

**ÁRBITRO ARBITRADOR SR. RAÚL NOVOA GALÁN**

**19 de noviembre de 2001  
ROL 205**

**MATERIAS:** Contrato de arrendamiento de predio agrícola - las partes de común acuerdo se someten al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago no obstante estar pendiente un procedimiento judicial para la designación del árbitro - requisitos especiales del contrato de arrendamiento - interpretación del contrato - autotutela, restitución intempestiva del predio - no es aplicable al contrato de arrendamiento el principio de 'la mora purga la mora' - predio no apto para el fin (artículo 1932 Código Civil): anomalías debido a actos de la naturaleza y fuerza mayor - indemnización de perjuicios por no pago de la renta hasta la fecha de terminación del contrato y por los daños causados en la propiedad - falta de aguas para el riego fue producto de la sequía y no por responsabilidad de la arrendadora - autotutela - determinación del estado en que se encontraba la propiedad y otros bienes a la fecha de celebración del contrato - inspección personal del tribunal para verificar el estado de las cosas y los daños - peritajes (desistimiento) - condena a pagar las cuentas de servicios y de asociación de canalistas hasta la fecha de terminación del contrato, sin importar el abandono que se hizo de la propiedad - condena a pagar las indemnizaciones con interés simple, por razones de equidad.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** Doña XXX dedujo demanda en contra de la sociedad Agrícola ZZZ Limitada, por incumplimiento del contrato de arriendo de predio agrícola y sus derechos de aguas correspondientes, con indemnización de perjuicios por no pago de las rentas del último año del contrato, por no haber entregado las cuentas de los servicios al expirar el contrato, por haber abandonado el predio sin aviso antes de la expiración del contrato, por los daños producidos en la propiedad (daños en el galpón, bodega de materiales, casa del cuidador, cercos y destrucción de parte de un muro de un tranque), y por el abandono de una plantación de limones que se secó.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código Orgánico de Tribunales: artículo 223.

Código de Procedimiento Civil: artículo 640.

Código Civil: artículos 1.545, 1.546, 1.551, 1.552, 1.555, 1.556, 1.557, 1.559, 1.560 y siguientes, 1.915, 1.924 y siguientes, 1.978 y siguientes.

DL 993 de 1975: artículos 2 y 8.

**DOCTRINA:** (Cap. IX, Decisión arbitral)

**Procedencia de la indemnización de perjuicios por no pago de la renta (por abandonar el predio antes de la terminación del contrato).**

En este caso no existe enriquecimiento sin causa de la demandante porque si el arrendador no hubiere tomado medidas frente a la dejación del predio, a la falta de pago de la renta habría sumado el perjuicio evidente de tener un campo inexplorado, por lo tanto, sólo evitó perjuicios mayores entregando el predio mientras tanto a don J.L.V.I., como una medida de emergencia. Además, transcurre prácticamente un año desde la fecha en que el arrendatario hace dejación del predio y el nuevo contrato de arriendo (Considerando IX 2.4).

- a) Facultad del arrendatario de poner término al contrato, fundamentando tal posición en los Arts. 1.928 y 1.932 del Código Civil (falta de aguas):

Este Tribunal no está de acuerdo con la tesis planteada por la demandada. Está acreditado en autos que el predio sí contaba efectivamente con las aguas que se señalaron en el contrato y se acreditó también que la falta de aguas en el predio tuvo su origen en la sequía vivida por el país en la última mitad de la década de los noventa, por lo que tal situación bajo ningún motivo puede ser imputada al arrendador. Asimismo, las anomalías o problemas que tengan los fundos o predios agrícolas en cuanto al suministro de sus aguas que tengan su origen en los canales que las llevan hacia ellos, son de responsabilidad de la Administración de los Canales, pero nada tienen que ver en esas anomalías los dueños de los fundos afectados por los déficit de aguas de ese origen.

Si la falta de agua se debía a la sequía, a mala distribución de ellas, etc., el arrendatario debió actuar más eficientemente y en forma oportuna. En su defecto, pudo recurrir a los remedios legales, solicitando al Tribunal competente que en derecho resolviera el conflicto, concluyera el arriendo, forzara las reparaciones necesarias, estableciera una rebaja de la renta, etc. En definitiva, este Tribunal constata la acción de autotutela del demandado que cabe reprochar dentro del orden jurídico establecido (Considerando IX 2.5.2).

- b) Autotutela:

Quien pretenda poner fin a una relación jurídica deberá necesariamente recurrir al juez competente en

demanda de justicia, el cual resolverá oyendo a la otra parte y conforme al mérito de las probanzas que se le suministren en un proceso legalmente tramitado.

La jurisprudencia ha establecido que aun cuando las partes de un contrato no hubieren cumplido sus obligaciones, no pueden tomar medidas al margen del ordenamiento jurídico vigente a fin de obligar a la otra parte a una determinada conducta, de conformidad al principio que nadie puede hacerse justicia por sí mismo. A mayor abundamiento, el demandado actuó unilateralmente sin respetar para nada las normas que él mismo creó al concurrir a la suscripción del contrato, como tampoco la ley que rige estas materias (Considerandos IX 2.5.5 y 2.5.6).

**Procedencia de la indemnización de perjuicios por destrucción de construcciones:** Este Tribunal estima que, según principios de justicia, es de equidad que quien es responsable de un daño deba pagar por la reparación de ese daño, e indemnizarlo. Así, si las casas en general, y las bodegas y baño de manera especial, se encontraban en buen estado a la época de inicio del contrato, es justo que se devuelvan de la misma forma y estado en que se encontraban al inicio del contrato (Considerando IX 3.1.2). Sin embargo, la actora a lo largo del proceso en ningún momento acreditó el verdadero monto de estos perjuicios. De acuerdo con ello, el Tribunal no está en condiciones de sancionar al demandado por este concepto.

**Procedencia de la indemnización de perjuicios por cuentas de servicios no pagados:** Se ha acreditado que el abandono del predio realizado por la demandada fue intempestivo, o sea, fuera de plazo, antes de que expirara el contrato, por lo tanto, es evidente que el contrato siguió vigente entre las partes, puesto que como ya se ha señalado en reiteradas ocasiones en este Laudo, ninguna autoridad competente lo declaró terminado o resuelto. Por esta razón sus estipulaciones también continuaron vigentes pese al hecho de que el arrendatario no continuara ocupando el predio.

Al Tribunal no le parece justo que el arrendador haya tenido que correr con los gastos aquí analizados, en circunstancias en que celebró un contrato por el cual otra persona se obligó a solucionar dichos gastos. La arrendadora claramente, al celebrar el contrato delegó parte de sus responsabilidades en relación al pago de las cuentas de análisis en un tercero a saber el arrendatario (Considerando IX 4).

#### **DECISIÓN:**

Se acoge la demanda en lo relativo a:

- a) Perjuicios originados en el no pago de la renta de arrendamiento adeudada producto del abandono intempestivo que la arrendataria hizo del predio, declarando que el demandado deberá pagar por concepto de indemnización por no pago de la renta, la totalidad de la renta de arrendamiento equivalente a un año de arriendo, con intereses calculados según indica en los considerandos IX 2.6.2 a 2.6.6.
- b) Se condena a la demandada a pagar las cuotas de aguas, luz eléctrica y agua potable hasta la terminación del contrato, sin intereses.

Se rechaza la demandada en cuanto a los perjuicios por reparación del tranque grande, el chico y limpieza de basural, por falta de pruebas que los acrediten; así como se rechaza la indemnización en cuanto a la replantación de seis hectáreas de limones que se secaron, porque no hubo negligencia de la demandada; y se rechaza también en cuanto a la indemnización de los daños producidos en las construcciones, por no haber acreditado su monto.

Cada parte pagará sus costas y las de la causa por mitades.

**SENTENCIA ARBITRAL:** *Con la expresa autorización de su autor, esta sentencia ha sido extractada para su publicación.*

En Santiago de Chile, el día 19 de noviembre de 2001, dicto el siguiente Laudo, en la sede del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, 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 decimotercera del Contrato de Arrendamiento celebrado entre A.M.P.Y., en adelante XXX, con S.A.E. Ltda., en adelante ZZZ, otorgado entre las partes de este pleito, con fecha 16 de junio de 1995, y que fue protocolizado bajo el repertorio N° 16-95, en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna, sin perjuicio de la convención celebrada entre las partes que rola a fs. 4 y siguientes. Dicho Contrato de Arrendamiento rola de fs. 15 a 23, 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". Es del caso que frente al hecho de que ninguno de los Árbitros designados en la cláusula decimotercera del Contrato de Arrendamiento pudieron aceptar el cargo, la demandante solicitó ante la justicia ordinaria la designación

del Árbitro, solicitud presentada con fecha 23 de agosto de 1999, que recayó en el Cuarto Juzgado Civil de Santiago, según consta a fs. 1 y 2 de estos autos. Dicho Tribunal resuelve mediante resolución de fecha 30 de agosto de 1999, citar a audiencia de contestación y conciliación al quinto día de notificada la resolución a las partes; sin embargo, antes de verificarse la audiencia, ambas partes y de común acuerdo resuelven someter las diferencias existentes al conocimiento y resolución del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, facultándola expresamente para que esta entidad designe de entre sus miembros a un Árbitro Arbitrador. Esto fue notificado a este Centro de Arbitraje y Mediación, con fecha 19 de enero de 2000, por la Receptora Judicial, doña Ilda Ruiz Guiñez.

Las actuaciones mencionadas constan desde fs. 1 a fs. 7 del expediente. A fs. 8 del expediente consta la designación del Juez Arbitral que suscribe, en carácter de Arbitrador. Habiéndose certificado a fs. 10 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 11:45 horas del día 27 de abril de 2000, como consta a fs. 12, lo anterior en presencia del Notario Público de la 49ª Notaría de Santiago, señor Enrique Tornero Figueroa.

## 2. REGLAS QUE RIGEN EL PRESENTE ARBITRAJE.

2.1 Cláusula decimotercera del Contrato de Arrendamiento aludido... Allí se establece que toda duda o dificultad que se suscite entre las partes con motivo de la validez, vigencia, interpretación, cumplimiento de este contrato o que derive directa o indirectamente de él, será resuelta sin forma de juicio por un Árbitro Arbitrador, contra cuyas resoluciones no procederá recurso alguno. Como ya hemos señalado, la cláusula en comento designaba dos Árbitros, uno en subsidio del otro, sin embargo, éstos no pudieron aceptar el cargo, por lo que la justicia ordinaria debía designar un nuevo Árbitro; no obstante, previa a esta designación, las partes de común acuerdo resolvieron someter las diferencias existentes al conocimiento y resolución del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., según consta a fs. 4 de estos autos. Además, según lo dispuesto en el numeral 3º del acta de comparendo de fecha 05 de julio de 2000, que rola a fs. 32 y 33, las partes acuerdan que regirá esta contienda el Reglamento Procesal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago, 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. Las partes acordaron asimismo, según la cláusula del contrato aquí tratada, que en contra de las resoluciones del Arbitrador no procederá recurso alguno, a lo que las partes renunciaron expresamente.

En consecuencia, respecto de la posibilidad que esta sentencia sea objeto de recurso, desde el punto de vista de las partes, cabe considerar una respuesta negativa, sin perder tampoco de vista lo prevenido en los Arts. 40 y 41 del Reglamento Procesal de Arbitraje señalado, en adelante, "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 05 de julio de 2000, que rola a fs. 32 y 33 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 decimotercera del Contrato de Arrendamiento ya mencionado y de la copia del escrito de ambas partes que rola a fs. 4 de estos autos.

2.2 El Tribunal deja constancia que, de acuerdo con el Reglamento Procesal que rige esta contienda, y atendido el mandato y acuerdo expreso de las partes, y lo resuelto que se lee a fs. 32, 33, 132, 139, 211, 212, 218, 221, 222, 226, 227, 240 y 243, el plazo que tiene el Árbitro para dictar su Laudo concluye el día 23 de noviembre de 2001.

## II. PARTES DEL ARBITRAJE.

1. XXX, chilena, actriz, cédula nacional de identidad N° ..., domiciliada para estos efectos en el mismo domicilio profesional de sus abogados, representada por sus abogados señores F.C.R. y A.Z.P., todos ellos domiciliados en calle H. N° 1044, piso 13, comuna de Santiago.
2. Por la otra parte, la sociedad ZZZ, sociedad civil de responsabilidad limitada, del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° ..., representada por don G.L.E.F., chileno, agricultor, cédula de identidad N° ..., para estos efectos del mismo domicilio de sus abogados, representados por sus abogados señores don M.J.O.B. y don A.G-H.O., todos ellos domiciliados en calle B. N° 341, comuna de Santiago. A fs. 225, la demandada fija como nuevo domicilio el de calle T. N° 82, de esta comuna de Santiago, sin señalar fax.

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

1. De fs. 1 a fs. 7 del expediente, ambas inclusive, constan las piezas notificadas por la receptora I.A.R.G. con fecha 19 de enero de 2000, que dan cuenta de lo resuelto por las partes en el sentido de someter las diferencias existentes al conocimiento y resolución del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago; a fs. 13 consta resolución que cita a las partes a comparendo para el día 29 de mayo a las 10:30 horas; a fs. 26 consta carta de fecha 24 de mayo de 2000, del abogado de la demandada al Juez Árbitro, por la que solicita postergar la fecha del comparendo; a fs. 27 consta resolución que cita a las partes a comparendo para el día 14 de junio de 2000; a fs. 30 consta resolución que cita a las partes a comparendo para el día 05 de julio de 2000.
2. De fs. 34 a 69 del expediente, ambas inclusive, corre la demanda deducida ante este Tribunal por la demandante la señora XXX, en contra de la sociedad 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 la suma de \$ 17.317.650, más los intereses corrientes a partir de la notificación de la demanda y las costas de la causa.
    - b. Que en subsidio de la suma anterior la demandada pague una suma mayor o menor según lo que este Tribunal determine.

Todo lo anterior es fundado en el contrato de arrendamiento al que ya nos hemos referido.

- 2.1.1 Señala la demandante, XXX, que con fecha 16 de junio de 1995, por escritura pública otorgada ante don Jorge Zañartu Squella, suplente del Titular de la Decimoctava Notaría de Santiago don Patricio Zaldívar Mackenna, dio en arrendamiento a la sociedad ZZZ para quien aceptó su representante, cincuenta hectáreas de la propiedad agrícola de su dominio, de un total de 52 hectáreas compuesta de las denominadas "Resto de la Higuera T. o S.I." e "Higuera C. o L.C. del fundo S.M.d. T.", inscritas a su nombre a fs. 778 vta. N° 1311 y a fs. 779 N° 1312 respectivamente, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo del año 1994; señala asimismo, que según se expresa en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, ella se reservó dos hectáreas para su personal utilización, las que se encuentran minuciosamente deslindadas en la cláusula séptima del contrato ya referido.
- 2.1.2 **Derechos de agua.** El arrendamiento referido incluye derechos de agua: Del total de derechos de agua, ascendente a 7,37 regadores del Canal C., correspondían proporcionalmente a las 50 hectáreas arrendadas 7,2226 acciones o regadores y a las dos hectáreas reservadas 0,1474 acción, según se infiere de lo expresado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento.
- 2.1.3 **Plazo y renta de arrendamiento (primer incumplimiento).** Señala también la actora, que el plazo de duración del contrato se estableció en cinco años a contar del 16 de junio de 1995, expirando en consecuencia el 16 de junio del año 2000, conforme lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, siendo la renta de arrendamiento el equivalente a setecientas UF anuales, pagaderas, la primera el 16 de junio de 1995 y las restantes, en forma anticipada al año agrícola dentro de los primeros quince días del mes de junio, en vale vista endosable, renta de arrendamiento que podía ser reajustada al cabo de los primeros tres años de arriendo, lo cual en definitiva no ocurrió. De las cinco rentas pactadas, se pagaron las correspondientes a los cuatro primeros años y en el último año de vigencia del contrato, el arrendatario hizo abandono intempestivo de la propiedad, llevándose como propios las maquinarias que la propia arrendadora le había facilitado para permitirle una más adecuada explotación del predio; según expone la actora esto trae consigo el primer incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, cual era el pago, dentro de los primeros quince días del mes de junio de 1999 de la suma equivalente a 700 UF, hecho en vale vista bancario endosable, según lo estipulado, y que debieron pagarse a más tardar a las 24 horas del 15 de junio del año 1999, según lo señala el Art. 48 inciso primero del Código Civil.
- 2.1.4 **Otras obligaciones**  
Como segundo incumplimiento, la parte arrendataria quedó obligada conforme a la cláusula

octava del contrato, a entregar los pagos de las cuentas de teléfono y agua potable al expirar el contrato, lo cual no hizo, debiendo pagar la arrendadora todo un año de cargos fijos por tal concepto. La arrendataria tampoco pagó las cuotas de la asociación de canalistas correspondiente al segundo semestre de 1999 y primero del 2000, como consta de la cláusula quinta del contrato.

