

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Sergio Urrejola Mönckeberg

Fecha Sentencia: 5 de diciembre de 2003

ROL: 353

MATERIAS: Contrato de arrendamiento – facultad para poner término unilateralmente al contrato – obligación para proporcionar información contable – obligación de restituir los inmuebles en el mismo estado en que fueron recibidos – obligación de no perturbar al arrendatario en el goce de la cosa arrendada – principio de la intangibilidad de los contratos – calidad de Árbitro Arbitrador.

RESUMEN DE LOS HECHOS: XX S.A. dedujo demanda en contra de ZZ S.A., por terminación inmediata del contrato de arrendamiento por no pago de rentas e incumplimiento de otras obligaciones contractuales. Solicita se condene al demandado a pagar las rentas devengadas, una indemnización de perjuicios equivalente al monto de las rentas por el tiempo que faltare para la terminación del contrato, los gastos comunes devengados y los gastos causados por la mala conservación de los inmuebles arrendados.

ZZ S.A. dedujo demanda en contra de XX S.A. por indemnización de perjuicios, inclusive por lucro cesante y daño moral, solicitando además que se determine la renta de arrendamiento de conformidad al contrato.

LEGISLACIÓN APLICABLE:

Código Orgánico de Tribunales: Artículos 222, 223 y siguientes.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 144, 170, 254 y siguientes, 309 y siguientes, 318 y siguientes, 342 y siguientes, 356 y siguientes, 358 números 5, 6 y 7, y siguientes, 409 y siguientes, 414, 430, 636 y siguientes, 640.

Código Civil: Artículos 44, 1.545, 1.546, 1.547, 1.555, 1.556, 1.557, 1.560 y siguientes, 1.698, 1.924, 1.928, 1.929, 1.944, 1.945, 1.947, 1.948, 1.950, 2.314

Ley 18.101: Artículo 14

DOCTRINA:

Del examen de la citada cláusula debe concluirse necesariamente que, en virtud de la cláusula modificatoria del contrato, se establecía la facultad para la arrendadora de ponerle término al contrato unilateralmente y en forma inmediata, debiendo la arrendataria restituir los inmuebles arrendados dentro del plazo de 30 días contados desde la fecha en que le sea notificada por la arrendadora la terminación del contrato mediante carta notarial certificada (Considerando N° 8.1).

Cada vez que el arrendamiento termina por culpa del arrendatario deberá éste pagar los perjuicios que de ello deriven para el arrendador, situación que en este caso no se produce por haberse puesto término al contrato de arrendamiento por decisión unilateral e inmediata de este último, quien se encuentra expresamente facultado para ello (Considerando N° 8.6).

XX S.A., ejerció la facultad de poner término al contrato, conforme a lo dispuesto en la escritura de modificación de contrato (...), a mayor abundamiento según se ha señalado, esta última ha cumplido lo pactado en el contrato de arrendamiento, no se ha encontrado en mora de cumplir, y no ha existido culpa o dolo de su parte, de manera que ninguno de los requisitos que permiten dar lugar a una indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato, se han cumplido (Considerando N° 9.2).

DECISIÓN: Se acoge la demanda de XX S.A. en contra de ZZ S.A. en forma parcial y se rechaza la demanda interpuesta por esta última en contra de XX S.A. Cada parte pagará sus costas personales y las comunes por mitades.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, cinco de diciembre del año dos mil tres.

VISTOS:

Conociendo del asunto sometido a la decisión del Tribunal.

SE RESUELVE:

I. ANTECEDENTES

Primero: Por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000, extendida en la Notaría don NT1, se celebró un contrato de arrendamiento entre XX S.A. por una parte, como arrendadora; y por la otra ZZ S.A., como arrendataria.

En la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento, se estipuló que las dificultades que se susciten entre las partes con ocasión del presente contrato o de sus modificaciones o complementaciones, ya sea respecto de su cumplimiento, incumplimiento, interpretación, validez o por cualquier otra causa, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., procediendo las partes a designar como Árbitro a don Sergio Urrejola Mönckeberg.

Segundo: Con fecha 8 de octubre del año dos mil dos, se procedió a notificar personalmente al Árbitro Arbitrador su designación, aceptando don Sergio Urrejola Mönckeberg dicho cargo, jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

En comparendo celebrado el quince de octubre del año dos mil dos, que rola a fs. cincuenta y siguiente de los autos arbitrales, se dejó constancia de lo siguiente y se acordaron las normas de procedimiento que a continuación se señalan:

En Santiago, a quince de octubre del año dos mil dos, en la oficina del Árbitro don Sergio Urrejola Mönckeberg, ubicada en DML, a la hora decretada a fs. 42 se efectúa el comparendo con la asistencia de S.U. asistido por su abogado don AB1 en representación de ZZ S.A. por una parte y por la otra don S.B. asistido por sus abogados don AB2 y don AB3, en representación de la Sociedad XX S.A.

Primero: Se han sometido a la consideración del Árbitro don Sergio Urrejola Mönckeberg, diferencias entre las partes, para conocer y resolver las dificultades existentes entre ellas con motivo del contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública de fecha doce de mayo del año dos mil, extendida en la Notaría de don NT1, modificada por escritura pública de fecha 27 de noviembre del año dos mil, otorgada ante el Notario Público don NT2.

Segundo: Don Sergio Urrejola Mönckeberg, abogado, declara que con fecha ocho de octubre del año 2002 aceptó el cargo de Árbitro jurando desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible, según consta del documento que rola a fs. 20 de los autos.

