actor por concepto del saldo adeudado en rentas de arrendamiento considerando capital e intereses la suma equivalente a 0,19 UF.
- D). Por tanto, se adeuda al actor por concepto del saldo adeudado en rentas de arrendamiento respecto de los meses de septiembre y octubre de 1999, considerando capital e intereses la suma equivalente a 116,67 UF.
- E). Dado que obra en custodia del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago el depósito a plazo renovable y reajutable, por el equivalente a 94,92 UF, en consecuencia aplíquese al pago de la deuda dicho depósito, el que será entregado a la demandante una vez ejecutoriado el presente Laudo, debidamente endosado. La demandada pagará además a la actora la diferencia hasta completar 116,67 UF.
- F). En atención a las razones de equidad que motivan este fallo, y a que ambas partes han tenido motivos plausibles para litigar, cada parte se hará cargo de sus costas y las costas de esta causa, lo anterior sin perjuicio de los derechos que eventualmente le correspondan al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.
- G). Las partes pagarán al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago los gastos y expensas que le corresponden.
- H). El Árbitro, considerando la cuantía de este juicio, que se fija en 202,25 UF, como asimismo los abonos que se le hicieron, estima que no se le adeuda suma alguna por concepto de honorarios, por lo que se da por pagado de la totalidad de éstos.
3. Cúmplase con el Art. 39 del Reglamento Procesal de Arbitraje.

IX. RECURSO DE ACLARACIÓN O ENMIENDA

En el evento que la o las partes recurran al Tribunal de conformidad con los Arts. 40 y 41 del Reglamento Procesal de Arbitraje, la parte respectiva deberá examinar el expediente y sus legajos dentro de la Sede del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

X. NOTIFICACIÓN

Notifíquese, previa autorización de la presente resolución por un notario Público.

Raúl Novoa Galán, Juez Árbitro. Elia Osorio Guzmán, Ministro de Fe - Actuaría.