También nos señala la actora, que de acuerdo a la cláusula duodécima del contrato, la arrendataria se comprometió a mantener los inmuebles en buen estado de conservación y a restituirlos con las mejoras que incorporaría al predio o adhiriera a las estructuras, salvo los normales deterioros casuales por el transcurso de los años. Sin embargo, el arrendatario no realizó ninguna mejora, por el contrario, abandonó el predio sin aviso alguno, dejando semidestruido el galpón, la bodega de materiales y la casa del cuidador, el tranque con una abertura en su muralla y lleno de basura y varios cercos rotos y en pésimo estado. Para demostrar esto la actora en el primer otrosí acompañó fotografías autorizadas ante Notario. Posteriormente la demandante admite que según lo señalado en la cláusula sexta, no estaban completos los cercos de deslinde, y que además según se señaló en la cláusula séptima, los dos tranques se encontraban con un alto grado de embancamiento. Respecto a esto, nos dice que una cosa es que un cerco no esté completo lo que significa falta, y otra muy distinta es que las tablas que lo conforman se hallen rotas; asimismo, es muy diferente un tranque embancado, lo que significa que tal vez no se puede utilizar adecuadamente, que precisa limpieza, a un tranque con su muralla rota, lo que según la actora revelaría un descuido más que culpable. Luego de ello, la demandante señala que ninguna de las salvedades señaladas en las cláusulas sexta y séptima del contrato, dicen relación con el galpón de packing, la bodega de materiales o la casa del cuidador, las que deben entonces presumirse en buen estado, y en contraste con el lamentable estado en que fueron dejadas, según intenta demostrar la actora por las fotografías a que ya hemos hecho referencia.

#### 2.1.5 Arranque de parronales

Nos señala la demandante que en otro orden de ideas, que revela una curiosa idea de cumplir de buena fe los contratos, en relación a la cláusula décima, el arrendatario quedó expresamente facultado para arrancar los parronales existentes pudiendo utilizar el suelo ocupado por éstos en otros cultivos. Nos dice además la actora, que según esta misma cláusula, se autorizó al arrendatario para arrancar los ciruelos y nectarines, de acuerdo a su estado y rentabilidad, proporcionando a la arrendadora cantidades de leña razonables para uso de las casas. Luego señala que, al amparo de esta condición meramente potestativa, el arrendatario arrancó ciruelos y nectarines aprovechando las tierras resultantes, habiendo, según la actora, resultado el arranque gratis, puesto que lo pagaría con la leña resultante y los alambres, anclas y postes del parronal. Para la demandante hasta aquí todo estaría de acuerdo con las estipulaciones del contrato, pero para ella el problema radicó en que el arrendador procedió sin derecho alguno a dejar de regar la plantación de seis hectáreas de limones de no más de seis años de antigüedad y que se encontraba en plena producción, la que se secó, teniendo el arrendatario la expresa obligación, de mantenerlos en buen estado de conservación hasta la restitución del inmueble, según se señala en la parte final de la cláusula en comento. Luego nos dice la actora que el arrendatario pidió autorización para arrancar los limones una vez secos éstos, lo cual no se le dio; frente a ello la arrendataria amenazó con abandonar el predio exactamente al cumplirse el primer año de arriendo. Posteriormente señala la demandante que la responsabilidad de que se hayan secado los limones recae íntegramente sobre la sociedad arrendataria por haber infringido la ley del contrato, contemplada en la parte final de la cláusula décima ya citada, en relación con lo dispuesto en el Art. 1.980 inciso primero del Código Civil, el cual, al emplear el adverbio “particularmente” parece obligar al arrendatario a responder de la culpa levísima, ya que como señala la actora, no se entendería un precepto colocado inmediatamente después del Art. 1.979 del mismo Código, que obliga al arrendatario rústico a gozar del fundo como un buen padre de familia, en que respondería de culpa leve. Por su parte, señala, si el arrendador respondiera de culpa levísima, no podría a pretexto de una escasez de agua de riego, permitir que se secara el limonar, por tanto si lo hizo, es económicamente responsable de su culpa.

#### 2.1.6 Perjuicios de seca de limones

Posteriormente la actora se refiere en la demanda, a los perjuicios producidos por la seca del huerto de limones, para lo cual nos dice que lógicamente éste debe cuantificarse considerando el costo de una plantación de árboles nuevos de una densidad parecida a la existente en las hectáreas arrancadas, la que puede estimarse en 280 árboles por

hectárea, esto es 1.680 árboles a \$ 1.800 cada uno, son \$ 3.024.000 más la plantación misma ascendente a \$ 300 por árbol, representa en las seis hectáreas \$ 504.000, lo que hace un total de \$ 3.528.000. A juicio de la actora ésta incluso es una compensación modestísima.

#### 2.1.7 Subarriendo y maquinarias

Luego hace presente la actora la gran consideración que siempre tuvo, lo que se demuestra, según ella, a través de las dos autorizaciones que le concedió a la arrendataria para subarrendar, las que ésta no habría utilizado, y también en el hecho de haberse permitido disponer de la maquinaria agrícola de su propiedad, un tractor, una pulverizadora y dos colosos, por los cuales no recibió pago alguno, incluso su recuperación fue dificultosa.

#### 2.1.8 Monto de los perjuicios

La demandante luego de lo anterior, nos señala a cuánto ascienden los perjuicios derivados del incumplimiento según a continuación se detalla.

a) **Renta impaga de arrendamiento:** La suma adeudada por este concepto, la suma de UF 700, lo que al 15 de junio de 1999 equivale a la suma \$ 10.418.940, considerando la UF a \$ 14.884,20. Esto más un interés corriente del 8,15% anual, según la tabla de interés para operaciones reajustables, publicada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras con fecha 11 de junio de 1999, porcentaje que equivale a \$ 962.710, por tanto, señala la actora, por este concepto se adeudaría un total de \$ 11.381.650.

a)	Renta impaga de arrendamiento .....	\$	11.381.650.
b)	Reparación Tranque grande (menos remoción embanque) .....	\$	570.000.
c)	Reparación Tranque chico (menos remoción embanque) .....	\$	330.000.
d)	Destrucción bodega chica .....	\$	150.000.
e)	Destrucción baño oficina .....	\$	150.000.
f)	Limpieza basural tranque y bosque .....	\$	120.000.
g)	Agua de Riego Río Maipo por un año .....	\$	800.000.
h)	Luz eléctrica (12 meses cargo fijo) .....	\$	240.000.
i)	Agua potable (12 meses cargo fijo) .....		48.000.
j)	Replantación 6 hectáreas limones .....		3.528.000.
	TOTAL .....		17.317.650.

2.2 En cuanto al derecho, el actor funda su demanda en los Arts. 44, 48 inciso primero, 1.545, 1.546, 1.547, 1.915, y siguientes, 1.979, 1.980 y siguientes y demás estipulaciones del Código Civil, en los Arts. 254, 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, Reglamento Procesal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago y normas especiales acordadas en el comparendo celebrado ante este Árbitro con fecha 05 de julio de 2000.

2.3 El demandante en el primer otrosí de la demanda acompaña los siguientes documentos bajo apercibimiento legal, a saber:

- Fotocopia de escritura pública de arrendamiento de 16 de junio de 1995 ante Jorge Zañartu Squella.
- Juego de fotos autorizadas por doña Lilian Jacques Parraguez, Notario público de San Bernardo.
- Carta de 25 de julio de 1997 dirigida por el señor A.Z.P. a don M.J.O.B.
- Consentimiento de doña XXX para subarrendar (sin fecha).
- Consentimiento de don A.Z.P. para subarrendar autorizado el 21 de septiembre de 1995.
- Carta del señor A.Z.P. a don M.J.O.B. de 19 de junio de 1997.

2.4 Desde fs. 46 hasta fs. 69, ambas inclusive, constan los documentos acompañados por la actora en el primer otrosí de la demanda.

2.5 A fs. 70 consta la resolución del Tribunal, de fecha 08 de agosto de 2000, que tuvo por interpuesta la demanda, confiriendo el traslado correspondiente.

3. Entre fs. 74 y 78, ambas inclusive, rola la contestación de la demanda por parte de ZZZ. Resumidamente, la contestación de los demandados dice lo siguiente:

- 3.1 Que encontrándose dentro de plazo, viene en contestar la demanda, que como demostrará durante el curso del proceso, resulta absolutamente infundada, y a continuación expone:
- a) Que por escritura pública de 16 de junio de 1995 otorgada en la notaría de Patricio Zaldívar Mackenna, su representada tomó en arrendamiento los predios agrícolas, individualizados en la cláusula segunda de dicha escritura, sobre 50 hectáreas y por un plazo de 5 años, desde la fecha de la escritura.
  - b) Señala también, que por la citada escritura la arrendadora declaró ser propietaria de derechos de aprovechamiento de aguas equivalentes a 7,37 regadores del Canal C., derechos de aprovechamiento de aguas que en la proporción correspondiente a la parte del predio arrendado, formaban parte integrante del contrato de arrendamiento para uso y goce del arrendatario.
  - c) Luego en el numeral III de su contestación, nos dice la demandada, que al suscribirse el contrato de arrendamiento el predio se encontraba en estado total de abandono, de forma tal que sus parronales y demás plantaciones frutales eran imposibles de recuperar. Las bodegas, casas, cercos y tranques se encontraban también muy deteriorados por su estado de abandono. Por lo anterior, señala, sólo para iniciar la explotación agrícola fue necesario que su representada invirtiera una suma superior a los \$ 9.900.000, valor nominal del año 1995.
  - d) En el punto siguiente señala que durante la temporada 1995-1996 se sembraron 43 hectáreas de trigo de las cuales 31 hectáreas tuvieron dos riegos, con un rendimiento de 40 quintales por hectárea. Las restantes 12 hectáreas no pudieron regarse y se obtuvo un rendimiento de 12 quintales por hectárea. En la temporada 1996-1997 se explotaron 8 hectáreas con un semillero de remolacha, suscribiendo un contrato con la empresa I., de las cuales sólo llegaron a término 4 hectáreas y el resto fue eliminado por falta de agua. En la temporada 1997-1998 se cultivaron 12 hectáreas de cebollas; un semillero de maravilla no logró producir ni siquiera el mínimo exigido y los zapallos produjeron 2.000 kilos por hectárea en vez de 25.000 kilos por hectárea esperados. La cebolla tuvo una mala cosecha. En la temporada 1998-1999 se sembraron 5 hectáreas de semillero de remolacha contratados con la empresa S., de los cuales hubo de abandonarse una parte por falta de agua y el saldo tuvo un muy mal rendimiento, sin poder cumplirse el contrato suscrito.
  - e) Posteriormente, el arrendatario, nos dice que es de la naturaleza del arrendamiento el que la cosa arrendada debe servir para los fines previstos en el contrato y en el caso de autos, el predio agrícola no contaba en forma real y efectiva con las aguas indicadas en el contrato de arrendamiento, lo que hacía imposible su explotación económica. A continuación señala que durante el período del contrato la zona central de nuestro país sufrió una fuerte sequía que imposibilitó la explotación adecuada del predio.
  - f) En el numeral VI de su contestación la demandada señala que muchos fueron los esfuerzos de su parte por solucionar estos temas con la arrendadora, sin tener que poner término al contrato. Al respecto intentó subarrendar el predio, sin resultado. Según ella, también le propuso a la arrendadora la construcción de un pozo profundo, a lo cual esta última se negó. Finalmente señala que incluso viajó a Buenos Aires, en donde estaba la arrendadora, para tratar de zanjar las dificultades y que, sin embargo, ésta no quiso o no pudo recibirla.
  - g) En el numeral siguiente la arrendataria describe los esfuerzos que le significó el cumplimiento del contrato durante 4 de los 5 años contemplados en el mismo, pero no le resultaba posible perseverar en él, además las instancias de negociación con la arrendadora estaban agotadas y la falta de aguas en el predio se mantenía y acrecentaba. Al respecto expresa que “a lo imposible nadie puede resultar obligado” y que el propio contrato de arrendamiento contiene una estipulación en cuanto a la falta de responsabilidad del arrendatario por anomalías en el predio debido a actos de la naturaleza y otros de fuerza mayor, no factibles de controlar por el arrendatario, lo que motivó la devolución del predio a la arrendadora.
  - h) Señala que en la oportunidad procesal pertinente rendirá prueba suficiente sobre el estado en que se recibió el predio al principiar el contrato, el estado en que se restituyó, las aguas con que contó durante la vigencia del contrato y la situación pluviométrica de la zona central.
  - i) En el punto IX de su presentación la demandada se hace cargo de una serie de afirmaciones de la actora contenidas en su demanda, que a su juicio son falsas o al menos inexactas, a saber:
    - i.1) Señala que su representada no hizo abandono intempestivo del predio, ya que esto no fue más que la consecuencia inevitable de la falta de entendimiento de la arrendadora sobre la imposibilidad de una explotación adecuada, según los términos del contrato, y que fue más que advertido a la arrendadora.
    - i.2) Señala también, que es falso que hayan quedado impagas las cuentas de teléfono, aguas y cuotas de la asociación de canalistas, ya que su representada las pagó.
    - i.3) Que la restitución del predio se hizo mediante comunicación escrita despachada por

el Notario de Santiago don René Benavente Cash al domicilio de la arrendadora.  
i.4) Que la plantación de limones se secó por falta de agua y no por descuido de la arrendataria.

i.5) En la letra e) del numeral IX se refiere a la maquinaria agrícola, señalando que ésta se utilizó con el consentimiento de la arrendadora y se restituyó cuando ella lo solicitó, todo lo cual ocurrió con más de dos años de anticipación al término del contrato.

j) En el numeral X de su contestación se refiere a los perjuicios, señalando al respecto que de la restitución del predio no resultó perjuicio alguno para la arrendadora por las razones que expone:

j.1) Fue devuelto en mejores condiciones que aquellas en que fue recibido.

j.2) Que gracias a las lluvias posteriores a la terminación del contrato, la arrendadora pudo explotarlo sembrando trigo y semillero de maíz, efectuó la modificación de los marcos partidores de agua, a lo que no estuvo dispuesta durante la vigencia del contrato, y finalmente arrendó el campo por una parte y las casas por otra.

3.2 Posteriormente la demandada se refiere al derecho en que fundamenta sus descargos, y señala:

a) Que el Art. 1.915 del Código Civil define el arrendamiento como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Luego nos dice que según la definición existen obligaciones recíprocas, y que para el arrendador una de ellas es conceder el uso y goce de una cosa, y al respecto, dice que la cosa es aquella que se contrató y se previó por las partes sería el objeto del contrato, concluyendo que, en este caso, la cosa objeto del contrato era un predio rústico de riego.

b) Que el Art. 1.904 del Código Civil establece por otra parte que las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas son:

b.1) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

b.2) Mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

b.3) Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

c) Basándose en el Art. 1.928 del Código Civil y en el hecho de que el predio nunca habría servido para el fin al cual fue destinado, el arrendatario bien habría podido poner término al contrato con anterioridad y que sólo su buena fe, esperando que éste sirviera para el fin que se tuvo al contratar, creyendo que la carencia de aguas sería una situación pasajera, lo habría hecho perseverar en el contrato, sin embargo, solicitando a la actora rectificar marcos partidores, invertir en la construcción de un pozo profundo, etc.

d) Luego en el número 4º del numeral XI de su presentación, se refiere a que de acuerdo al Art. 1.932 del Código Civil, el arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, si el mal estado o calidad de la cosa le impiden hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada.

e) En el número siguiente trata el Art. 1.933 del Código Civil en relación al derecho del arrendatario a la indemnización de perjuicios por un vicio anterior al contrato.

f) Cita el Art. 1.552 del Código Civil.

En fin, en el número 7 del numeral XI, cita el Art. 1.489 del Código Civil, en relación a la condición resolutoria.

Finalmente concluye su análisis refiriéndose al derecho que le asiste, y señala que, según lo expuesto, el bien dado en arrendamiento no servía para el fin para el cual fue contratado por la arrendataria, ya que en realidad se habría entregado un predio con características de secano y no un predio agrícola de riego.

3.3 Por todo lo anterior, la demandada solicita al Tribunal tener por contestada la demanda interpuesta en contra de ZZZ, rechazándola en todas sus partes con expresa condenación en las costas de la causa.

3.4 En el segundo otrosí de su contestación la demandada hace expresa reserva de sus derechos para ejercer las acciones pertinentes encaminadas al pago de los perjuicios en la oportunidad que corresponda, originados en no haber podido explotar el predio arrendado por falta de agua, los que en ningún caso serían inferiores a \$ 138.000.000.