Tercero: Se declara constituido el compromiso.

Cuarto: Las partes de este conflicto son:

- La Sociedad ZZ S.A., empresa comercial representada por el abogado don AB1, domiciliado en DML.

- La sociedad XX S.A.; sociedad inmobiliaria, representada por sus abogados don AB2 y don AB3.

PROCEDIMIENTO:

Las partes conjuntamente con el Árbitro vienen en fijar el siguiente procedimiento:

1. La parte demandante tendrá el plazo de 15 días a contar de esta fecha para presentar su demanda.
2. La parte demandada, deberá contestar la demanda dentro del plazo de 15 días de notificada ésta, la cual podrá ser notificada por cédula a los apoderados.
3. De la contestación de la demanda, se comunicará traslado al actor por el término de 6 días y de la réplica al demandado por igual período.
4. Vencidos los plazos anteriores si el Tribunal lo estima necesario abrirá un término probatorio por el plazo de 10 días.

La resolución que reciba la causa a prueba fijará los hechos controvertidos sobre los cuales deberá recaer.

Las partes presentarán listas de testigos y podrán presentar minuta de puntos de prueba dentro del plazo de 5 días desde la notificación del auto de prueba. Se podrá presentar hasta 3 testigos por cada punto de prueba.

5. Los documentos se acompañarán hasta el vencimiento del período probatorio bajo apercibimiento de que se tendrán por reconocidos si no son objetados por falta de integridad o autenticidad dentro del plazo de diez días, salvo aquellos que se acompañen a la demanda los que podrán ser objetados o impugnados en la contestación de la misma.
6. Vencido el término probatorio, las partes tendrán un plazo de 12 días para formular observaciones a la prueba. En este mismo plazo, las partes podrán formular observaciones respecto del contenido de los documentos acompañados.
7. Transcurrido el trámite señalado en el punto anterior el Tribunal procederá a dictar sentencia.
8. Todos los plazos serán, de días hábiles considerándose para estos efectos como inhábiles los días sábados y festivos. Los plazos serán fatales.
9. El procedimiento se suspenderá durante el mes de febrero.
10. Las notificaciones se harán por libro de despacho de cartas que al efecto llevará el Árbitro.

El auto de prueba, la comparecencia personal de las partes y la sentencia definitiva se notificará por cédula.

11. Las partes deberán presentar sus escritos en la oficina del Árbitro, con copia bajo apercibimiento de tenerlos por no presentados.

Los documentos se presentarán aparejados de una fotocopia para la contraparte bajo apercibimiento de tenerlos por no presentados.

12. Si las partes no realizan ninguna gestión dentro del plazo de 6 meses, desde la última notificación, el Tribunal de Oficio decretará el abandono del procedimiento.
13. En todo lo no previsto se faculta al Árbitro para que resuelva y dicte las medidas para mejor resolver que estime del caso y en definitiva para darle curso progresivo a los autos, asimismo, el Árbitro queda facultado para citar a declarar a personas relacionadas con las partes e interrogarlas sobre los hechos de la causa.
14. Los honorarios del Árbitro serán fijados antes de recibir la causa a prueba y terminado que sea el período de discusión. Y se pagarán de la siguiente forma, sin perjuicio de lo que se determine en la sentencia definitiva: El 50% de ellos contra la resolución que recibe la causa a prueba, un 25% contra la resolución que cite a las partes a oír sentencia y el otro 25% una vez dictada la sentencia definitiva.

Tercero: A fs. noventa y cinco y siguientes de los autos arbitrales rola demanda interpuesta por don J.L., en representación de XX, en contra de ZZ representada por don S.U., en virtud de la cual señala que deduce demanda en juicio arbitral, de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de rentas y de otras obligaciones contractuales.

En primer término, el demandante se refiere a los antecedentes de la relación contractual, explicando que en virtud de escritura pública de fecha 12 de mayo de 2000, otorgada en la Notaría de don NT1, se celebró entre XX y la demandada en estos autos, un contrato de arrendamiento sobre los lotes 238 y 230, ubicados en DML, según consta de la copia de contrato de arrendamiento que se adjunta a la demanda.

Manifiesta el demandante que la convención antes singularizada quedó sujeta a las siguientes reglas o estipulaciones esenciales:

1. Los inmuebles arrendados serían destinados únicamente a la habilitación, funcionamiento y explotación por parte de la arrendataria de una cancha de práctica de golf o ZZ, y sus instalaciones accesorias: Un club house, una tienda de deportes y un restaurante, según se establece en la cláusula tercera del contrato.
2. En conformidad a la cláusula cuarta del contrato original, la duración del arrendamiento se pactó a plazo fijo, expirando el 30 de abril de 2003. Agrega el demandante, que en virtud de escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2000, otorgada en la Notaría de don NT2, las partes sustituyeron esta cláusula ampliando el plazo de duración antes indicado hasta el día 31 de diciembre de 2005, pero que no obstante lo expresado, dicha ampliación de plazo está sujeta a la voluntad de su representada, en efecto explica, según se desprende de la nueva cláusula cuarta "... a partir del 30 de abril del año 2003, la arrendadora estaría facultada para poner término unilateralmente y en forma inmediata al presente contrato, debiendo la arrendataria proceder a la restitución de los inmuebles dentro del plazo de treinta días contados desde la fecha en que le sea notificada por la parte arrendadora la terminación del presente contrato mediante carta notarial certificada".
3. La arrendataria ZZ, se obligó a pagar mensualmente a la arrendadora XX, una renta de arrendamiento que, para el período que interesa, esto es, a contar del día 1 de octubre de 2001 hasta el término del contrato, correspondería al 10% de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos

de artículos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados, entre otros, el restaurante ubicado en el interior del inmueble, todo en conformidad a la letra c) de la cláusula quinta. Agrega el demandante, que para los efectos de poder calcular la renta de arrendamiento, la arrendataria se obligó a proporcionar, dentro de los 5 primeros días de cada mes, un informe de ventas, respaldado por una copia de los libros de ventas y demás documentos contables que acrediten la información proporcionada. La citada renta de arrendamiento debía de ser pagada dentro de los cinco primeros días de cada mes, bastando el simple retardo en el pago de cualquiera de ellas para constituir en mora a la arrendataria, todo según se desprende de las cláusulas quinta y sexta del contrato.