- 3.5 En el tercer otrosí la demandada señala que en relación a las fotografías acompañadas por la actora en su demanda, hace presente al Tribunal:
- Que la reja de la casa de administración de la foto N° 1 está en ese estado desde que mi representada recibiera el predio.
  - Que la casa del cuidador, según las fotografías Nos 3, 4 y 5, se encontraba en peores condiciones al momento de la entrega del inmueble, y que fue objeto de diversas mantenciones durante la vigencia del contrato.
  - Que según las fotografías Nos 8 a 12, éstas muestran el predio que en la peor de las situaciones, estaría como se encontraba al inicio del contrato.
4. Por resolución de fecha 01 de septiembre de 2000, que rola a fs. 79 el Tribunal tuvo por contestada la demanda, y concedió a las partes un plazo de hasta cinco días hábiles para la presentación de escritos de "Téngase presente".
5. Con fecha 12 de septiembre de 2000, según consta de fs. 81 a 90, ambas inclusive, la parte que representa a doña XXX, presentó un escrito de "Téngase presente", en que sustancialmente dijo:
- Que la contestación de la demanda se aleja de toda realidad, no por que esta parte lo señale, sino por el hecho de que ésta consta en instrumentos auténticos o en recibos emanados de servicios públicos o entidades de seriedad indiscutible; luego de ello pasa a fundamentar sus afirmaciones.
  - En efecto, señala a modo de ejemplo, que en el numeral III de la contestación, el Sr. G.L.E.F. expresa textualmente *"Al suscribirse el contrato de arrendamiento el predio se encontraba en total abandono, de forma tal que sus parronales y demás plantaciones frutales eran imposibles de recuperar. Las bodegas, casas, cercos y tranques se encontraban también muy deteriorados por su estado de abandono"*. Luego señala asimismo, escuchemos ahora al Sr. G.L.E.F. el 16 de junio de 1995 al otorgar la escritura pública en que consta el contrato de arrendamiento, expresar en la cláusula sexta de dicho instrumento: *"La entrega material de la propiedad se efectuará el día 16 de junio de 1995 (o sea, el mismo día), en el estado en que se encuentra, dejándose constancia que no están completos los cercos de deslinde de la propiedad"*. Luego continúan expresando las partes en la cláusula séptima: *"El arriendo comprende además de la tierra de cultivo, todo lo plantado en ella, los dos tranques que se encuentran con alto grado de embancamiento, el galpón de packing, bodega chica de materiales, oficina, casa de administración y casa de cuidador adyacente, luz, agua y teléfono para estas instalaciones"*.
- Luego el apoderado de la demandante don F.C.R. señala que, dicho sea en otros términos, el representante de la sociedad arrendataria enumera minuciosamente todo lo que el arriendo comprende además de la tierra y las aguas, y la única salvedad que formula es en cuanto a que hay cercos de deslinde incompletos y que los dos tranques presentan un alto grado de embancamiento, pero no dice una palabra acerca de defectos o deterioros del galpón de packing, bodega de materiales, oficina, casa de administración y casa de cuidador adyacente, de donde sólo cabe inferir que todos estos inmuebles por adherencia se encontraban en estado normal de conservación y sobre esta materia, salvo algún vicio oculto que no hace al caso, no cabe discusión, toda vez que, de acuerdo con lo dispuesto por el Art. 1.700 inciso 1° del Código Civil: *"El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y a su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él han hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino entre los declarantes"*.
- Por esto nos dice el actor que no insistirán en demostrar lo que ya está probado por disposición de la ley.
- Luego nos señala el actor que resulta muy triste, aunque de hecho hay varias inexactitudes, la relación de los fracasos agrícolas de la arrendataria, bajísimos rendimientos en las siembras de trigo, estrepitosos fracasos en semilleros de maravilla, malas cosechas de cebollas, menos de un 10% de lo esperado en producción de zapallos, atroces resultados en dos semilleros sucesivos de remolacha. Además se pregunta ¿y todo ello por qué?, a lo que exclama "¡Por falta de agua!". Posteriormente la demandante nos señala que la situación aludida está resuelta por nuestro Código Civil, que dispone en el inciso 1° del Art. 1.983 que "El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha". En relación con lo anterior nos dice que aunque carezca de importancia, conviene hacer presente a US. que los resultados agrícolas de la arrendataria no fueron tan desastrosos como lo pretende el representante de ésta, desde que el Sr. G.L.E.F. comentó profusamente en la zona que había entablado un juicio por \$ 30.000.000 en contra de una compañía extranjera que no le había

pagado unas cebollas y que una empresa distribuidora de semillas le comentó a mi representada que una de las mejores entregas de un año provenía precisamente de su campo.

- 5.4 En la letra "C" de la presentación analizada, el apoderado de la actora se refiere a los argumentos de la demandada contenidos en el número V de la contestación en orden a que, y cita al efecto "en el caso de autos el predio agrícola no contaba en forma real y efectiva con las aguas indicadas en el contrato de arrendamiento, lo que hacía imposible su explotación económica". Al respecto señala el actor, que la arrendataria se contradice con la aseveración que ella misma formula inmediatamente a continuación, en el sentido de afirmar: "efectivamente durante el período del contrato la zona central de nuestro país sufrió los embates de una fuerte sequía que imposibilitaba la explotación adecuada del predio", frente a ello el actor se interroga, y señala ¿En qué quedamos? Si no se tratara de citas textuales que se encuentran en la contestación a la vista de US parecería que se están inventando por mi parte. La verdad es que el predio siempre ha tenido las aguas suficientes para su adecuada explotación pero como es natural y obvio, su mayor o menor abundancia depende de las condiciones climáticas generales que en parte del tiempo del contrato fueron adversas. Sí, resulta importante especificar que las aguas son y han sido siempre las mismas, que no se ha hecho modificación alguna en los marcos del predio y que con los derechos de aguas establecidos en el contrato, la familia P.Y. explotó por más de cincuenta años el campo que constituía su principal ingreso, ya que las conocidas e importantes actividades políticas de don I.P.V. le impedían dedicarse al ejercicio de su profesión de ingeniero civil, proporcionando el predio de que venimos tratando, lo necesario para educar a los siete hermanos P.Y. y luego, para mantener a las familias P.E. y P.C.. En el mismo sentido señala don F.C.R. y advierte que, a modo de dato ilustrativo se debe tener presente que el predio de que trata el contrato de autos, colinda con el predio la propiedad de 25 hectáreas de doña I.Y. que con los regadores proporcionales a la superficie de la propiedad de doña XXX, provenientes del mismo canal S.M., riega una plantación de alfalfa que ocupa toda su extensión, sin problemas desde hace muchos años.
- 5.5 En el punto siguiente la demandante se refiere al numeral VI de la contestación de la demanda, relativo a las soluciones propuestas por la arrendadora, señalando que ésta sigue más o menos por la misma senda, ya que no aprecia realmente qué solución (salvo para el arrendatario) podía ser el subarriendo, por lo demás autorizado. Luego se refiere a la propuesta de construir un pozo profundo, y señala y citó al efecto "*por supuesto a costa de la arrendadora, que tenía que pagar ingentes sumas por la compra del predio, parece verdadero sarcasmo, considerando el gigantesco costo de una obra de tal envergadura y dificultad, por cierto no aclarada, de obtener los permisos en tiempo y forma*". Asimismo se refiere al viaje a Buenos Aires, señalando que es muy difícil su demostración, pero que a pesar de ello el representante del arrendatario jamás pidió entrevistarse con el arrendador.

Posteriormente el actor se refiere a que toda esta larga historia de falta de agua y soluciones heroicas propuestas por el Sr. G.L.E.F., pasaban por una cosa mucho más simple y que está reconocida en el contrato de arrendamiento, en la demanda y en la propia contestación, y que no es otra que el alto grado de embancamiento de los dos tranques existentes.

Luego nos dice, que simplemente, y sin necesidad siquiera de contar con el consentimiento de la arrendadora, el Sr. G.L.E.F. pudo hacer limpiar los tranques en virtud de lo dispuesto por el Art. 1.935 del Código Civil a cuyo tenor: "El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto posible para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse a tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad". En realidad, señala el demandante, resulta difícil encontrar un precepto más pertinente, primero, porque el alto grado de embancamiento de los tranques estaba reconocido en el contrato; segundo, porque atendida la sequía, perfectamente real, las reparaciones eran indispensables y por último porque ambas partes a través de sus representantes estuvieron en permanente contacto, como hay prueba en autos, y en el absurdo evento de que la arrendadora no hubiese dado su consentimiento, estando probada de hecho la necesidad, se habría abonado al arrendatario su costo razonable que él pudo haberlos deducido "de facto" de la renta de arrendamiento a sabiendas de que tal actuar no podía sino ser confirmado por cualquier Árbitro. A continuación la parte se refiere a lo señalado, diciendo que le resulta claro entonces, que a todos los males atribuidos a la sequía, la demandada pudo perfectamente desembancar los tranques, lo que es público y notorio no hizo, dado el estado que muestran las fotografías acompañadas y, lo que es peor, éstos demuestran que los utilizó como depósito de basura, en circunstancias de que estos pequeños embalses, debidamente operables, habrían

constituido un eficaz paliativo para la sequía.

A continuación el abogado demandante se refiere a la aseveración, formulada al final del numeral V de la contestación, señalando al respecto, que esto demuestra hasta qué punto vuela la imaginación del representante de la arrendataria que con la mayor tranquilidad afirma: *“Es más, el propio contrato de arrendamiento contiene una estipulación en cuanto a la falta de responsabilidad del arrendatario por anomalías en el predio debido a actos de la naturaleza y otros de fuerza mayor no factibles de controlar por el arrendatario”*. En relación a esto expone el actor que en realidad el contrato dispone en su cláusula 12a que: *“El arrendatario se compromete a mantener los inmuebles en buen estado de conservación. Al término del presente contrato se restituirán los inmuebles a la arrendadora con las mejoras que incorporará, que se hallen adosadas al caso o incorporadas a la estructura, con el deterioro normal al transcurso de los años. Asimismo el inmueble se restituirá con los caminos y canales limpios para la temporada agrícola del año 1999-2000. Frente a esta disposición el demandante advierte que en la especie no se trata de una devolución de la propiedad con deterioros causados por casos fortuitos o fuerza mayor sino simplemente de la unilateral terminación de una relación jurídica bilateral, simplemente porque el arrendamiento no era buen negocio.*

- 5.6 En la letra “E” el actor viene en referirse al numeral IX de la contestación de la demanda, dando respuesta a todas las afirmaciones ahí vertidas, según como a continuación expresamos:
- a) Que el abandono del predio sí fue intempestivo.
  - b) Que las cuentas de teléfono, luz, agua, y cuentas de la asociación de canalistas quedaron impagas y que todas ellas se cubrieron con cheques del demandante, “según se comprobará”.
  - c) Que una supuesta comunicación despachada por un Notario no es la manera idónea de restituir un predio.
  - d) Que la plantación de limones se secó exactamente por falta de agua que es lo afirmado en la demanda, con las consecuencias que de ello se infieren en dicho escrito.
  - e) La máquina agrícola se la llevó el Sr. G.L.E.F. junto con abandonar el predio y luego de numerosas gestiones la devolvió en pésimas condiciones, por lo que el tractor tuvo que ser vendido como fierro viejo.
- 5.7 En la letra “F” de su presentación el actor analiza el numeral X de la contestación, rechazando el hecho de que el predio haya sido devuelto en mejores condiciones de las que se entregó; además también rechaza el hecho de que la arrendadora haya modificado los marcos partidores de agua, los que continúan exactamente en el mismo estado en que se encontraban cuando ésta adquirió el predio.
- 5.8 Finalmente el abogado de la demandante desestima los fundamentos de derecho en que la demandada basa su contestación, analizando diversas disposiciones, que ésta citó; al respecto señala:
- a) Que bajo el título de “El Derecho”, la demandada habría acopiado diversos preceptos legales que no tienen la menor relación con la materia en sub lite. En efecto, la cita del Art. 1.915 del Código Civil, a juicio de esta parte, está completamente demás, toda vez que la arrendadora entregó a la otra parte el predio y sus derechos de agua, ascendentes a 7,37 regadores del Canal C., cumpliendo de esta forma su obligación. Luego señala que no se garantizó a la arrendataria una cierta cantidad de lluvias con la debida periodicidad ni tampoco la presencia de nubes, vientos, u otros aconteceres susceptibles de facilitar la formación de gotas que por gravedad cayeran hacia la tierra.
  - b) Luego, a juicio del actor, tampoco es atingente la referencia al Art. 1.928 del Código Civil, en el sentido de que no se hicieron reparaciones en la cosa arrendada que embarazaren su goce que es exactamente la materia a que se refiere el precepto.
  - c) Asimismo se refiere al Art. 1.932 del mismo cuerpo legal, el que se refiere al mal estado o calidad de la cosa arrendada, calificaciones que, a juicio de la parte, en modo alguno corresponden a un predio agrícola que, como ya ha señalado, ha producido hace más de cincuenta años para una familia y continúa produciendo hasta el día de hoy.
  - d) Por último, señala que las citas hechas de los Arts. 1.489 y 1.552 de este Código, de la misma forma, son totalmente ajenas a la materia en discusión, que incluso no vale la pena referirse a ellas. Por la misma razón no analiza la reserva de derechos hecha por la demandada en el segundo otrosí de su contestación.

**IV. PROCEDIMIENTO DE CONCILIACIÓN Y AUTO DE PRUEBA.**

1. Por resolución de fecha 20 de septiembre de 2000, que corre a fs. 91, el Tribunal teniendo en cuenta la resolución de fecha 01 de septiembre de 2000, que rola a fs. 79, que concedió el plazo de cinco días hábiles para formular escritos de "Téngase presente", y el escrito de "Téngase presente" del actor de fecha 12 de septiembre de 2000, resolvió que declaraba vencido el término para formular "Téngase presente" el día 12 de septiembre de 2000. Asimismo en el numeral dos de dicha resolución, citó a las partes a la audiencia de conciliación para el día 13 de octubre de 2000, a las 10:00 horas en la Sede del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.
2. A fs. 93 corre escrito de la parte demandante de fecha 04 de octubre de 2000, por el cual solicita se declare rebelde a la parte demandada, en razón de que ésta no evacuó escrito alguno de "Téngase presente" dentro del plazo de cinco días que tenía para hacerlo.
3. A fs. 94 corre resolución del Tribunal de fecha 13 de octubre de 2000, que provee el escrito de fs. 93, señalando que "estese a lo resuelto en el numeral 1º de la resolución de fecha 20 de septiembre". Seguidamente se deja constancia que con la misma fecha se celebra el comparendo de conciliación decretado a fs. 91. Asisten las partes representadas por sus abogados los señores F.C.R., A.Z.P. y don M.J.O.B.. Asimismo se suspende el comparendo para seguir el día 23 de octubre de 2000 a las 12:00 horas.
4. A fs. 95 corre resolución del Tribunal de fecha 17 de noviembre de 2000, que señala que atendida la circunstancia de que las partes no llegaron a un arreglo en la audiencia del 23 de octubre de 2000, se sigue adelante con el procedimiento de autos, otorgándose a las partes el plazo de 10 días hábiles, para que de acuerdo al Art. 26 del reglamento que rige esta contienda, complementen sus escritos iniciales, presenten documentos, lista de testigos u otras pruebas de cualquier naturaleza.
5. Desde fs. 97 a fs. 101, ambas inclusive, rola escrito de la demandada, Téngase presente, lista de testigos, solicitud de oficio, y expresa reserva del derecho de solicitar nuevas diligencias. Mediante este escrito sustancialmente se señala lo siguiente:
  - 5.1 En lo principal la demandada señala que las afirmaciones hechas por su parte al contestar la demanda no son para nada alejadas de la realidad, como pretende la contraparte. Los resultados agrícolas del predio durante la vigencia del contrato tienen directa relación con la falta de agua que le afectaba. Luego, señala, el arriendo no se contrató respecto de un predio de secano a la espera de lluvias, sino que sobre un predio agrícola con agua de riego suficiente y con un canon de arriendo acorde con su condición de tal. La carencia de aguas persistió durante toda la vigencia del contrato hasta la restitución del predio. La demandante en caso alguno sufrió perjuicios ya que, afirma el demandado, tomó posesión del predio en forma inmediata procediendo a su explotación y al arriendo de las casas. En relación a los limones, señala que éstos en caso alguno se secaron por negligencia o actuación indebida de la arrendataria, sino que por mal estado de los mismos y carencia de agua necesaria para su riego. En relación a las lluvias nos dice que hay un error al sostener que no se garantizó una determinada cantidad de lluvias, por el contrario debido a que no se tomó en arrendamiento un predio de secano sino uno que contara con agua estable, continua y suficiente. De acuerdo con esto, señala que nuestro Código no exige que se garantice que la cosa deba servir para el fin dado en arrendamiento, pero sí establece la consecuencia que acarrea el hecho de que el bien o cosa dada en arrendamiento no cumpla con el objeto para el cual se contrató, cual sería la cesación del arriendo.