4. La arrendataria se obligó a mantener los inmuebles en buen estado de conservación, debiendo realizar a su costa las mejoras útiles y/o necesarias para tales efectos, obligándose a restituir los inmuebles en el mismo estado, en especial respecto del pasto y los sistemas de riego (cláusula séptima y octava).

En segundo término, el demandante hace referencia al incumplimiento de las obligaciones esenciales de la arrendataria precisando lo siguiente:

1. La arrendataria ZZ no ha pagado las rentas mensuales de arrendamiento, correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2002, que suman un total de \$ 6.304.696, las cuales aún no se han podido calcular, debido a la negativa de ZZ de entregar información respecto de sus ventas. Lo antes expuesto, acota el demandante, es una segunda violación de sus obligaciones contractuales.

Hace presente el demandante, que conforme a la cláusula decimocuarta letra e), el retardo en el pago de dos rentas de arrendamiento, es una causal grave que habilita a su representada para poner término unilateral al contrato, todo sin perjuicio de que ZZ, se constituyó en mora por el simple retardo en el pago de una renta de arrendamiento, en conformidad con la cláusula sexta ya citada anteriormente.

2. Reitera el demandante que la arrendataria no ha proporcionado en tiempo oportuno, esto es dentro de los cinco primeros días de cada mes, la información contable necesaria para determinar adecuadamente las respectivas rentas mensuales de arrendamiento, que asimismo en numerosas oportunidades la información proporcionada fue incompleta y por último, en los últimos meses simplemente no se proporcionó información alguna, lo que constituye en su opinión una abierta violación de la obligación que en tal sentido pesa sobre la arrendataria.
3. La arrendataria ZZ no ha pagado los gastos comunes correspondientes a los meses de julio y agosto que corresponden a \$ 413.413 en contravención a lo señalado en la letra e) de la cláusula decimocuarta.
4. La arrendataria no ha mantenido en buen estado los inmuebles arrendados ni las instalaciones del restaurante, en efecto la cancha de golf se encuentra descuidada con hongos y malezas, con sectores sin pasto, piedras entre otros defectos. Agrega el demandante, que la letra d) de la cláusula decimocuarta del contrato de arrendamiento, nuevamente habilita a su representado para poner término al contrato en el evento de no mantener en buen estado la cancha de golf o las demás instalaciones que habilitan el inmueble arrendado.
5. Consultados los registros de la empresa "Dicom", la arrendataria ZZ figura con 27 protestos de cheques y un protesto de pagaré, además de 11 morosidades, registrando una deuda total impaga

de \$ 45.505.000 aproximadamente, todo lo anterior sin considerar la morosidad que afecta a su representada en el pago de sus rentas.

En tercer término, el demandante se refiere a las peticiones y prestaciones que se demandan, solicitando que como consecuencia de los incumplimientos anteriormente señalados, su representada tiene derecho a solicitar al Tribunal Arbitral que se condene a ZZ a las siguientes prestaciones.

- a) Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia, se ordene la restitución inmediata del inmueble materia de este litigio, libre de todo ocupante y en perfecto estado, todo de acuerdo a las obligaciones de conservación de la propiedad estipuladas en las cláusulas séptima, octava y decimosexta del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que su parte se reserva desde ya las acciones que puedan corresponderle respecto de los posibles daños que haya sufrido el inmueble.
- b) Que se condene a ZZ, al pago de las rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2002, las que suman un total de \$ 6.304.693, más los reajustes y los máximos intereses permitidos por la ley que se devenguen hasta el día de su pago efectivo.
- c) Que se condene a ZZ al pago de las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta el día de la restitución efectiva de la propiedad incluidas las correspondientes a septiembre y octubre de 2002, las cuales no han podido calcularse debido a la negativa de la arrendataria de exhibir su contabilidad, pagos que deberán realizarse con los correspondientes reajustes y máximos intereses que permita la ley y hasta el día del pago efectivo.
- d) Que se condene a ZZ, al pago de una indemnización de perjuicios equivalente al monto de las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que faltare para la terminación del contrato, en conformidad al inciso 1º del Artículo 1.945 del Código Civil.
- e) Que se condene a ZZ, al pago de los gastos comunes correspondientes a los meses de julio y agosto, que corresponden a \$ 413.413 más los gastos comunes que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble reajustados y con los máximos intereses legales permitidos hasta el día del pago efectivo.
- f) Que se condene a ZZ al pago de todos los gastos en que haya incurrido o deba eventualmente incurrir su representada como consecuencia de la ejecución y/o incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria, especialmente aquellos gastos de conservación o reparación ulterior de los inmuebles arrendados, gastos por concepto de servicios domiciliarios generados durante la vigencia de la misma convención y hasta la restitución material efectiva de los bienes raíces, además de todo otro pago que ha debido o debe ser de cargo de la arrendataria.
- g) Que se condene a ZZ al pago de las costas de la causa.

Concluye el escrito de demanda, solicitando se acoja ésta en los términos señalados.

En el primer otrosí del escrito de demanda se solicita se notifique la demanda interpuesta a las compañías de servicios domiciliarios de luz, agua, gas y teléfono, que correspondan según la ubicación del inmueble arrendado, para los efectos previstos en el Artículo 14 de la Ley 18.101 a fin de que desde la notificación respectiva su representada deje de ser responsable por los consumos de dichos servicios que realice la arrendataria en los inmuebles arrendados.

En el segundo otrosí del escrito de demanda se acompaña numerosa documentación.

Cuarto: A fs. 124 y siguientes de los autos arbitrales rola demanda deducida por don S.U. en representación de ZZ en contra de XX, la que funda en los Artículos 1.929, 2.314 y 1.556 del Código Civil, esto es según señala la acción de indemnización de perjuicios y además que se determine la renta de arrendamiento de conformidad al contrato.

En el primer término se refiere la demanda a la indemnización de perjuicios dándose cuenta que por escritura pública de fecha 12 de mayo de 2000 otorgada en la Notaría de don NT1 y modificación de fecha 27 de noviembre del año 2000 ante el Notario Público don NT2, la sociedad XX, arrendó a la sociedad que representa los lotes 238 y 230, ubicados en DML.

Explica que el objeto de este arrendamiento era que el arrendatario destinara los terrenos a la habilitación, funcionamiento y explotación de una cancha de práctica de golf, denominada ZZ, como además de la construcción de un club house, un restaurante y una tienda accesoria de artículos y una tienda accesoria de artículos deportivos.

Hace presente, que el proyecto se inició el año 1999, pero en el año 2000 se reimpulsó el proyecto, motivo por el cual se cambió el pasto de la cancha y su sistema de riego, lograr la construcción de un club House, restaurante, 44 casillas de partida y la tienda de golf.

Expresa que en la práctica, el proyecto requiere de grandes inversiones cuya repercusión, como es obvio y notorio, es a largo plazo. Agrega que no obstante el contrato formalmente se celebró en un primer momento a 36 meses, es decir, hasta abril del año 2003, pero con el exclusivo objeto de garantizar a la arrendadora el ejercicio de sus derechos, para el caso de que esta empresa que es innovadora en Chile, pudiese fracasar y no quedar amarrada a un contrato de largo plazo, con una empresa fracasada; es por ello, que al verse la realización del proyecto y el desarrollo que iba teniendo, mucho antes de su vencimiento, el 27 de noviembre del año 2000, se prorrogó por un nuevo plazo, con vencimiento al 31 de diciembre de 2005.

Manifiesta, que con gran sorpresa de su parte, con fecha 9 de septiembre del año 2002, recibió una carta de XX, en virtud de la cual solicitan la restitución inmediata de los inmuebles arrendados en el mismo estado en que fueron recibidos, sin perjuicio del ejercicio de otras acciones que se reservan, precisando que el motivo que aducen para poner término al contrato de arrendamiento, lo fundamentan en las letras b), c), d), h) e i) de la cláusula decimocuarta.

Estima la arrendataria que las causales en que se funda la arrendadora para poner término al contrato son absolutamente infundadas, porque ninguna de las circunstancias previstas en el contrato e invocadas por la arrendadora, han ocurrido en la especie, concluyendo que la conducta de esta última constituye para ZZ un entorpecimiento que no le permita desarrollar el negocio como corresponde, por la incertidumbre jurídica que significa el hecho de poner término a un contrato en base a argumentos falsos, concluyendo que el hecho cierto, es que este entorpecimiento le causa un daño que debe ser indemnizado por la arrendadora.

En segundo término, la demanda se refiere a los antecedentes de derecho, refiriéndose al daño emergente y lucro cesante, haciendo presente que en su opinión se encuentra en la especie frente a un incumplimiento grave de las obligaciones que le impone el contrato a la arrendadora.

A este respecto cita los Artículos 1.924 y 1.929 del Código Civil, como consecuencia de lo cual concluye que el arrendador le indemnice competentemente el perjuicio que le ha causado la carta en virtud de la

cual pone término al contrato por causales inexistentes. Agrega, que de conformidad al derecho común, el incumplimiento imputable a una de las partes, le otorga el derecho a la otra a exigir la indemnización por el daño causado.

Acto seguido se procede a señalar que es un principio básico en nuestro ordenamiento jurídico, que nadie puede perjudicarse por un acto culpable de otro, de manera afirma que en la especie, estamos en presencia de un acto culpable que ha causado daño.

Posteriormente se analizan los Artículos 44, 1.547, 1.555, 1.556 y 1.557 del Código Civil, precisando que el arrendador no cumplió con su obligación, de no turbar al arrendatario en el goce de la cosa, lo que se traduce en su opinión, que el hecho de tener que entregar la cosa arrendada, por causales falsas o inexistentes, le impiden seguir invirtiendo para mantener la cosa en el estado de servir para el cual fue arrendada, de donde concluye que existe un nexo causal, entre el hecho culpable del arrendador y el daño causado a la empresa que representa.

Finaliza esta parte de la demanda manifestando que por las consideraciones de hecho y de derecho, deduce demanda de indemnización de daños y perjuicios en contra de XX, a fin de que el Señor Juez Árbitro declare que la sociedad arrendadora demandada debe indemnizarle el daño emergente, el lucro cesante y el daño moral, procediendo a cuantificar sus montos.