Posteriormente la demandada hace un listado de hechos, señalando que los acreditará por todos los medios de prueba que franquea la ley; estos hechos son los siguientes:

- a) Que el predio careció no sólo en parte, sino en forma considerable de las aguas que normalmente le hubieren correspondido en base a las cantidades de regadores que le correspondían según el contrato y sus títulos.
- b) Que la carencia de las aguas no fue un hecho aislado del año en que restituyó el predio, sino que se arrastró desde el inicio del contrato, causándole al arrendatario considerables perjuicios.
- c) Que la propiedad fue entregada casi en estado de total abandono, debiendo hacer la arrendataria considerables inversiones con el solo objeto de poder iniciar el proceso de explotación del mismo.
- d) Que la arrendataria intentó por diversos medios instar a la arrendadora a una solución que evitara perjuicios tanto al predio y a las plantaciones, como a sus legítimos derechos recibiendo

- como consecuencia de sus peticiones sólo el silencio y la omisión.
- e) Que no hubo perjuicios para la arrendadora con la restitución del inmueble, puesto que el predio se restituyó en mejor estado del que lo recibió la arrendataria.
  - f) Que no existen perjuicios invocados por la demandante, relativos a una maquinaria indebidamente retenida y restituida en supuesto peor estado del que se recibió.
  - g) Que la plantación de limones se secó al igual que otros árboles por carencia de aguas en el predio para su riego y no por falta de riego por parte de la arrendataria.
  - h) Que el tranque grande así como el tranque chico estaban en muy mal estado y no existió ninguna obligación de reconstruirlos o repararlos y cuando se propuso una solución adecuada para poder regar la totalidad del predio (pozo profundo) la arrendadora se negó a ello con su falta de respuesta.
  - i) Que no existe la invocada destrucción de la bodega chica y del baño.

5.2 En el primer otrosí la demandada acompaña los siguientes documentos bajo el apercibimiento legal correspondiente:

- a) Fax de carta de 25 de julio de 1997 remitido por A.Z.P. a señor M.J.O.B.
- b) Fax de carta dirigida el 06 de agosto de 1997 por G.L.E.F. al señor M.J.O.B.
- c) Fax de carta dirigida por el señor G.L.E.F. a M.J.O.B. el 18 de julio de 1997.
- d) Fax de carta dirigida por G.L.E.F. a M.J.O.B. el 03 de julio de 1997.
- e) Consentimiento suscrito por XXX para arrancar plantaciones de limones y subarrendar el predio.
- f) Minuta de los gastos en que incurrió la arrendataria para iniciar explotación del predio al momento de recibirlo de la arrendadora.
- g) Cuadro resumen de explotación del predio arrendado y perjuicios que causó a la arrendataria.
- h) Acta de recepción del predio el día 16 de junio de 1995 firmada por la parte arrendadora.
- i) Consentimiento para subarrendar otorgado por don A.Z.P. de fecha 21 de septiembre de 1995.
- j) Carta del 30 de octubre de 1996 de G.L.E.F. a XXX en que se propone construcción de un pozo por \$ 26.000.000 y se deja constancia del grave estado en el cual se encuentra el predio y que permite sólo regar 4 hectáreas de las 50 hectáreas existentes y advierte que los limones se están secando. En este punto nos señala la demandada que dicha carta deja constancia y solicita urgente solución al problema.
- k) Carta del 16 de abril de 1997 de G.L.E.F. a XXX.
- l) Carta de D.E.P. a XXX de fecha 16 de abril de 1997 solicitando una reunión dada la gravedad de la situación del predio en cuestión.
- ll) Certificado N° 084/97 de la Asociación de Canalistas del M. de fecha 08 de abril de 1997.
- m) Fax de carta dirigida por A.Z.P. a M.J.O.B. de fecha 25 de julio de 1997.
- n) Fax del abogado S.H.R. de fecha 03 de junio de 1997, que acredita las gestiones que efectuara ZZZ para intentar un subarriendo del predio, lo cual en definitiva no prosperó, precisamente por la carencia casi absoluta de aguas que era percibida por todos los potenciales interesados.
- ñ) Constancia de comunicación de G.L.E.F. a M.J.O.B., en que se hace cargo de las imputaciones que efectúa el señor A.Z.P.
- o) Copia de carta de fecha 06 de agosto de 1997.
- p) Copia de carta de G.L.E.F. a XXX de fecha 16 de abril de 1997, en relación al estado de los inmuebles en arriendo.
- q) Carta de A.Z.P. del 14 de abril de 1997 dirigida a ZZZ imputando estado del predio y sus plantaciones.

5.3 En el segundo otrosí la demandada acompaña lista de testigos y en el tercer otrosí solicita oficiar a la Asociación de Canalistas del M.

6. A fs. 127 corre presentación de don A.Z.P., de fecha 01 de diciembre de 2000, en que acompaña documentos, en el primer otrosí presenta lista de testigos y en el segundo solicita oficiar a la Asociación de Canalistas del M.

7. A fs. 132 y con fecha 18 de diciembre de 2000, el Tribunal dictó resolución que prorroga el plazo para dictar el Laudo; provee escritos de ambas partes presentados con fecha 01 de diciembre de 2000, en su lugar, bajo los apercibimientos del caso; declara vencido el término de 10 días establecido en el Art. 26 del reglamento que rige esta contienda, y recibe la causa a prueba. Según como a continuación se detalla:

7.1 En el numeral 1° de la resolución aludida el Tribunal viene en prorrogar el plazo que tiene para

dictar el Laudo, por seis meses adicionales, a contar del 05 de enero de 2001, de conformidad con lo prevenido en el Art. 33 del reglamento que rige esta contienda.

- 7.1.1 En el numeral 2º provee la presentación de la demandante de fecha 01 de diciembre de 2000, el Tribunal dispuso que se tenían por acompañados los documentos bajo los apercibimientos legales que correspondan, téngase presente la lista de testigos y como se pide al oficio solicitado.
- 7.1.2 En el numeral 3º provee la presentación de la demandada de fecha 01 de diciembre de 2000, el Tribunal dispuso a lo principal téngase presente, al primer otrosí, acompañados los documentos en la forma solicitada, téngase presente la lista de testigos y como se pide al oficio solicitado.
- 7.2 Consecuentemente con lo anterior y encontrándose vencido el término establecido en el Art. 26 del Reglamento que rige esta contienda, el Tribunal en el numeral 5º de la resolución en comento, 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 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 antepenúltimo y penúltimo día del probatorio a las 08:30 horas, pudiendo presentar testigos hasta la fecha que se lee en la misma fs. 133.

El auto de prueba –que no fue objeto de recursos– dispuso que debían acreditarse los siguientes hechos, sustanciales, pertinentes y controvertidos, conforme se lee a fs. 132 y siguientes:

- a) Estado del predio al momento de suscribirse el contrato de arrendamiento materia de estos autos, en relación a sus parronales, plantaciones frutales, bodegas, casas, cercos y tranques.
- b) Estado del predio a la época de su restitución.
- c) Efectividad de no contar el predio en forma real y efectiva con las aguas que se indicaron en el contrato.
- d) Efectividad de que la demandada hizo abandono intempestivo del predio.
- e) Efectividad de que al término del contrato quedaron impagas las cuentas de teléfono, luz, agua y cuotas de la asociación de canalistas.
- f) Efectividad de haberse comunicado en forma escrita por parte de la demandada la restitución del predio, a través de una comunicación despachada al domicilio de la demandante, por el Notario de Santiago don René Benavente Cash.
- g) Efectividad de que la plantación de limones no se secó por descuido de la demandada.
- h) Efectividad de haberse devuelto la maquinaria agrícola con dos años de anticipación al término del contrato materia de autos.
- i) Efectividad de haberse arrendado un predio agrícola de riego y no de secano.

El mismo auto de prueba dispuso normas para la prueba de testigos, y estableció que el Tribunal puede requerir dictamen de perito, de acuerdo al Art. 25 del Reglamento Procesal de Arbitraje.

8. Por resolución que corre a fs. 135, de fecha 05 de enero de 2001, el Tribunal acoge solicitud telefónica de la demandada, y prorroga el término probatorio, extendiendo su duración hasta el día 30 de marzo de 2001, fijándose al efecto la audiencia de prueba para el día 26 de marzo de 2001 a las 08:30 horas A.M. en la sede del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago; en lo demás dispone se estará a lo resuelto en el auto de prueba. A fs. 138 corre escrito presentado por ambas partes de común acuerdo, por el que solicitan la ampliación del período probatorio y del plazo del arbitraje; dicha presentación se proveyó a fs. 139, por resolución de fecha 23 de marzo de 2001, que dispuso prorrogar el plazo del término probatorio por 30 días a contar del día 31 de marzo de 2001; estableció asimismo, que para la testimonial se fijan las audiencias de prueba para los días 03, 10, 17, y 24 de abril próximo de 17:00 a 20:00 horas. Además las partes podrán acompañar a la audiencia una declaración escrita de la prueba que pretendan rendir sus testigos; la misma resolución prorrogó el término para dictar el Laudo, por un período de dos meses, a contar del día 05 de julio de 2001; y en lo demás estableció que se estará a lo resuelto en el numeral 5º de la resolución dictada por este Tribunal con fecha 18 de diciembre de 2000.

## V. RELACIÓN DE LAS PRUEBAS PRESENTADAS EN ESTE PLEITO.

1. Prueba de Testigos e Inspección Personal. Realizada toda en presencia de Receptor Judicial, y de Notario Público la última. Prueba documental entregada a través de distintos escritos, dándose traslado de ellas,



en la forma solicitada, bajo el apercibimiento del caso; al primer otrosí resuelve que teniendo en cuenta los requisitos que impone el inciso 1º del Art. 349 del Código de Procedimiento Civil, para hacer posible decretar una exhibición de documentos; la jurisprudencia de dicha disposición legal mencionada en el Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas, Tomo II del Código de Procedimiento Civil, Editorial Jurídica de Chile del año 1999, páginas 143 y 144, previamente y para mejor resolver, traslado, y al oficio para el servicio de Impuestos Internos proveyó se resolverá en su oportunidad. Asimismo la resolución se pronuncia en su numeral 3º sobre la solicitud hecha por la demandante en su escrito de fecha 26 de abril de 2001, que se fija para la realización de la inspección personal del Tribunal el día 25 de mayo de 2001 a las 15:00 horas, y en lo demás regirá lo resuelto en el numeral cuarto de la resolución del día 30 de abril de 2001.

- 1.5 A fs. 178 corre resolución del Tribunal de fecha 18 de mayo de 2001, que en su numeral 1º cambia la fecha de la inspección personal para el día 31 de mayo de 2001 a las 15:30 horas, rigiendo en lo demás lo resuelto en el numeral cuarto de la resolución del día 30 de abril de 2001. En el numeral 2º de la resolución en comento el Tribunal otorga el plazo fatal de 10 días para que hagan sus observaciones a la prueba rendida.
- 1.6 A fs. 180 y siguientes corre presentación de la demandante de fecha 23 de mayo de 2001, que se da por reproducida en su totalidad en este Laudo. En lo principal la demandante evacua el traslado conferido por resolución de fecha 15 de mayo de 2001; en el primer otrosí don F.C.R. se refiere a la imposibilidad de acompañar los documentos para los que la demandada solicitó el apercibimiento; en el segundo otrosí el actor se pronuncia en relación al oficio solicitado por la demandada en su presentación de fecha 30 de abril de 2001, en el sentido de que éste es absolutamente improcedente; en el tercer otrosí el actor solicita como medida para mejor resolver informe pericial sobre las materias controvertidas relacionadas con el riego; en el cuarto otrosí acompaña documento. El Tribunal provee la presentación que antecede por resolución de fecha 25 de mayo de 2001 que rola a fs. 185, y dispuso a lo principal, primer y segundo otrosí, Téngase presente, al informe de perito el Tribunal dispuso que se resolverá en su oportunidad, y al cuarto otrosí se tuvo por acompañado el documento bajo apercibimiento legal.
2. Por resolución de fecha 18 de mayo de 2001, que corre a fs. 178, el Tribunal dispuso en el numeral 2º que las partes tenían el plazo fatal de 10 días para formular observaciones a la prueba rendida por la otra.
  - 2.1 A fs. 187 y siguientes corre escrito de observaciones a la prueba, hechas por la parte de doña XXX con fecha 05 de junio de 2001. Se dan ellas por reproducidas en su totalidad en este Laudo. Sin embargo, a continuación nos referimos a los puntos principales de dicha presentación que en términos generales se refieren a lo siguiente:
    - 2.1.1 Primeramente el actor nos señala que le parece que se ha rendido prueba testimonial sobre hechos completamente irrelevantes para la decisión de la cuestión fundamental que no es otra que la determinación de si hubo o no un contrato de arrendamiento válidamente celebrado entre demandante y demandada y no habiéndose arrendado conforme a la cabida (Art. 1.978 del Código Civil) ni teniendo la arrendataria el carácter de colono aparcerero (Art. 1.983 inciso 2º del Código Civil), no se aprecia cómo una prueba testimonial podría atentar contra el efecto de una escritura pública.
    - 2.1.2 Posteriormente analiza la prueba testimonial de la parte demandada, comenzando por su primer testigo don T.R.L.A., y se refiere a las declaraciones por él realizadas concluyendo que se trata de un testigo de oídas que no puede ser tomado en cuenta ni como base de presunción ya que su informante es precisamente el interesado, el que no podría estar más implicado. Luego analiza la declaración del testigo don M.C.L.R-T., y así sucesivamente pasando por todos los testigos de la demandada hasta llegar a la declaración de don J.A.P.G., extendiéndose sobre observaciones de hecho y de derecho sobre cada una de las declaraciones realizadas por éstos, las que se tienen presentes al momento de dictar este Laudo; así como se tienen presentes todas y cada una de las observaciones a la prueba producidas por ambas partes.
    - 2.1.3 A continuación, como consta a fs. 195, la demandante analiza las declaraciones de sus testigos, y en relación a la declaración de don J.L.V.I., nos señala que a pesar de que este testigo fue objeto de tacha por la contraria, sus declaraciones servirán al menos como base de presunción para este Tribunal.
    - 2.1.4 Finalmente concluye el actor que, sin embargo, contar con sólo dos testigos, pero de gran

versación, numerosos documentos y la normativa del Código Civil, cree, según se desprende de la prueba rendida, que la arrendadora no realizó actuación alguna que permitiera el abandono intempestivo del predio por parte de la firma representada por el señor G.L.E.F., y que por tanto, ésta debe pagar la renta de arrendamiento adeudada así como los perjuicios causados a la arrendadora.