En segundo término se procede a demandar, con el objeto de que se determine la renta del contrato de arrendamiento, por existir discrepancias entre las partes, en cuanto a su monto.

Se señala que en efecto, de conformidad a la cláusula quinta letra c), a contar del día primero de octubre del año 2001, la renta corresponderá al 10% de la facturación neta del total de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados.

Hace presente que dentro de las rentas lucrativas, está el restaurante, que les paga el 10% de su facturación neta, en dichas condiciones agrega, según lo estipulado, por este concepto la renta de XX corresponde al 10% de la renta que por este concepto percibimos.

Manifiesta, que habiéndose comunicado por escrito la voluntad de poner término al contrato, procede que se fije su valor, de conformidad a lo convenido.

A continuación se señala que corresponde al señor Árbitro determinar si le corresponde alguna participación en los contratos publicitarios dados en canje, explicándose que la publicidad que se canjea en la Segunda, Revista Cosas, Mellafe y Salas y la Revista Capital, va en beneficio de ambas empresas, porque al mismo tiempo que se persigue publicitar a ZZ, se está publicitando directamente a XX, en estas condiciones se estima, se está beneficiando directamente a XX.

Se concluye que lo más relevante, es que por este sistema de contratación, ZZ no percibe rentas, por lo cual, de conformidad a lo pactado, no corresponde percibir a XX, renta alguna; haciendo presente que con fecha 11 de enero de 2002, incluyen dentro de las rentas la cantidad de \$ 4.501.272 por concepto de "canon adicional por publicidad", estimando que por lo expuesto, dicha renta no corresponde.

Finaliza el escrito, solicitando tener por deducida demanda en juicio arbitral en contra de XX representada por don J.L., acogerla en todas sus partes y en definitiva declarar lo siguiente:

1. Que XX debe indemnizar el daño emergente que asciende a \$ 833.889.000.

2. Por lucro cesante, la cantidad de \$ 325.000.000.
3. Que la demandada debe además indemnizar el daño moral, en la suma de \$ 300.000.000.
4. Que el monto de la indemnización demandada, o la que el señor Árbitro determine conforme el mérito del proceso, deberá reajustarse de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, más el interés corriente.
5. Que el señor Árbitro debe determinar la renta de arrendamiento, por existir conflicto entre las partes, en cuanto a su determinación.
6. Que la demandada, deberá ser condenada al pago de las costas de la causa.

En el primer otrosí del escrito de demanda se acompañan documentos.

En el segundo otrosí, solicita que mientras no se determine el monto de la renta de arrendamiento que debe pagar ZZ, no se tenga a esta sociedad en mora.

Quinto: Que a fs. 142 y siguientes del expediente arbitral rola escrito de don AB3, por XX, en virtud del cual procede a contestar la demanda interpuesta a fs. 124 y siguientes por ZZ.

En primer término, XX procede a efectuar una relación de los hechos, señalando que existe tan solo un único hecho que sirve de base a la misma, y que es relatado según explica por la actora en los siguientes términos “es del caso que con gran sorpresa mía, con fecha 29 de septiembre del año 2002 recibí una carta de XX en virtud de la cual solicitan la restitución inmediata de los inmuebles arrendados en el mismo estado en que fueron recibidos, sin perjuicio de otras acciones que se reservan”.

Hace presente XX que este único hecho que sirve de fundamento a la demanda, es considerado por la actora como “un entorpecimiento que no me permite desarrollar el negocio como corresponde, por la incertidumbre jurídica que significa el hecho de poner término a un contrato en base a argumentos falsos”, entorpecimiento que según aclara a renglón seguido le causa daño que debe ser indemnizado por la arrendadora. Continúa señalando, que la acción que se ejercita con este último fin es, en las propias palabras de la demandante, “la que le confieren los Artículos 1.929, 2.314 y 1.556 del Código Civil, esto es, la acción civil de indemnización de perjuicios, agregando que adicionalmente se solicita al señor Árbitro “que se determine la renta de arrendamiento de conformidad al contrato”.

Manifiesta el demandado, que previo a hacerse cargo de la demanda, resulta imprescindible consignar que en estos mismos autos se encuentra entregado al conocimiento del Árbitro, la demanda de terminación de contrato de arriendo interpuesta por su representada en contra de la sociedad ZZ, por no pago de rentas e incumplimiento de otras obligaciones contractuales, incumplimiento este último que sirvió de base al aviso de término de contrato dado por XX y que ZZ junto con considerar infundado por cuanto “ninguna de las circunstancias previstas en el contrato e invocadas por la arrendadora ha ocurrido en la especie “estima le habilita para entablar la presente demanda de indemnización de perjuicios, precisando que de lo anterior resulta que el hecho de haber incurrido o no, ZZ en los hechos constitutivos del incumplimiento contractual que le imputa su representada XX es una cuestión propia a determinar con ocasión de la demanda interpuesta por esta última con todas las consecuencias que de ello se sigan, en tanto lo que interesa determinar con ocasión de la demanda interpuesta por ZZ es si XX ha incurrido en el entorpecimiento que alega la primera y que la habilitaría para demandar de esta última la correspondiente indemnización de perjuicios.