- 2.2 A fs. 198 y siguientes corre escrito de Téngase presente, observaciones a la prueba rendida, presentado por la parte demandada con fecha 28 de junio de 2001. El contenido de este escrito se da por reproducido en su totalidad en este Laudo. Sin embargo, a continuación nos referimos a los puntos principales de dicha presentación que en términos generales se refieren a lo siguiente:
- 2.2.1 La parte de la arrendataria comienza señalando en el número I la prueba aportada por la demandante y va punto por punto citando cada una de ellas. En el numeral II se refiere a la prueba aportada por ella misma. En el numeral III señala lo que se demanda en este juicio.
- 2.2.2 Posteriormente, en el numeral IV analiza la prueba aportada por la demandante y su mérito; al efecto se refiere a las siguientes pruebas:
- a) Declaración jurada ante Notario señor J.L.V.I.
  - b) Declaración del señor D.F.C. en representación de la Sociedad Agrícola S.R.SA., en la que señala que el predio en el año 2000 no tuvo problemas para regar 30 hectáreas a riego tendido y 20 hectáreas mediante el riego por goteo.
  - c) Certificado del Presidente de la Asociación de Canalistas del M. en el cual se establece que no se han modificado los derechos de agua en los regadores correspondientes al predio, en los últimos seis años.
  - d) Carta de 14 de abril de 1997 suscrita por don A.Z.P. al señor G.L.E.F. en representación de ZZZ.
  - e) Declaración testigo J.L.V.I.
  - f) Declaración del testigo E.J.M.M.S.
- 2.2.3 Luego, en el numeral V, que en la presentación del demandado aparece como IV, analiza la prueba aportada por su parte; al efecto se refiere a los siguientes puntos:
- a) Que existen más de tres testigos contestes en que no había agua suficiente para regar el predio durante el período en que fue arrendado el predio.
  - b) Estado del predio al recibirlo en arrendamiento.
  - c) En relación al estado de los tranques, el demandado nos dice que existen más de tres testigos contestes y calificados de que el estado de los tranques era de embancamiento e inutilizables.
  - d) Estado de los limonares.
  - e) Estado del predio al momento de restituirlo a la arrendataria.
  - f) Si el predio es de riego o de seco.
  - g) Cambio de situación en el predio a fines de 1999 y 2000 en adelante respecto de las aguas.
  - h) Procedencia o improcedencia del cobro de una renta de arrendamiento, de Cuota Anual de Asociación de Canalistas, de cargo fijo anual por consumo de agua potable y cargo fijo anual por consumo de electricidad.
- 2.3 A fs. 210 de autos corre acta notarial, en la que consta que con fecha 08 de junio de 2001, la señora Notario Público Titular de la localidad de San Bernardo doña Lilian Jacques Parraguez, certificó que con esa fecha se realizó la inspección personal del Tribunal con la presencia de los abogados de ambas partes, los señores don F.C.R. y don A.G-H.O. La referida diligencia se postergó para la fecha que se hizo, con el consentimiento de las partes.
3. A fs. 211 corre resolución del Tribunal de fecha 26 de julio de 2001, a través de la cual se dispuso lo siguiente:
- a) Que advirtiendo la existencia de un error en el numeral 1º de la resolución de 23 de marzo de 2001, de fs. 139, que prorrogó el plazo para dictar el Laudo, en el sentido de que en dicha resolución se señaló: "que se prorroga el término para dictar el Laudo, por un período de dos meses, a contar del día 05 de julio del presente año.", en circunstancias que esta resolución, al haberse declarado inhábil el mes de febrero, debió decir: "por un período de dos meses, a contar del día 05 de agosto del presente año", y lo dispuesto en el inciso final del Art. 84 del Código de Procedimiento Civil, el

- Tribunal resolvió en el sentido de corregir el numeral 1º de la resolución de fs. 139, declarando que el término para dictar el Laudo se prorrogó por un período de dos meses a contar del 05 de agosto del presente año”, de esta forma el plazo que tiene este Tribunal para dictar el Laudo vence el día 05 de octubre de 2001.
- b) Además en razón de que la diligencia de inspección personal del Tribunal se llevó a cabo el día 08 de junio de 2001, en virtud de que así lo solicitaron las partes vía telefónica, y no como se decretó a fs. 178 para el día 31 de mayo de 2001, se tuvo por acompañada el Acta notarial que da cuenta de dicha diligencia, poniéndose además en conocimiento de las partes, quienes no hicieron ninguna observación al respecto.
  - c) Que en relación al oficio solicitado por la demandada en el tercer otrosí de su presentación del 01 de diciembre de 2000, que rola a fs. 97, el Tribunal señala que dicho oficio se hizo con fecha 11 de abril de 2001, dejándose en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago para su diligenciamiento por la parte interesada como corresponde, según consta a fs. 146 de autos.
  - d) En relación a lo solicitado por la demandante en el segundo otrosí de su presentación de 01 de diciembre de 2000, el Tribunal decretó que el respectivo oficio no fue emitido, en virtud de que la parte interesada por presentación de fecha 26 de abril de 2001, que rola a fs. 163, acompañó documento dirigido a don A.Z.P., en el que consta el pronunciamiento de la Asociación de Canalistas del M., relativo al oficio en cuestión, dicho documento se tuvo por acompañado por resolución de 30 de abril de 2001 que rola a fs. 165.
  - e) En relación a lo solicitado por la demandada en el segundo y tercer otrosí de la presentación de 30 de abril de 2001 de fs. 168, lo resuelto por el Tribunal en el numeral 1º de la resolución de 15 de mayo de 2001 en relación a los requisitos que impone el inciso 1º del Art. 349 del Código de Procedimiento Civil, para hacer posible decretar una exhibición de documentos, lo expresado por la demandante en el primer y segundo otrosí de su presentación de 23 de mayo del presente año, el Tribunal resolvió al segundo y tercer otrosí, no ha lugar.
  - f) En cuanto a lo solicitado por la demandante en el tercer otrosí de su presentación de 23 de mayo de 2001 y lo resuelto por el Tribunal en el numeral 2º de la resolución de 25 de mayo de 2001 que rola a fs. 185, el Tribunal resolvió, no ha lugar por ahora. El Tribunal deja constancia que con posterioridad a ello, telefónicamente el señor F.C.R. manifestó al Árbitro su ánimo de no perseverar en la solicitud de designación de perito. El Tribunal, a su vez, por propia convicción, no decretó el peritaje como medida para mejor resolver, por cuanto le pareció que sería un trámite costoso e innecesario.
  - g) En cuanto a la presentación de la demandante de fecha 05 de junio de 2001, que rola a fs. 187 y siguientes, a través de la cual formula observaciones a la prueba rendida, el Tribunal proveyó, Ténganse presente las observaciones formuladas.
  - h) Por su parte en relación a la presentación de la demandada de fecha 28 de junio recién pasado, que rola a fs. 198 y siguientes, por la cual ésta formula sus observaciones a la prueba rendida, el Tribunal proveyó, Ténganse presente las observaciones formuladas.
- 3.1 A fs. 214 consta que el oficio referido en el numeral 3º de la resolución de 26 de junio de 2001, fue retirado por la parte interesada, con fecha 01 de agosto de 2001, oficio que estaba a disposición de la parte desde el día 12 de abril de 2001, como consta a fs. 146. El Tribunal debió prescindir de la respuesta del caso, por la necesidad de poner término a la contienda, y por existir dentro del proceso elementos suficientes para fundar la convicción del Tribunal. Por resolución de fecha 10 de septiembre de 2001, que corre a fs. 215 el Tribunal declaró vencido el término probatorio, cerradas las audiencias y citó a las partes a oír sentencia. En la misma resolución se considero la circunstancia de que aún no había sido recepcionada la respuesta, en relación al oficio solicitado por la demandada a la Asociación de Canalistas del M. con domicilio en calle V.L. N° 1373 oficina 504, con respecto a lo cual se resolvió que se sigue adelante con el procedimiento, poniéndose la circunstancia señalada en conocimiento de las partes.
- 3.2 A fs. 216 corre escrito de la parte demandante de fecha 13 de septiembre de 2001, por el cual realiza observaciones al escrito de observaciones a la prueba. El Tribunal lo da por enteramente reproducido. A fs. 218 corre resolución del Tribunal que tiene presente la presentación de la actora, la misma resolución establece que debido a la circunstancia de que la presentación proveída anteriormente se realizó el mismo día en que el Tribunal notificara la resolución que citó a las partes a oír sentencia, esto es el día 13 de septiembre último, como también el hecho de que aún no hay respuesta, al oficio solicitado por la demandada a la Asociación de Canalistas del M. por el tercer otrosí de la presentación de 01 de diciembre de 2000, también la circunstancia de que el Tribunal de conformidad a lo establecido en el Art. 412 del Código de Procedimiento Civil y el Art. 25 del reglamento que rige esta contienda, está evaluando decretar una medida para mejor resolver según lo solicitara la demandante en el tercer otrosí de su presentación de fecha 23 de mayo de 2001, y



Tribunal son las instrumentales y documentales aludidas en este Laudo, que incluye pruebas testimoniales. Prueba es también la inspección personal del Tribunal que se ha aludido en este Laudo. Consecuentemente con todo lo que antes se ha expresado, el Tribunal declara que enseguida se abocará a resolver los cuestionamientos presentados por cada parte a la prueba rendida por la otra, en cuanto a su eficacia para formar la convicción del Tribunal. El Tribunal tiene en cuenta la única tacha que se dedujo en autos, así como las diversas incidencias que se resolvieron durante la prueba testimonial, confirmando definitivamente las decisiones que allí adoptó el Tribunal, en mérito de la utilidad de las aclaraciones o declaraciones que se produjeron.

3. Observaciones a la prueba realizadas por parte de don F.C.R., que rolan a fs. 187 y siguientes y otras presentaciones de la parte en relación a la prueba aportada por la otra. El actor a fs. 180 y siguientes se refiere a los documentos acompañados por la contraria en su presentación de fecha 30 de abril de 2001, que corre a fs. 168 y siguientes. A fs. 187 y siguientes en su escrito de observaciones a la prueba, analiza en detalle el valor probatorio de la prueba testimonial aportada por la contraria. Observaciones a la prueba realizadas por parte de don A.G-H.O., que rolan a fs. 198 y siguientes y otras presentaciones de la parte en relación a la prueba aportada por la otra. El demandado a fs. 198 y siguientes analiza cada uno de los documentos y prueba aportada por el actor tanto instrumental como testimonial; junto con ello y ordenadamente se preocupa de cada uno de los hechos que son materia de prueba. Relativamente a estas consideraciones, y teniendo presente, como en el resto del Laudo, los criterios del Art. 30 del Reglamento Procesal de Arbitraje, así como la latitud legal de las atribuciones del Árbitro Arbitrador, este Tribunal estima lo siguiente:

- 3.1 Que el Tribunal está convencido que ambas partes están actuando con total y absoluta buena fe al acordar el arbitraje y al colaborar con el Árbitro durante el procedimiento. Por esta razón, el Tribunal tiende a pensar que, en verdad, los documentos aportados por las partes son verdaderos y auténticos en sus contenidos. A mayor abundamiento, todos los documentos que se tuvieron por acompañados, lo fueron bajo el apercibimiento correspondiente, sin que fueran objeto de reparo alguno. Por tanto, ellos son inobjectables en cuanto legalmente procede, según su naturaleza.

- 3.2 Don F.C.R., en representación de la actora refiere en su presentación:

Prueba testimonial (...)

- 3.3 Prueba Instrumental (...)

El Tribunal tiene presente lo anterior, cuyo valor será apreciado más adelante.

4. En el escrito de observaciones a la prueba de don A.G-H.O., de fs. 198 y siguientes.

- 4.1 Prueba Testimonial (...)

- 4.2 Prueba documental

5. En consecuencia, vistas las objeciones, impugnaciones, y tachas opuestas por las partes a la prueba rendida por la otra, en términos generales, con las salvedades expuestas, el Tribunal tiene por auténticos todos los documentos y prueba que se le han exhibido, de los que dio oportuno traslado bajo el apercibimiento correspondiente, y no encuentra, en general, motivo alguno para descalificar a ninguno de los testigos ni testimonios presentados, razones por las cuales tendrá presente todas las pruebas señaladas, y que constan en autos, para fundar este Laudo, correspondiendo recordar, una vez más, que de acuerdo con las normas que rigen esta contienda, el valor de los medios de prueba es apreciado en conciencia y de acuerdo a las reglas de la sana crítica por el Tribunal.

## VII. ANÁLISIS DE LA PRUEBA RENDIDA. HECHOS SUSTANCIALES, PERTINENTES Y CONTROVERTIDOS QUE DEBERÍAN SER ACREDITADOS CONFORME AL AUTO DE PRUEBA.

El Tribunal deja constancia que el análisis que sigue a continuación es apreciado en conciencia, y de acuerdo a reglas de sana crítica:

1. El primer hecho que debería ser acreditado se refería al estado del predio al momento de suscribirse el contrato de arrendamiento de autos, en relación a sus parronales, plantaciones frutales, bodegas, casas, cercos y tranques. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes medios de prueba de autos:

- 1.1 Prueba Instrumental (...)
- 1.2 Prueba testimonial (...)
- 1.3 Análisis de la prueba rendida (...)

**CONCLUSIONES PROVISIONALES**, para este Tribunal, en lo concerniente a este primer punto de prueba, y los siguientes, es muy importante dejar constancia que, como lo hacen la mayoría de las sentencias arbitrales dictadas en este Centro Arbitral, cabe interpretar el contrato por el que se origina el conflicto. Así las cosas, dicho contrato debe interpretarse de acuerdo con las reglas pertinentes del Código Civil, que hacen prevalecer la intención de las partes por sobre lo literal. De otra parte, resulta claro y perentorio lo preceptuado en el inciso primero del Art. 1.700 e inciso 2º del Art. 1.709 del Código Civil. De esta forma, el Tribunal prudencialmente estima que siendo las partes tan minuciosas al dejar constancia del estado de las cosas arrendadas en el contrato, debe presumirse que el estado de aquellas que no se consignan era en general bueno, como que el campo en su totalidad estaba razonablemente apto para cultivarlo y explotarlo. Si no fuere así, por lo demás, una sociedad profesional agrícola no lo hubiere arrendado. En consecuencia las consideraciones anteriores prevalecen para el Tribunal por sobre lo declarado por los testigos de la demandada, cuyos testimonios no logran convencer al Tribunal de lo contrario, bajo el imperio de las reglas que rigen este arbitraje. Tampoco logran convencer al Tribunal los documentos acompañados por la demandada al efecto, como aquel que se incluye a fs. 114, primera página, todo ello con respecto a lo aquí razonado.

- 2. El segundo hecho que debería ser acreditado se refería al estado del predio a la época de su restitución. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes antecedentes de autos:

- 2.1 Prueba Instrumental (...)
- 2.2 Prueba testimonial (...)
- 2.3 Análisis de la prueba rendida (...)

**CONCLUSIONES PROVISIONALES:** No existiendo finiquito entre las partes, sino una dejación del predio por parte del arrendatario, el Tribunal debe considerar en su globalidad la prueba aportada. Al respecto, aun teniendo a la vista el testimonio de todos los testigos de la demandada, éstos son contradichos por la prueba fotográfica y los dichos de don J.L.V.I., quien afirma que era un campo sin ninguna plantación. Así las cosas, el Tribunal cree que lo más probable es que el predio al momento de la restitución no haya estado en condiciones, a lo menos, de ser explotado de inmediato.

- 3. El tercer hecho que debería ser acreditado se refería a la efectividad de no contar el predio en forma real y efectiva con las aguas que se indicaron en el contrato. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes antecedentes de autos:

- 3.1 Prueba Instrumental (...)
- 3.2 Prueba testimonial (...)
- 3.3 Análisis de la prueba rendida (...)

**CONCLUSIONES PROVISIONALES:** Por tanto de toda la prueba aportada a este punto, el Tribunal estima, como ya lo insinuara anteriormente en este análisis, que el predio de autos sí contaba con las aguas que se indicaron en el contrato, sus derechos de agua, los que nunca se pusieron en duda ni afectaron por nadie. En cuanto a que efectivamente el predio no tuvo el agua necesaria en los años de escasez, eso es imputable a las condiciones climáticas y de la naturaleza, no al predio mismo, el que en años normales no debía tener problema alguno.

- 4. El cuarto hecho que debería ser acreditado se refería a la efectividad de que la demandada hizo abandono intempestivo del predio. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes antecedentes de autos:

- 4.1 Prueba Instrumental (...)
- 4.2 Prueba testimonial (...)
- 4.3 Análisis de la prueba rendida (...)

**CONCLUSIONES PROVISIONALES:** No habiendo sido controvertido en autos el contrato de arrendamiento; habiendo el demandado aceptado la terminación anticipada del contrato por las razones dadas a lo largo del expediente; y en virtud de todas las consideraciones antedichas el Tribunal ha llegado a la convicción de que al no estar terminado el contrato a la fecha en que el predio fue restituido por el arrendatario, esa restitución fue intempestiva, y un acto de verdadera autotutela.

- 5. El quinto hecho que debería ser acreditado se refería a la efectividad de que al término del contrato

quedaron impagas las cuentas de teléfono, luz, agua, y cuotas de la asociación de canalistas. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes antecedentes de autos:

- 5.1 Prueba Instrumental (...)
- 5.2 Prueba testimonial (...)
- 5.3 Análisis de la prueba rendida (...)

vi. Teniendo presenteS todas las consideraciones anteriores, en relación al punto de prueba de análisis, este Tribunal estima lo siguiente:

- a) El contrato venció el día 16 de junio de 2000, y no el día 23 de junio de 1999, fecha de la restitución por parte de la demandada.
- b) No existe en autos documento o antecedente alguno que acredite que la demandada haya pagado las cuentas del agua potable, la electricidad o las cuotas de la Asociación de Canalistas del M. con posterioridad al mes de junio de 1999. Por tanto este Tribunal considera que en el período entre la restitución del predio y el término del contrato, dichas cuentas no fueron pagadas por la arrendataria y por tanto se adeudan.

6. El sexto hecho que debió ser acreditado se refería a la efectividad de haberse comunicado en forma escrita por parte de la demandada la restitución del predio, a través de una comunicación despachada al domicilio de la demandante, por el Notario Público de Santiago don René Benavente Cash. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes antecedentes de autos:

- 6.1 Prueba Instrumental (...)
- 6.2 Prueba testimonial (...)
- 6.3 Análisis de la prueba rendida (...)

**CONCLUSIONES PROVISIONALES:** De los documentos acompañados al proceso que corren a fs. 170 y 170 vta., el Tribunal ha adquirido la plena convicción de que efectivamente la demandada comunicó en forma escrita a la arrendadora la restitución del predio, a través de una carta despachada al domicilio de la demandante, con fecha 23 de junio de 1999, por el Notario público de Santiago don René Benavente Cash.

7. El séptimo hecho que debió ser acreditado se refería a la efectividad de que la plantación de limones no se secó por descuido de la demandada. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes antecedentes de autos:

- 7.1 Prueba Instrumental (...)
- 7.2 Prueba testimonial (...)
- 7.3 Análisis de la prueba rendida (...)

**CONCLUSIONES PROVISIONALES:** No obstante lo anterior, y la prueba aportada al proceso, el Tribunal considera que: i) Dada la fecha de iniciación del contrato y la época en que se produjo la sequía; ii) El hecho de que, si bien el arrendatario pudo arreglar los tranques embancados, no estaba obligado a ello en virtud del contrato; iii) El hecho acreditado de que el arrendatario le comunicó a la arrendadora el mal estado y situación del huerto de limones en relación con la escasez de agua existente; iv) La aceptación tácita del mal estado del huerto de limones (seco), por parte del arrendador, toda vez que cuando en 1997 se le comunicó su situación él no hizo reparo alguno, en el sentido de haber inculcado al arrendatario por el estado de las cosas, por lo menos así consta en autos, y es más, aceptó el arranque de los árboles, ya que señaló que la leña obtenida de esta acción le pertenecía. v) El hecho de que al presentarse la sequía implicaba que ya faltaba el agua, por tanto el haber tomado cualquier medida (construcción de un pozo, sistema de riego por goteo, etc.), en el corto plazo, poco podría haber evitado que los limones se secaran; vi) La amplitud que tiene este Tribunal para evaluar los hechos y sobre todo para fallar como amigable componedor y a razones de equidad; vii) Este Tribunal estima, que los limones no se secaron por descuido o negligencia de la demandada.

8. El octavo hecho que debió ser acreditado se refería a la efectividad de haberse devuelto la maquinaria agrícola con dos años de anticipación al término del contrato materia de autos. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes antecedentes de autos:

- 8.1 Prueba Instrumental (...)
- 8.2 Prueba testimonial (...)

## 8.3 Análisis de la prueba rendida (...)

**CONCLUSIONES PROVISIONALES:** Por tanto según lo expuesto el Tribunal concluye que no es efectivo que la maquinaria agrícola se haya devuelto con dos años de anticipación al término del contrato materia de autos. A mayor abundamiento, la demandante no solicita indemnizaciones por este concepto.

9. El noveno hecho que debió ser acreditado se refería a la efectividad de haberse arrendado un predio agrícola de riego y no de seco. Al respecto el Tribunal tiene presente, principalmente y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los siguientes antecedentes de autos:

- 9.1 Prueba Instrumental (...)
- 9.2 Prueba testimonial (...)
- 9.3 Análisis de la prueba rendida (...)

**CONCLUSIONES PROVISIONALES:** Por todas las consideraciones señaladas anteriormente el Tribunal ha adquirido la plena convicción de que estamos en presencia de un predio agrícola de riego y no de seco.

**VIII. CUESTIONES Y CONSIDERACIONES CONDUCENTES A LA DECISIÓN ARBITRAL**

1. Que situados claramente los hechos como están en la demanda y en la contestación aludidas anteriormente; los Téngase presente de las partes y sus observaciones a la prueba, resulta que la cuestión central sometida a este Tribunal reside en indemnizaciones de perjuicios que se solicitan, y controvierten o niegan, respectivamente; a raíz de un contrato de arrendamiento de predio rústico, pactado por un lapso de 5 años por Escritura Pública de fecha 16 de junio de 1995, otorgada en esa época ante el Notario Público (s) de don Patricio Zaldívar Mackenna, don Jorge Zañartu Squella. En la referida escritura consta el finiquito del anterior arrendatario del predio, Sr. J.F.F.G., quien lo habría arrendado con fecha 30 de mayo de 1994; contra el referido finiquito y por término anticipado del contrato, dicho arrendatario pagó a la actora una suma de dinero a título indemnizatorio.
2. El Tribunal tiene presente que en materia de arrendamiento de predios rústicos está vigente el Decreto Ley N° 993 de 1975, del Ministerio de Agricultura. Aunque las partes no han invocado dicho cuerpo legal, este Tribunal tendrá en cuenta sus disposiciones. Entre ellas, merece especial relevancia que con arreglo al Art. 2° del D.L. citado, la materia de este pleito es propia de arbitraje permitido; como también de que estamos en presencia de un contrato que precisa ser solemne –y en todo caso, éste lo es– además de lo cual requiere que el arrendador declare en la misma escritura “si está afecto al Impuesto de Primera Categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa, o sujeto a régimen de renta presunta para efectos tributarios”. Tal declaración se contiene en la cláusula 18 del contrato de arrendamiento que la arrendadora otorgó con fecha 16 de marzo del año 2000, posteriormente al contrato materia de autos; y que fuera acompañado por la actora en cumplimiento de medida para mejor resolver dispuesta por el Tribunal (Véanse fs. 226 y siguientes).
3. La declaración exigida por el D.L. 993 citado no está cumplida en el contrato materia de autos, de acuerdo con lo cual el documento en que consta el contrato no podría hacerse valer “ante autoridades judiciales y administrativas”, careciendo de “mérito ejecutivo mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida”. El Tribunal tiene en cuenta que el D.L. 993 no sanciona con la nulidad del acto la falta de la declaración referida. La sanción es la esterilidad del documento, mientras no se otorgue la escritura complementaria correspondiente. Así las cosas, este Tribunal seguirá adelante con su cometido, pues está más cercano a la equidad y la justicia continuar adelante con el procedimiento, arduamente seguido por las partes desde hace ya un tiempo significativo, dictando, en consecuencia, el presente Laudo. Otra conducta de este Tribunal sería grave y claramente atentatoria contra los principios de economía que gobiernan la resolución de conflictos dentro de la sociedad; más aún, cuando las propias partes del conflicto, por razones que están dentro de su competencia, no lo han invocado como acción ni lo han esgrimido como excepción. Al respecto, en este punto el Tribunal tiene a la vista el fallo de la Excelentísima Corte Suprema de fecha 10 de agosto de 1972, en los autos caratulados “Sch. con D.”, seguido ante Árbitro Arbitrador (recurso de queja) cuya doctrina es: “...El Arbitrador –con arreglo al Art. 636 del Código de Procedimiento Civil– debe guardar en su procedimiento y fallo las reglas que las partes hayan expresado en el acto constitutivo del compromiso y si nada han dicho, debe sujetarse a las normas mínimas contenidas en los Arts. 637 a 643 del citado estatuto. Y el Arbitrador ha tenido que atenerse a éstas si las partes convinieron en que fallara sin forma de juicio y, además, renunciaron a todos los recursos.

Si lo que el Arbitrador debía resolver eran las “dificultades, dudas o desavenencias” que se produjeran entre arrendador y arrendatario, no ha incurrido en falta o abuso el Arbitrador que no exigió al actor el

cumplimiento del precepto del Art. 3º de la Ley Nº 9.010 (que dispone que no se proveerá la demanda si el actor no acredita el avalúo fiscal del inmueble arrendado), puesto que esta causa ha debido resolverse sin forma de juicio y entre las formalidades exigidas por los Arts. 637 a 643, citados, no está la diligencia que el ocurrente echa de menos.

No ha incurrido tampoco en falta al desestimar la incompetencia que el demandado fundó en el precepto del Art. 13 de la Ley Nº 11.622, si por sentencia firme –conociendo de esta cuestión la Corte Suprema en recurso de queja anterior– resolvió que no había en tal sentido abuso...”; (C. Suprema, 10 agosto 1972. R., TLXIX, 2ª p., sec. 1ª, p.131-135). Por todo lo expuesto, y considerando que la cláusula compromisoria contenida en la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento que nos ocupa, dice que las dificultades del contrato serán resueltas “sin forma de juicio por un Árbitro Arbitrador, contra cuyas resoluciones no procederá recurso alguno”, este Tribunal que debe proceder conforme con la equidad y prudencia, debe seguir adelante y dictar el presente Laudo.

4. La disputa que nos preocupa está decisivamente centrada en la indemnización que el arrendatario debería al arrendador por distintos conceptos; uno de ellos a título de renta correspondiente al último período contractual pactado, la que debía pagarse por anualidades anticipadas. El Tribunal, a este respecto, deja constancia que no se ha pedido ni el cumplimiento forzado del contrato ni tampoco su resolución; tampoco se ha solicitado la terminación del arrendamiento. Sólo se pide por la actora, se le indemnice; y la demandada rechaza tal pretensión, haciendo reserva expresa de derechos por eventuales perjuicios que a ella le afectarían. De lo anterior se sigue que considerando todas las piezas del expediente, pruebas presentadas, etc.:
  - 4.1 Las partes, a la fecha de la notificación de la demanda, 9 de agosto de 2000, fs. 71, no estaban ya vinculadas, definitivamente, por el contrato que las unió, toda vez que éste expiraba el día 16 de junio del año 2000. A mayor abundamiento, la actora arrienda el predio nuevamente con fecha 1º de mayo del año 2000 (Véase fs. 234 vuelta). Por esta circunstancia, la demandante no pide más que indemnizaciones por perjuicios, aceptando entonces la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con la demandada.
  - 4.2 Llama la atención del Tribunal que la actora no ejerciere en su momento la acción de terminación del arrendamiento que concede el Art. 11 del D.L. 993; o, en su caso, las acciones que provienen del Código Civil; pues, en derecho, estamos en presencia de un contrato bilateral que, como tal, goza del derecho que confiere la condición resolutoria tácita, con la especialidad que, de acogerse, produce efectos ex nunc y no ex tunc, por cuanto estamos en presencia de un contrato con “vencimientos sucesivos”. (Véase Obra Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas. Tomo V, página 166. Editorial Jurídica de Chile, año 1997).
5. Despejado que la actora no reclama sino perjuicios derivados del uso que la demandada dio al predio, y el no pago oportuno ni tardío de la renta del último período contratado, el Tribunal para fallar esta contienda, se atendrá, particularmente, a las reglas y principios contenidos en el Código Civil, especialmente en el Libro IV Título XII. Del Efecto de las Obligaciones. Dichas Reglas y Principios, fundadas en la equidad y en la buena fe, principalmente, configuran una estructura del contrato y sus efectos, de una lógica reconocida por la jurisprudencia y la doctrina.
6. Así las cosas, en general, se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora; y el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo aquellos casos en que la ley exige que se requiera al deudor para constituirlo en mora. En contratos como el que nos ocupa, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, proveniente de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento (Código Civil, Arts. 1.557, 1.551, 1.552 y 1.556).
7. Es importante por tanto el dilucidar si acaso ¿es el tema de la renta de arrendamiento un caso que deberíamos ubicar en el Nº 1 del Art. 1.551 del Código Civil? Digamos, en primer lugar, que no es un tema que haya sido objeto de controversia. La mora es el retardo culpable del cumplimiento de sus obligaciones más allá de lo convenido. La regla general es que se produzca por reconvencción del acreedor. La excepción por alguno de los otros medios del Art. 1.551 del Código Civil.
8. ¿En qué caso del Art. 1.551 se encuentra esta parte de la contienda? En opinión del Tribunal, vista la numerosa jurisprudencia y doctrina existentes al respecto, la redacción del contrato de arrendamiento que nos ocupa –cláusula 3ª, fs. 49– dice a la letra: “(la renta)... será cancelado por el arrendatario por una

cuota anual, que se pagará en los primeros 15 días del mes de junio de cada año, cancelándose así en forma anticipada el año agrícola". Al Tribunal le parece que la sola circunstancia de transcurrir el plazo indicado, sin que efectivamente la renta se haya pagado, constituye en mora al arrendatario, a lo menos, como una conclusión provisional. Examinados los textos legales pertinentes, los hechos controvertidos en este pleito, aquellos que no han sido objeto de cuestionamiento, las pruebas aportadas y ponderadas anteriormente por este Tribunal; este Tribunal que debe fallar en equidad y atendiendo a la prudencia, estima que el arrendatario no pudo restituir el predio anticipadamente, en un evidente acto de auto tutela, negando a la arrendadora el pago de la renta en la época estipulada para ello, claramente definida en el contrato que nos ocupa. El mismo efecto pudo lograr, de estar segura en sus derechos y defensas, por la vía de accionar judicialmente. En el caso de autos, el arrendatario basa su actuación en la falta de aguas del predio, representada al arrendador, hecho frente al cual éste nada habría hecho. El arrendatario agrega que sugirió la construcción de pozo, etc. Es muy probable que las soluciones fueren muy onerosas, pero de lo que no cabe duda al Tribunal, es que no encuentra en el proceso antecedentes que lo muevan a la convicción de que en esta situación hubo culpa o negligencia del arrendador. El arrendatario es una sociedad profesional agrícola, que debió prever contingencias de tipo climático. Inclusive pudo hacer obras de riego requiriéndolas de la asociación de canalistas, o por su propia cuenta, cobrándolas después a la arrendadora, sin embargo, nada de ello hizo, ni recurrió a los Tribunales en defensa de lo que estimaba sus derechos afectados.

En otras palabras, la falta de aguas es ajena a la voluntad del dueño del predio, concediendo la legislación referida distintos remedios a la arrendataria que, por razones que el Tribunal desconoce, la demandada no quiso llevar a cabo.

Por último, el Tribunal tiene presente su naturaleza de Arbitrador; que según la ley –Art. 640 del Código de Procedimiento Civil– debe fallar según equidad y prudencia; que la cláusula, que corresponde a las llamadas Cláusulas Compromisorias, prescribe que la resolución del conflicto se hará "sin forma de juicio", todo lo que permite al Árbitro resolver en equidad y prudencia. Los principios de equidad en que funda esta decisión consisten en que en opinión del Tribunal la arrendadora, a través de un contrato minucioso, entregó el campo a una empresa agrícola profesional, la que no pudo dejar sin efecto el contrato anticipadamente, en un acto de evidente auto tutela. Está reconocido, porque no fue controvertido en autos, que la renta del último período de arrendamiento no fue pagada. Por ello, esto causa un perjuicio al arrendador, que debe ser reparado, toda vez que de otra manera se produciría un empobrecimiento de éste, con ocasión de la conducta del arrendatario.

9. Art. 1.552 del Código Civil.

- 9.1 Como se verá a continuación, el demandado contraargumenta, sustancialmente, lo siguiente: a) la sequía que afectó al predio y la inexistencia real de aguas de riego, causal que la liberaría de culpa en condiciones que arrendó un predio de riego; b) que de la explotación del predio por la actora y posterior arrendamiento del mismo en favor de un tercero, verificados después que el demandado hizo dejación del predio, no se siguió perjuicio para la actora, de manera que si se hiciera lugar a la demanda, se produciría un enriquecimiento sin causa para la demandante; y, c) la demandada hace una cita expresa del Art. 1.552 a fs. 77.
- 9.2 El Tribunal tiene presente la jurisprudencia de nuestros Tribunales. Por ejemplo, que el efecto del Art. 1.552 "se está refiriendo únicamente a las obligaciones propias de la esencia y de la naturaleza del contrato, pero no a las accidentales que sólo pueden ser establecidas por las partes y cuyos efectos, por lógica consecuencia, son los que las partes determinan". (Véase Repertorio de Legislación y Jurisprudencia citado, tomo V, pág. 276).
- 9.3 ¿Hubo mora de parte del arrendador que permitiera operar el Art. 1.552? Los Arts. 1.924 y 1.927 del Código Civil, nos dicen que el arrendador está obligado a mantener la cosa en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. Esto se traduce en hacer las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las que corresponden generalmente al arrendatario. Sin embargo, la cita de estas disposiciones sería incompleta, de no mediar la debida comprensión de los Arts. 1.932 y 1.935, también del Código Civil.
- 9.4 La primera de las disposiciones referidas –Art. 1.932– consagra el derecho del arrendatario a terminar el contrato "y aún a rescindirlo", si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer uso de ella para el que ha sido arrendada. Dados la redacción y sentido del inciso 2º de esta norma, la jurisprudencia ha entendido que el inciso 1º se refiere a un evento de impedimento total. Por su parte, el Art. 1.935 se pone siempre en el lugar del arrendatario que, no obstante la carga para el arrendador consignada en el Art. 1.927, hiciera las "reparaciones indispensables no locativas",

estableciendo el deber de reembolso del arrendador, obligación enteramente lógica si ellas son naturalmente de su cargo. La norma consigna para el arrendatario que demanda el reembolso, cumplir previamente dos condiciones: no haberlas hecho necesarias por su culpa, “y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto para que las hiciese por su cuenta”. Agrega la norma: “si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad”.