En segundo término, XX se refiere en su escrito de contestación de la demanda, el derecho señalando genéricamente: No puede ZZ sostener bajo concepto alguno que el legítimo ejercicio por XX de la facultad para poner término al contrato de arriendo que la vinculaba a la primera, constituye un entorpecimiento de aquellos a que se refiere el Artículo 129 del Código Civil, susceptible de ser indemnizado en conformidad a los términos de esa misma disposición, ni mucho menos aún afirmar que se trata de un hecho ilícito de su representada que le cause un daño que deba ser indemnizado en conformidad a los términos del Artículo 214 del mismo Código.

Trata el demandado como cuestión preliminar que el cúmulo de responsabilidades es improcedente, indicando que interesa dejar sentado a objeto de evitar innecesarias confusiones en esta materia, que el cúmulo de responsabilidades, esto es, y ya sea que se entienda en su sentido restringido, el problema de opción que se le presenta al acreedor para elegir si opta por el camino de accionar en base a la eventual responsabilidad contractual o bien lo hace teniendo como fundamento la responsabilidad extracontractual o, por otra parte, en su sentido amplio, como la posibilidad de exigir reparación en base a ambas simultáneamente, no es admitida por nuestro derecho conforme a la jurisprudencia reiterada de nuestros tribunales y la doctrina agregando que excepcionalmente tan solo habría lugar al mismo, o sólo en su sentido restringido, si así se hubiese estipulado entre las partes, lo que por cierto no ha ocurrido en la especie.

Se refiere enseguida el demandado a la ausencia de incumplimiento contractual, para lo cual afirma, que en efecto basta para comprobar el asunto anterior, un somero examen de la disposición del Artículo 1.929 del Código Civil, que no es sino complemento del Artículo 1.928 precedente que regula las turbaciones de hecho con que el arrendador puede afectar el goce de la cosa arrendada por el arrendatario, para concluir que la disposición en cuestión resulta del todo inaplicable en la especie.

Acto seguido el demandado, indica que dispone el Artículo 1.929, "Si fuera de los casos previstos en el Artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquier persona a quien ésta pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios". Explica, que las turbaciones previstas en el Artículo 1.928 del Código Civil, son turbaciones de hecho que específicamente consisten en que, salvo consentimiento del arrendatario, el arrendador no podrá causar las perturbaciones de orden material que en el mismo se explicitan, vale decir "mudar la forma de la cosa arrendada o hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella", por consiguiente estima que el Artículo 1.929 del Código Civil, no hace sino extender la responsabilidad del arrendador en forma genérica de modo de cubrir los demás casos en que el arrendatario pueda verse turbado de hecho en el goce de la cosa ya sea directamente por causa del arrendador o bien por causa de aquel sobre quien el arrendador ejerce autoridad o control suficiente.

Concluye el demandado, que postular que el ejercicio por el arrendador del derecho a poner término al contrato de arriendo constituye un caso de turbación en el goce de la cosa arrendada para el arrendatario en conformidad al Artículo 1.929 del Código Civil es un despropósito de marca mayor, más aun cuando se invoca una causal prevista por las partes en el propio contrato, cuya verdadera ocurrencia puede ser controvertida, como de hecho en estos autos lo ha sido, y respecto de la cual es el Juez el llamado a constatar si ella se verificó o no.

A continuación el demandado es de opinión que tampoco concurre ninguno de los restantes elementos que deben estar presentes para demandar de perjuicios, vale decir: a) que se haya causado un daño; b) que la infracción sea imputable al deudor en grado de culpa o dolo, c) que el deudor haya sido constituido en mora y d) que el demandante haya cumplido por su parte o se allane a cumplir si el contrato es bilateral.

Analizados detalladamente por el demandado los elementos anteriormente señalados, éste llega a la conclusión siguiente: Que no concurriendo como ha quedado expresado, ninguno de los requisitos que permiten dar lugar a una indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato, resulta evidente que lo que se persigue con la presente demanda es intentar entorpecer el que el señor Juez Árbitro pueda dar lugar al término del contrato de arriendo que vinculaba a las partes según se ha solicitado en la demanda interpuesta por su representada y que también conoce el señor Árbitro.

Considera en su escrito de contestación el demandado, la materia relacionada con la determinación de la renta, expresando que ha solicitado ZZ del señor Juez Árbitro que se determine “la renta de arrendamiento” por existir según estas discrepancias entre las partes respecto a su monto.

En opinión del demandado, dicha solicitud tan “*sui generis*” debe ser desestimada de plano, en atención a que no hay discrepancia alguna con respecto al monto, simplemente hay quien no quiere pagar.

Explica el demandado, que el concepto por el cual debe pagarse la renta está expresamente estipulado con claridad meridiana en el contrato, correspondiendo a un “10% de la facturación neta del total de ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados” siendo éste precisamente el caso del restaurante subarrendado por la demandante. Agrega, que la única particularidad respecto del espacio destinado a restaurante, es que desde un inicio la renta fue modificada por las partes en forma consensual, disminuyéndola a la mitad, vale decir, reduciéndola al 5% de la facturación neta del restaurante subarrendado por la demandante.

Hace presente la demandada, que ZZ consecuentemente, y hasta abril del presente año pagó la renta conforme a lo convenido, sin cuestionamientos de ninguna especie en cuanto a su monto en lo que constituye una aplicación práctica del contrato, es por ello, se explica, que no puede ahora la demandante, a propósito de la presente controversia, pretender alterar unilateralmente lo convenido y sostener que la renta que debe aplicarse respecto del restaurante “corresponde a un 10% de la renta (se refiere a la renta del subarrendamiento del restaurante) que por este concepto percibimos”.