- 9.5 Es evidente la congruencia de las disposiciones antes relacionadas. El Tribunal, analizando los dichos de las partes, las pruebas aportadas, etc., piensa, por lo menos provisionalmente hasta el momento, que dado que: i) el arrendatario es una entidad profesional del rubro agrícola y no una persona aficionada que tiene un “hobby”; ii) la circunstancia de ser Chile un país que tiene cada vez más altibajos climáticos por diferentes razones, siendo los períodos de sequía verdaderamente frecuentes; iii) el hecho evidente y probado del embancamiento de los tranques, tanto al momento de celebrar el contrato materia de autos, como al momento de dejar el predio el arrendatario; iv) que la afluencia de agua a los cauces interiores de un predio es responsabilidad de un tercero, la asociación de canalistas respectiva, mejorando los enlaces entre canales, marcos partidores, etc., constituyéndose así en responsabilidad del arrendatario-profesional que arrienda un campo con tranques embancados, limpiarlos y mantenerlos con la responsabilidad que le asigna, clara y precisamente, el Art. 1.939 del Código Civil, con las consecuencias que allí se contemplan. Y, v) que también es un hecho probado que la escasez de agua que afectó al predio durante una época o períodos fue discutida por las partes en ese lapso, en mérito a todo lo cual el Tribunal piensa, repetimos, provisionalmente, que el arrendatario no hizo todas las acciones positivas que pudo y debió efectuar para mejorar la dotación de agua, inclusive efectuando por sí las reparaciones indispensables no locativas que el predio requería, ciertamente con cargo al arrendador.
- 9.6 Provisionalmente, asimismo, el Tribunal tiene en cuenta que, conforme con el mérito del proceso, durante los lapsos de sequía el predio tuvo agua, pero insuficiente. En consecuencia, el arrendatario tuvo entonces la posibilidad de acudir al Tribunal solicitando, sea la terminación del contrato anticipadamente; sea pidiendo una rebaja del precio o renta. El arrendatario nada hizo. No hizo las reparaciones necesarias indispensables, que pudo hacer; ni tampoco acudió al Tribunal pidiendo lo que se ha señalado, con arreglo al inciso 2º del Art. 1.932 del Código Civil. Efectivamente, nadie podría obligar al arrendatario a efectuar por sí las reparaciones necesarias e indispensables, si no contaba con los recursos para ello, pero en ese caso, pudo y debió actuar solicitando el respeto de sus derechos de conformidad con las normas del Código Civil.
- 9.7 Lo expresado en el numeral 9.6 no estaría completo si no recurrimos al Art. 1.983 del Código Civil, norma especial respecto de la primera –vale decir, Art. 1.932– y que, por ende, la prefiere. “El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio de renta, alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha”.
- ¿Es la sequía un caso fortuito extraordinario? Este Tribunal piensa que no, fundado en la historia fidedigna de la disposición. Sus orígenes se encuentran en el Art. 444 del proyecto de Código Civil de 1847. La norma de ese proyecto rezaba así: “Por caso fortuito extraordinario se entiende aquél en que no pudieron pensar los contratantes al tiempo de celebrarse el contrato, como saqueo de enemigos, avenidas de ríos en terrenos que no están en alguna frecuencia expuestos a ella”. (Véase Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas, tomo VIII, pág. 199)”. Ciertamente, creemos que nunca un agricultor y menos un agricultor profesional, dejará de considerar la eventualidad de la sequía.
- 9.8 Finalmente, en lo que a este párrafo concierne, dejamos constancia que el Art. 8º del D.L. 993 pone de cargo del arrendatario la obligación de “dar cumplimiento a todas las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, con respecto a los existentes dentro del predio objeto del contrato y de todos aquellos que sirven para su explotación”. En opinión de este Tribunal, este deber lógicamente requerimos entenderlo referido también al recurso aguas del predio, materia en la cual el contrato que nos ocupa tiene numerosas menciones, desde que deja constancia del grado de embancamiento de los tranques; el pago de las cuotas de la asociación de canalistas, poniendo de cargo del arrendador las “cuotas extraordinarias por concepto de obras definitivas”; que “el inmueble se restituirá con los caminos y canales limpios para la temporada agrícola del año 1999-2000”. Todo lo anterior, además, se incluye en el concepto con que se inicia la cláusula 12 del contrato que nos ocupa: “el arrendatario se compromete a mantener los inmuebles en buen estado de conservación”. Por definición, la expresión “mantener” supone que el predio esté en buen estado de conservación.

10. En virtud de lo expuesto precedentemente, por razones más que de estricta índole legal, motivadas en la equidad y la prudencia, el Tribunal provisionalmente estima que no hubo en la especie mora del arrendador que justificara que el arrendatario se hiciera justicia por sí mismo, dejando de pagar la renta del predio e hiciera dejación del mismo, intempestivamente. La expresión intempestivamente no es casual, ya que la dejación del predio se produce el día 23 de junio de 1999, en tanto no se desprende del mérito del proceso base para sostener que hubo un intercambio de comunicaciones anteriormente. Más bien, todas las comunicaciones escritas que constan en el proceso lo son hasta agosto de 1997, no constando por tanto en el expediente ninguna alusión previa al abandono del predio, a lo menos por escrito, desde agosto de 1997 hasta junio de 1999, casi dos años.

#### **IX. PROCEDENCIA EN PARTE DE LA DEMANDA. DECISIÓN ARBITRAL.**

1. Este Tribunal, en vista de los principios y disposiciones contenidos en los Arts. 1.545, 1.546, 1.551, 1.552, 1.555, 1.556, 1.557, 1.559, 1.560 y siguientes, Arts. 1.915, 1.924 y siguientes, Arts. 1.978 y siguientes del Código Civil; Decreto Ley N° 993 citado; normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil; Contrato de Arrendamiento y sus cláusulas que obra en autos; y, considerando:
- 1.1 El Tribunal, en la búsqueda de un fallo conforme a la equidad, obedeciendo a lo que ésta y la prudencia le dictaren, conforme a los Arts. 223 del Código Orgánico de Tribunales y 636 del Código de Procedimiento Civil, “según su leal saber y entender, conforme a la verdad sabida y buena fe guardada”, apreciando la prueba en conciencia, y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, en el caso de esta litis estima:
2. Procedencia de la indemnización de perjuicios por no pago de la renta de 700 UF.
- 2.1 Ha quedado claramente establecido en autos según la cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y que rola de fs. 15 a fs. 23 de estos autos que el plazo del contrato era de cinco años a contar del día dieciséis de junio de mil novecientos noventa y cinco, y expiraba en consecuencia el día 16 de junio del año dos mil; está acreditado además según la cláusula Tercera del contrato, que la renta de arrendamiento que la arrendataria debía pagar a su arrendadora era equivalente a la suma de setecientas (700) UF anuales que el arrendatario debía pagar por anticipado, durante los primeros 15 días del mes de junio de cada año, cancelándose así en forma anticipada el año agrícola respectivo. Se encuentra acreditado, asimismo, que el arrendatario hizo restitución intempestiva del predio antes de expirar el plazo del contrato, sin haber pagado la renta correspondiente al último período del contrato.
- 2.2 Por lo anterior, el actor solicitó en su demanda, y en relación a la renta de arrendamiento adeudada, que la sociedad ZZZ debía pagar a título indemnizatorio la suma de UF 700, lo que al 15 de junio de 1999 equivale a la suma de \$ 10.418.940, considerando la UF a \$ 14.884,20, con más un interés corriente del 8,15% anual, según la tabla de interés para operaciones reajustables, publicada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras con fecha 11 de junio de 1999, igual a \$ 962.710, por tanto señala la actora, por este concepto se adeudaría un total de \$ 11.381.650.
- 2.3 La demandada argumenta que no procede el cobro de dicha suma, puesto que en virtud de distintas normas del Código Civil, entre ellas los Arts. 1.924, 1.925, 1.927, 1.928, 1.932, 1.933 y 1.934, sobre las cuales ya nos hemos referido, pero que igualmente ahondaremos sobre alguna de ellas ahora, el arrendatario tenía el derecho de restituir la propiedad sin el pago de la renta de arrendamiento correspondiente al período anual 1999 a 2000, dando por terminado el contrato de arrendamiento. El demandado fundamenta su posición, señalando principalmente que es de la naturaleza del arrendamiento que la cosa arrendada debe servir para los fines previstos en el contrato, y que en el caso de autos, el predio arrendado no contaba en forma real y efectiva con las aguas indicadas en el contrato de arrendamiento, lo que hacía imposible su explotación económica. Señala asimismo, el demandado, que a lo imposible nadie puede resultar obligado, por estas razones habría resuelto la devolución del predio a la arrendadora (fs. 75 y 76). Agrega también el demandado que el arriendo no se contrató respecto de un predio de secano a la espera de lluvias, sino sobre un predio con agua de riego suficiente y con un canon de arriendo acorde con su condición de tal (fs. 97 vta.). Ve necesario aquí el Tribunal hacer presente que la demandada, aparte de la sequía, indicó en reiteradas oportunidades y en este sentido declararon testigos de la misma, que gran parte de los problemas de agua que tenía el predio tenían su origen en los marcos y ramales de los distintos canales que proveían de agua al predio. Por todo lo anterior, la arrendadora fundamentaría su decisión de poner término al contrato de arrendamiento sin pagar la renta, en el tema de la sequía y en que tal renta no se habría devengado ya que el contrato habría terminado. Luego argumenta que no proceden los perjuicios que intenta cobrar el actor por este concepto, ya que éstos no



citadas, debió recurrir al Tribunal competente.

2.5.1 Está acreditado en autos que el predio sí contaba efectivamente con las aguas que se señalaron en el contrato.

2.5.2 Se acreditó también que la falta de aguas en el predio tuvo su origen en la sequía vivida por el país en la última mitad de la década de los noventa, por lo que tal situación, bajo ningún motivo puede ser imputada al arrendador. Asimismo, el Tribunal en este punto, y frente a la posibilidad de que la escasez de agua sufrida por el predio, tuviera su origen en problemas en los canales y ramales que la conducían hacia él, hecho que por lo demás no fue materia de prueba, y además tampoco fue acreditado en tal sentido, sin embargo, el Tribunal cree prudente al respecto referirse tanto a él, como a los hechos que hacen procedente una rebaja de la renta o la terminación del contrato según el Art. 1.932. Al respecto y según la jurisprudencia recogida en el Repertorio de Legislación y Jurisprudencia del Código Civil, página 97, tomo VIII, que señala: *“Si la falta de agua con que se riega un fundo se produce por negligencia de la administración del canal que proporciona ese elemento, canal que no pertenece al arrendador dueño del fundo, no puede considerarse la carencia de agua como falta de una parte principal del fundo arrendado. Por tanto, en ese caso resultan inaplicables los Arts. 1.932 y 1.933 del Código Civil y no puede demandarse la rebaja de la renta de arrendamiento por el tiempo en que el fundo estuvo privado de esas aguas ni la indemnización de perjuicios”*. De lo anterior se desprende, claramente, que las anomalías o problemas que tengan los fundos o predios agrícolas en cuanto al suministro de sus aguas que tengan su origen en los canales que las llevan hacia ellos, son de responsabilidad de la Administración de los Canales, pero nada tienen que ver en esas anomalías los dueños de los fundos afectados por los déficit de aguas de ese origen. En cualquier caso, hay testimonios sobre esta materia, documentos acompañados por la demandada y también por la demandante como aquel de fs. 164, por el que el presidente de la Asociación de Canalistas del M., dice al señor A.Z.P., con fecha 10 de abril de este año 2001, que *“...al canal S.M., derivado del marco “La Ce” en Calera de Tango, no se le han modificado sus derechos de agua en regadores en los últimos seis años, a la fecha”*. El Tribunal tiene en cuenta lo expresado a fs. 207 por la demandada, en el número 7 del párrafo IV de las observaciones a la prueba. En buenas cuentas, el Tribunal considera que debe volverse en equidad a lo tantas veces dicho, en el sentido que si la falta de agua se debía a la sequía, a mala distribución de ellas, etc., el arrendatario debió actuar más eficientemente y en forma oportuna. En su defecto, pudo recurrir a los remedios legales, solicitando al Tribunal competente que en derecho resolviera el conflicto, concluyera el arriendo, forzara las reparaciones necesarias, estableciera una rebaja de la renta, etc. En definitiva, este Tribunal constata la acción de autotutela del demandado que cabe reprochar dentro del orden jurídico establecido.

2.5.3 Se acreditó también que la falta de agua nunca fue total por tanto nunca existió un impedimento total que habilitara la terminación del contrato, en los términos de los Arts. 1.928 y 1.932.

2.5.4 Está también acreditado en autos, que el abandono del predio por parte del arrendatario, sí fue intempestivo, por tanto, anterior al término establecido en el contrato.

2.5.5 En los autos consta una serie de dichos por los que el demandado expresa que el arrendador no habría sufrido perjuicios ya que se habría hecho cargo él mismo del predio obteniendo un beneficio. Se sustenta para ello en la declaración del testigo de la demandante (que la misma parte tachó), en cuanto éste en su declaración expresa que se habría hecho cargo del fundo cuando lo abandonó la arrendataria, señala también que el predio se habría arrendado después. La verdad que esos dichos no se habrían probado, sin embargo, el Tribunal ante ellos, y con el objeto de fallar con la mayor justicia y equidad, que es su deber, estimó necesario la práctica de una medida para mejor resolver encaminada a esclarecer y no dejar duda alguna sobre el punto. La medida se decretó por resolución de fecha 18 de octubre de 2001, que corre a fs. 226, y fue cumplida por la parte demandante a través de sus presentaciones de fecha 24 de octubre de 2001, que corren a fs. 229 y siguientes. Por ellas el Tribunal adquirió la plena convicción de que el arrendador fue afectado por el abandono hecho por el arrendatario toda vez que, de un día para otro, el predio de su propiedad quedó sin moradores sin que nadie se hiciera cargo de él, fuera de lo ineficiente y la pérdida económica que significa planificar un año agrícola a fines del mes de junio, en circunstancias que en Chile el año agrícola comienza el día 01 de mayo, por ello según expresa la demandante: *“Don J.L.V.I. no se hizo cargo del campo en un sentido económico, esto es, tomándolo por su cuenta y riesgo, sino que sencillamente, debido a que conocía muy bien todos los terrenos*

*de la zona, me asistió en mi desesperado intento por evitar los nocivos efectos que para un predio produce su abandono, ya que no se necesita ser agricultor para entender que un campo completamente desatendido, se llena de malezas y plagas, sus acequias prácticamente se borran y sus cercos se derrumban y en definitiva cualquier acto posterior a su respecto se dificulta enormemente. Así las cosas y muy tardíamente, tuve que realizar una rudimentaria explotación más bien conservativa en la cual el señor J.L.V.I. me aconsejó lealmente”.*

Por el cumplimiento de la medida, el Tribunal pudo además constatar que el fundo efectivamente fue arrendado con posterioridad al abandono hecho por ZZZ. Es del caso que según el contrato de arrendamiento acompañado por la actora con fecha 24 de octubre último, en cumplimiento de la medida para mejor resolver decretada por el Tribunal, queda acreditado que el predio se arrendó nuevamente a partir del día 1º de mayo del año 2000 a la Sociedad Agrícola S.R.SA.

- 2.5.6 El Tribunal estima que ha quedado además plenamente acreditado en estos autos el hecho de que el demandado se hizo justicia por propia mano; primero que todo, no recurrió al arbitraje pactado y en un acto de evidente autotutela contrario al Estado de Derecho, procedió a dar por terminado el contrato. Con su actuar el demandado afecta las garantías constitucionales del debido proceso y bilateralidad de la audiencia (Art. 19º N° 3 de la Constitución Política de la República). Asimismo el derecho de propiedad que el arrendador tiene sobre el contrato y las rentas que en él se establecen, mientras estos derechos no sean declarados terminados por sentencia ejecutoriada en juicio tramitado ante juez competente o por mutuo consentimiento. Quien pretenda poner fin a una relación jurídica, deberá necesariamente recurrir al juez competente en demanda de justicia, el cual resolverá oyendo a la otra parte y conforme al mérito de las probanzas que se le suministren en un proceso legalmente tramitado. La facultad de conocer las causas, resolverlas y hacer ejecutar lo juzgado corresponde exclusivamente a los Tribunales de justicia por mandato constitucional (Art. 73), por lo que la autotutela implica un atentado en contra de estas normas y principios. El Tribunal considera un deber señalar que la jurisprudencia ha establecido que aun cuando las partes de un contrato no hubieren cumplido sus obligaciones, no pueden tomar medidas al margen del ordenamiento jurídico vigente a fin de obligar a la otra parte a una determinada conducta, de conformidad al principio de que nadie puede hacerse justicia por sí mismo. A mayor abundamiento, el demandado actuó unilateralmente sin respetar para nada las normas que él mismo creó al concurrir a la suscripción del contrato, como tampoco la ley que rige estas materias. El Tribunal cree ciertamente que esta conducta es atentatoria de todos los principios recién señalados.
- 2.5.7 Por todas las consideraciones ya expresadas anteriormente y en general en el transcurso de este Laudo, se desprende claramente que el actor efectivamente fue perjudicado por el abandono intempestivo hecho por el arrendatario, el que no cumplió de esta manera con su obligación de respetar el plazo estipulado en el contrato.
- 2.6 Por tanto, se declara que se acoge la demanda en lo relativo a los perjuicios originados por el no pago de la renta de arrendamiento adeudada producto del abandono intempestivo que la arrendataria hizo del predio, según lo que a continuación se expresa:
- 2.6.1 En relación a la renta adeudada, esto es, la suma equivalente a 700 UF. El Tribunal declara que el demandado deberá pagar por concepto de indemnización por no pago de la renta, la totalidad de la renta de arrendamiento equivalente a un año de arriendo.
- 2.6.2 Por concepto de intereses, éstos claramente se deben según se desprende de los principios contenidos en el Art. 1.559 del Código Civil y normas pertinentes de la Ley N° 18.010.