Manifiesta la demandada que en cuanto a lo que la demandante debe pagar en virtud de los contratos de publicidad, resulta francamente pueril que se sostenga que “por este sistema de contratación”, aludiendo al canje, ZZ no percibe rentas y por consiguiente XX tampoco debe recibir pago alguno. Explica, que lo cierto es que existe un pago, que si bien eventualmente puede que no se verifique en dinero, se realiza en prestaciones evaluables en dinero (avisaje publicitario) por lo que no puede afirmarse de buena fe que por dicha circunstancia su representada haya de verse privada del pago a que legítimamente tiene derecho.

Reitera la demandada que la presente acción de “determinación de la renta” no tiene asidero alguno, ZZ debe pagar las rentas de arrendamiento adeudadas, cuestión que su representada persigue igualmente ante el Juez Árbitro mediante la correspondiente demanda de terminación de contrato de arriendo.

Concluye el escrito, solicitando tener por contestada en tiempo y forma la demanda interpuesta en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

Sexto: A fs. 156 y siguientes de los autos arbitrales rola escrito de contestación de demanda, presentado por don AB1 en representación de ZZ, en virtud del cual procede a contestar la demanda interpuesta a fs. 95 y siguientes del expediente arbitral en su contra por XX.

Expresa ZZ, que viene en contestar el traslado conferido en autos, y en oponer a la demanda de XX, las siguientes excepciones, alegaciones o defensas.

Explica que en la demanda de XX, se indica que su representada ha incurrido en varios incumplimientos de contratos, en su calidad de arrendataria. Dichos hechos no son efectivos según pasa a exponer:

1. Manifiesta, que se dice que no se han pagado las rentas de arrendamiento, lo que no es efectivo, procediendo a explicar que en la demanda interpuesta por ZZ, una de las materias, por la cual solicitaron el arbitraje, es precisamente por los porcentajes del sistema en el cálculo de la renta de arrendamiento, en el hecho, no se está determinando la renta de conformidad a lo pactado en el contrato, agrega que su parte ha pagado rentas en exceso, si se determinaron de acuerdo a lo pactado.

Asimismo, señala que tampoco es efectivo, que su representada no haya entregado la documentación necesaria para determinar las ventas y sobre dicha base calcular las rentas.

2. Afirma ZZ, que XX reclama que no se entrega la información contable necesaria para calcular las rentas de arrendamiento, reitera que se señaló, no es efectivo, en absoluto, que no se haya proporcionado en tiempo oportuno la información contable para determinar la renta de arrendamiento, siempre han tenido acceso a la contabilidad y se ha enviado la información para dichos efectos.
3. Explica ZZ, que XX dice que no se han pagado los gastos comunes correspondientes a los meses de julio y agosto. Agrega que en la etapa procesal correspondiente, se ve acreditar dicho pago, los vales vista bancarios correspondientes, se han tomado a nombre de TR1, que es la administradora de XX.
4. Hace presente ZZ, que XX expresa que no se han mantenido en buen estado los inmuebles arrendados, ni las instalaciones del restaurante, y que la cancha de golf se encuentra descuidada con hongos y malezas, con sectores sin pasto, piedras, entre otros defectos. Agrega, que estas acusaciones son absolutamente falsas, y forman parte de la campaña para comprar el negocio a vil precio.
5. En cuanto al cargo de insolvencia que sostiene XX respecto de ZZ, esta última afirma que no debe confundirse la cesación de pago con insolvencia, la cesación de pago no es causal de insolvencia, porque el deudor puede encontrarse en mora de dar cumplimiento a sus obligaciones por problemas de caja y no de insolvencia.
6. Por último se indicaría que ZZ ha mantenido una conducta comercial calificable como de incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones contraídas en el contrato, lo que ésta niega absolutamente, debido a que como lo han señalado, dicha afirmación constituye una campaña de presión y de desprestigio, tendiente a comprar el negocio a un precio irrisorio.

Finaliza su escrito, manifestando que su parte no ha incurrido en incumplimiento grave de las obligaciones que le impone el contrato y menos, que sean de las causales previstas por las partes para poner término anticipado al contrato, motivo por el cual solicita tener por contestada la demanda y en su mérito rechazarla en todas sus partes con costas.

Séptimo: Que a fs. 164 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito de réplica presentado por don AB1 por ZZ, formulando observaciones a la contestación de la demanda de XX.

Asevera, que de la contestación a la demanda interpuesta por su contraparte, fluye que la cuestión controvertida, es la constante perturbación que ha sido objeto ZZ, en la explotación de su negocio.

Hace presente que la cuestión de fondo, es que la construcción de la cancha y su mantención, requiere de una fuerte inversión, agrega que no es lógico pensar, que una inversión de \$ 600.000.000 se recupere en 5 años, precisando que con todo, en la especie, y esto es la más grave, es que su parte no tiene ninguna seguridad en cuanto a la vigencia del contrato.

En relación al derecho, ZZ, desvirtúa en su opinión la argumentación de XX, en relación al cúmulo de responsabilidades, a la ausencia de cumplimiento contractual, a la ausencia de los demás requisitos para dar lugar a la indemnización, y a la determinación de la renta.

Octavo: A fs. 171 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito de réplica de don AB3, en representación de XX, en virtud del cual evacua el traslado para replicar respecto del escrito de contestación de demanda presentado por ZZ.