De las normas citadas se desprende que, para el caso de adeudarse una suma de dinero, como en el caso de autos, se deben los intereses legales. Ahora bien, ya que las partes nunca pactaron para el evento del incumplimiento alguna tasa especial de interés que se aplicaría sobre la deuda, el Tribunal considerará la Ley N° 18.010 sobre operaciones de crédito de dinero, cuyo Art. 19º nos dice que: *”se aplicará el interés corriente en todos los casos en que las leyes u otras disposiciones se refieran al interés legal o al máximo convencional”*, por tanto, según las razones expresadas la indemnización por concepto de no pago de la renta de arrendamiento, junto con contemplar el capital adeudado debe además contemplar los intereses por no haberse pagado ese capital en el plazo estipulado, intereses que, por las razones ya expresadas son intereses corrientes. En suma, la cantidad adeudada se incrementará con los intereses corrientes a contar de la fecha de notificación de la demanda,

esto es, el día 09 de agosto de 2000.

2.6.3 Para el cálculo de los intereses el Tribunal tuvo en consideración la Ley N° 18.010 y específicamente sus Arts. 6° y 11°. En el Art. 6° se define qué se entiende por interés corriente, al señalar que: *“es el interés promedio cobrado por los Bancos y las sociedades financieras establecidos en Chile en las operaciones que realicen en el país. Corresponde a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras determinar dicho interés corriente, pudiendo distinguir entre operaciones en moneda nacional reajustables y no reajustables o según los plazos a que se hayan pactado tales operaciones”*. Ahora bien, para calcular el interés corriente que se debe aplicar a la deuda de la arrendataria, debemos tener en cuenta que éstos se aplican desde el día de la notificación de la demanda al arrendatario, dado que así fue como lo solicitara la actora en su demanda al señalar: *“...se sirva declarar que la sociedad ZZZ... debe pagarme la suma de \$..., con más los intereses corrientes a partir de la notificación de la demanda”*. Por tanto, en virtud de ello se deben intereses por el plazo que corre, desde la fecha de la notificación de la demanda hasta el día del presente Laudo, el que equivale a 1 año 3 meses y 10 días.

2.6.4 En relación a lo anterior el Tribunal también tuvo presente el Art. 11° de la Ley N° 18.010, que nos dice que los plazos de meses son de 30 días y los de años de 360 días.

Por tanto, teniendo en consideración que el interés corriente al momento de la notificación de la demanda, esto es, al 09 de agosto de 2000, fue de un 7,39% anual, según la tabla de interés corriente para operaciones reajustables emitida por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Entonces, por concepto de interés sobre la suma adeudada (700 UF), el demandado deberá pagar el 0,62% de interés mensual, en razón de que la tasa de interés corriente para operaciones reajustables en moneda nacional para el día 09 de agosto de 2000, fecha de la notificación de la demanda y la que sirve de base para determinar la tasa de interés aplicable, como ya señaláramos, era de un 7,39% anual según determinación de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

2.6.5 En consecuencia, como se adeudan intereses por 1 año 3 meses y 10 días, al capital adeudado se deben sumar los siguientes conceptos:

- a) 1 año y 3 meses de intereses (15 meses), (450 días). La tasa de interés anual equivale al 7,39%. Para obtener la tasa de interés mensual, la tasa anual, esto es, el 7,39% se debe dividir por 12 (N° de meses), así nos da una tasa de 0,62% mensual, lo que multiplicado por el número de meses que devengan intereses (15), nos da un 9,24%. Ahora bien, este porcentaje multiplicado por el capital nos da el monto en UF que se adeudan por concepto de intereses por 15 meses, que equivale a 64,68 UF.
- b) 10 días de intereses, para obtener la tasa de interés diaria, la tasa mensual, esto es, el 0,62% se debe dividir por 30 (N° de días), así nos da una tasa de 0,02% diario, lo que multiplicado por el número de días por sobre los meses que devengan intereses (10), nos da un 0,21%. Ahora bien, este porcentaje multiplicado por el capital nos da el monto en UF que se adeudan por concepto de intereses por 10 días, que equivale a 1,47 UF.
- c) Por tanto, por concepto de intereses se adeudan 66,15 UF.

El Tribunal estima procedente determinar que el interés a calcular es simple y no compuesto, por consideraciones de equidad.

2.7 Así las cosas, por concepto de indemnización por no pago de la renta el demandado deberá pagar a la demandante doña XXX la suma total de dinero equivalente a 766,15 UF, por el valor de la unidad de fomento el día del pago efectivo. De esta forma, al resarcir al demandante el capital adeudado e intereses razonables sobre tal capital, el demandado solucionará tanto el concepto doctrinario y legal, a la vez, de daño emergente y lucro cesante. Así lo estima este Tribunal en equidad y prudencia.

### 3. Procedencia de la indemnización de perjuicios por destrucción de la bodega chica y el baño de oficina.

3.1 Quedó demostrado en estos autos que, a la época de inicio del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, las casas en general se encontraban en buen estado, lo que significa en condiciones normales para su uso, incluyendo en éstas por cierto, a las bodegas y baños. También se acreditó en estos autos que a la época de la devolución anticipada e intempestiva del predio, éstas, las bodegas, se encontraban con las paredes rotas, caídas y en general en mal estado de conservación,

muy distintas a la época en que principió el contrato. En cuanto al baño, éste a la época de la restitución se encontraba sin sus artefactos y con el lavamanos quebrado fuera de su lugar.

3.1.1 Por su parte la demandada, en relación a los perjuicios de este punto, fundamentó su defensa, principalmente, en que a la época de la devolución del predio, éste se devolvió en mejores condiciones de aquéllas en que se entregó al momento de iniciarse el contrato de arrendamiento, y que por tanto no era efectivo que el predio estuviera en las condiciones señaladas por el actor, por lo que no era efectivo de suyo que el actor hubiera sufrido perjuicios por estos conceptos. Quedó demostrado en autos que efectivamente las bodegas y el baño estaban en mal estado a la época de la restitución.

3.1.2 Este Tribunal estima que, según principios de justicia, es de equidad que quien es responsable de un daño, deba pagar por la reparación de ese daño, e indemnizarlo. Así, si las casas en general, y las bodegas y baño de manera especial, se encontraban en buen estado a la época de inicio del contrato, es justo que se devuelvan de la misma forma y estado en que se encontraban al inicio del contrato. El Tribunal estima, como ya lo ha señalado en reiteradas ocasiones, lo siguiente:

a) Que las casas, incluidas en ellas las bodegas y baños, se entregaron en normal y buen estado al arrendatario al momento del inicio del contrato de arrendamiento. Así se desprende de los detalles que se especificaron en el contrato de arrendamiento.

b) Que en relación a lo anterior, para este Tribunal no es aceptable ni convincente el hecho de que si las bodegas y baños hubieren estado deteriorados o en el estado en que estaban a la época de la devolución, tales circunstancias no hubieren sido mencionadas en el contrato de arrendamiento entre las partes. Como se argumentó al analizar los puntos de prueba.

c) Que el arrendatario debió haber devuelto las bodegas y baño chico en igual estado de como se lo entregaron, ya que era de ello responsable, puesto que al tenor de la cláusula Duodécima del contrato de arrendamiento, se comprometió a mantener los inmuebles en buen estado de conservación, y excepcionalmente no sería responsable, en caso de sobrevenir algún temblor, terremoto, inundación, temporales de lluvia y vientos fuertes, siniestros, actos terroristas, guerras y otros de fuerza mayor, no factibles de controlar por el arrendatario, casos que en ningún caso ocurrieron o al menos nunca se acreditaron en estos autos. Por tanto, según se lee en la cláusula analizada, el arrendatario era responsable de devolver los inmuebles en buen estado.

d) Que habiéndose constatado el daño (perjuicio), las reparaciones del mismo debió pagarlas el arrendatario.

e) Que si éstas (las reparaciones) fueron pagadas y efectuadas con cargo a un tercero distinto al arrendatario quien era el real responsable (en el caso de autos por el arrendador), es de justicia que éste deba reembolsar las sumas que se gastaron al efecto.

f) Que, según lo señala el actor, el perjuicio por la destrucción de la bodega chica y el baño de la oficina, ascenderían conjuntamente a la suma de \$ 300.000.

g) Que, sin embargo, la actora a lo largo del proceso en ningún momento acreditó el verdadero monto de estos perjuicios. De acuerdo con ello, el Tribunal no está en condiciones de sancionar al demandado por este concepto.

#### **4. Procedencia de la demanda en relación a los perjuicios alegados por conceptos de agua de riego río M. por un año, luz eléctrica (12 meses cargo fijo), agua potable (12 meses cargo fijo).**

4.1 Ha quedado demostrado en estos autos que los pagos a que se refiere este punto fueron cancelados por el arrendatario sólo en relación a las deudas existentes hasta el día 23 de junio de 1999.

4.2 Ha quedado demostrado, asimismo, que de acuerdo a lo anterior, el arrendatario no canceló suma alguna que solucionara las cuentas de la Asociación de Canalistas del M., luz eléctrica, y agua potable, con posterioridad al día en que hizo abandono del predio, esto es, al día 23 de junio de 1999.

4.3 Se ha acreditado también que el abandono del predio realizado por la demandada fue intempestivo, o sea, fuera de plazo, antes de que expirara el contrato, por lo tanto, es evidente que el contrato siguió vigente entre las partes, ya que como se ha señalado en reiteradas ocasiones en este Laudo, ninguna autoridad competente lo declaró terminado o resuelto. Por esta razón sus estipulaciones también continuaron vigentes pese al hecho de que el arrendatario no continuara ocupando el predio.

4.4 Según lo anterior, es evidente que para el arrendatario las normas emanadas del contrato seguían

vinculándolo independientemente, de su voluntad de que así no fuera. Ya se ha dicho, repetidamente, que una parte no tiene la potestad ni facultad de dar por terminado un contrato unilateralmente; es más, debe, si es que existe una causal, recurrir al arbitraje respectivo pactado en alguna cláusula del contrato. En este sentido se ha pronunciado la vasta jurisprudencia de los Tribunales que existe sobre la materia. Al efecto el Tribunal tiene a la vista la sentencia de Corte de Apelaciones que conociendo de un recurso de protección deducido por don J.T.S. en contra de la Ferretería C.S.A.C., por terminación unilateral de un contrato de construcción, que se encuentra contenida en la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo XCII, 2ª Parte, sección 5ª, página 148 a 153, que entre sus considerandos principales dispuso: “...que un supuesto incumplimiento, deficiencias o retardo en la ejecución de la obra, fue materia expresamente asignada a la decisión del Árbitro, lo cual de acuerdo al Art. 1.545 del Código Civil impone a los contratantes la obligación de someterse a esta cláusula por ser ley para los mismos. De lo anterior la Corte deduce que aparece claro que de haber existido deficiencias o demoras en la ejecución de la obra, no acreditado, ello debió ser sometido a arbitraje, pero en ningún caso la resolución o terminación del contrato puede dejarse al mero arbitrio o decisión unilateral de una de las partes. La Corte considera que la actitud arbitraria de la terminación anticipada del contrato fluye tanto de la no observancia de la cláusula compromisoria como de la trasgresión de la ley del contrato...”.

*Considera la Corte que tal actitud de la recurrida constituye un caso de auto tutela, lo que es contrario al estado de derecho, en virtud del cual quien pretenda poner fin a una relación jurídica, deberá necesariamente recurrir al juez competente en demanda de justicia, el cual resolverá oyendo a la otra parte y conforme al mérito de las probanzas que se le suministren en un proceso legalmente tramitado..”;* (Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo XCII, 2ª p., secc. 5ª, p.148 a 153).

- 4.5 Por tanto, según lo dicho, al arrendatario claramente le eran vinculantes las normas del contrato de arrendamiento y en especial las cláusulas quinta y octava del referido documento. Estas establecen, la quinta “*será de cargo exclusivo del arrendatario, el pago íntegro y oportuno de las cuotas de la asociación de canalistas que corresponda, determine, por el derecho de aprovechamiento de aguas de regadío... Al arrendatario corresponderán sólo las cuotas desde el uno de julio de mil novecientos noventa y cinco y sólo la parte proporcional de seis meses de mil novecientos noventa y cinco y seis meses del año dos mil, y completa los años mil novecientos noventa y seis y mil novecientos noventa y siete, noventa y ocho y noventa y nueve..”;* por su parte la octava nos dice: “*Los pagos de agua potable y luz se harán en base a medidor y la arrendadora para estos efectos instalará medidores que separan los dos sectores, entendiéndose por tales la parte arrendada de este acto y la parte que quede en poder de la arrendadora”.*
- 4.6 Así las cosas, al Tribunal no le parece justo que el arrendador haya tenido que correr con los gastos aquí analizados, en circunstancias que celebró un contrato por el cual otra persona se obligó a solucionar dichos gastos. La arrendadora, claramente, al celebrar el contrato delegó parte de sus responsabilidades en relación al pago de las cuentas de análisis en un tercero a saber el arrendatario. De lo anterior, el Tribunal desprende que es lógico que el arrendador luego de la celebración del contrato planificara sus estados financieros, dentro de los cuales no debió haber contabilizado como gasto o deuda el pago de parte de las cuentas de agua, luz eléctrica, y cuota de la Asociación de Canalistas del M. Es así como cualquier circunstancia que hiciera cambiar la situación señalada era imprevista y le causaba un perjuicio a la arrendadora quien tendría que haber destinado recursos no previstos al pago de estas contingencias.
- 4.7 El Tribunal tiene presente que en la contestación de la demanda el demandado negó que se adeudaren estos pagos “al término del contrato –fs. 75 vta.– El demandado ciertamente se refería al término del contrato producido por él mismo. A la vez, el Tribunal tiene presente que el actor no rindió tampoco pruebas en este punto, pero a diferencia del anterior, hay indicios de pagos de cuentas anteriores en el expediente –fs. 171 en adelante– que permiten al Tribunal hacer una proyección simple; motivo por el cual, en equidad y prudencia, el Tribunal estima que por este concepto el demandado debe pagar a la actora la cantidad equivalente en dinero efectivo de 35 UF, sin intereses hasta la fecha en que debe ejecutarse el presente Laudo.
5. **No procedencia de la demanda en relación a los perjuicios alegados por concepto de la reparación del tranque grande, del tranque chico, y la limpieza basural tranque y bosque.**

Relativamente a este punto, si bien se reconoce la posibilidad de la actora de obtener pago de perjuicios, el Tribunal carece de pruebas o simples indicios que permitan establecer su cuantía.

6. **No procedencia de la demanda en relación a los perjuicios alegados por concepto de la replantación**

**de 6 hectáreas de limones.**

Quedó acreditado en este proceso que no hubo negligencia del arrendatario en cuanto a que los limones se hayan secado.

7. Por tanto, visto y considerando todo lo expresado anteriormente en este Laudo; 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, en la medida que ellos son imputables a la conducta y negligencia del demandado, y en cuanto su monto ha sido acreditado en autos, este Tribunal Arbitral, reestableciendo el equilibrio perdido, declara:

Que se acoge la demanda parcialmente según lo antes expresado, desestimándose los capítulos letras b), c), d), e), f) y j) del petitorio contenido a fs. 41 de autos. Se acoge, por tanto, la demanda en cuanto a los capítulos letras a) de fs. 40 de autos, y g), h) e i) de fs. 41 de autos.

8. 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.
9. Las partes pagarán al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago los gastos y expensas que le corresponden.
10. El Árbitro considerando la cuantía de este juicio, que se fija en el equivalente de 1.100 UF, como asimismo los abonos que se le hicieron, ascendentes al equivalente de 66 UF, determina que se le adeuda al Tribunal por concepto de honorarios, la suma de dinero equivalente de 44 UF, que será pagada por ambas partes por mitades. Las partes pagarán también al Ministro de Fe y Actuario de esta causa, señor Sergio Mason Reyes, conforme a lo acordado, la suma de 4,40 UF, que serán de cargo también de ambas partes por mitades.
11. Cúmplase con el Reglamento Procesal de Arbitraje que rige esta contienda.

**X. 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.

**XI. NOTIFICACIÓN.**

Notifíquese a las partes personalmente citándolas vía teléfono y fax, previa autorización de la presente resolución por el Ministro de Fe y Actuario en esta causa don Sergio Mason Reyes, secretario del Tercer Juzgado Civil de Santiago.

Raúl Novoa Galán, Juez Árbitro – Sergio Mason Reyes, Ministro de Fe – Actuario.