El traslado lo evacua en los siguientes términos:

1. Indica como cuestión preliminar, que la estrategia de defensa de la arrendataria morosa, se limita a decir que no a todas las afirmaciones y alegaciones efectuadas por XX en su demanda sin fundamentar suficientemente estas negativas, las que en su opinión no se bastan a sí mismas para convencer.
2. Señala que en el N° 1 de la contestación de la demanda, la demandada alega una supuesta indeterminación de la renta, cuestión que no es efectiva a la luz del contrato y de la forma en que las partes lo han ejecutado. Agrega, que lo que en verdad sucede es que, se rebajó la renta de un 10% a un 5% de la facturación del restaurante. No obstante lo antes expuesto, la contraria no ha explicado por qué no paga la renta no discutida, y que se refiere al resto de las actividades que son distintas del restaurante, entre otras, la actividad principal de cancha de golf.
3. Explica que en cuanto a la obligación de entrega de información contable necesaria para calcular el monto de las rentas de arrendamiento, reitera que a pesar de las numerosas solicitudes de parte de XX, la arrendataria morosa entregaba los antecedentes requeridos en forma tardía e incompleta, o simplemente no los entregaba, todo en abierta infracción a sus más elementales obligaciones.
4. Afirma, que en cuanto a los gastos comunes adeudados, reitera que XX no ha recibido pago alguno por dicho concepto desde julio de 2002 hasta la fecha.
5. Establece que en cuanto al estado de las instalaciones y cancha de golf, reitera que en su concepto no se han realizado las reparaciones ni trabajos de mantención mínimos.
6. Estima, que en cuanto a la situación comercial de ZZ, reitera que en su concepto, un informe Dicom con \$ 45.505.000 de deuda morosa dentro de la cual se incluyen cheques y pagarés protestados no se debe a simples problemas de caja.
7. Finalmente, explica el objeto y sentido de la modificación del contrato de arrendamiento efectuado por escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, extendida en la Notaría de don NT2.

En el otrosí del escrito de réplica, se acompañó fotocopia de carta de fecha 2 de diciembre de 2002, en virtud de la cual se le solicita a ZZ los antecedentes necesarios para calcular las rentas de los meses de septiembre a noviembre de 2002, aún sin respuesta por parte de la arrendataria.

Noveno: A fs. 178 y siguientes de los autos arbitrales, don AB1 por ZZ evacua el trámite de la dúplica, en relación a la demanda iniciada por XX.

Formula las siguientes observaciones:

1. Expresa que en un negocio de esta naturaleza, se requiere de un plazo razonable para recuperar la inversión. Reitera que el plazo de duración es muy exiguo dada su naturaleza, porque la arrendataria se reserva el derecho a ponerle término a su sola voluntad.
2. Explica, que XX ha señalado que la participación en el casino se rebajó del 10% al 5%. Pregunta cuál es la razón para que hayan cobrado y percibido el 50%.

Manifiesta, que lo que sostiene su parte, es que por la razón anteriormente señalada, como ocurre con los canjes, la renta está indeterminada. No existe certeza para las partes.

Hace presente que, sin perjuicio de lo anterior, si la participación que le corresponde a XX por el casino es el 10% o el 5%, no puede haber cobrado y percibido en la práctica el 50%.

Décimo: A fs. 184 y siguientes del expediente arbitral, don AB3 por XX, evacua el trámite de la dúplica en relación a la demanda de indemnización de perjuicios iniciada por ZZ.

En su escrito de dúplica, se hace presente que al contrario de lo señalado por la arrendataria morosa, la cuestión controvertida en los autos no es la supuesta perturbación que dice sufrir la contraria, sino sus constantes incumplimientos contractuales tanto en el pago de las rentas como respecto de otras obligaciones: Pago de gastos comunes, entrega de información, mantención de las instalaciones, por lo tanto concluye, todas las disquisiciones relativas a las supuestas perturbaciones de las cuales sería objeto, no tienen en verdad relevancia alguna respecto de la verdadera cuestión debatida en estos autos.

Expresa que, sin perjuicio de la aclaración antes formulada, desea hacer las siguientes observaciones en cuanto a la versión de los hechos de la arrendataria morosa contenida en su escrito de réplica:

- a) Explica que al igual que en el resto de sus presentaciones, ZZ, alega como hechos, que la cancha de golf, sería un polo de atracción, que beneficiaría a XX. A este respecto esta última precisa que ZZ es la arrendataria morosa de los lotes 230 y 238 del Loteo de XX, no es socia de XX en su proyecto inmobiliario; agregando que el hecho de ser o no un polo de atracción es irrelevante en el contexto de este contrato de arrendamiento, señalando que en efecto lo único que debió haber hecho ZZ era cumplir con sus obligaciones contractuales, cuestión que no ocurrió.
- b) En relación a las inversiones que ZZ alega que la cancha de golf y demás instalaciones requirieron una inversión de \$ 600.000.000 que no es lógico pensar que se recupere en cinco años; XX reitera que ZZ puede llevarse su inversión, tal y como lo estipula la cláusula novena del contrato de arrendamiento acompañado en autos.
- c) En cuanto al tiempo necesario para recuperar la inversión, XX, indica que el contrato original de fecha 12 de mayo de 2000, fue pactado con fecha de término: 30 de abril de 2003, la arrendataria morosa sabía esta fecha de término al momento de contratar y aún así decidió realizar este negocio bajo su cuenta y riesgo. Agrega, que con fecha 27 de noviembre de 2000, a solicitud de la arrendataria morosa, se amplió el plazo de duración del contrato, manteniendo su representada la facultad de ponerle término en el plazo original. Explica que la razón de dicho resguardo fue que ZZ nunca mantuvo una conducta comercial aceptable, siempre se atrasó en el pago de las rentas, no cumplía con su deber de informar respecto de las ventas, o lo hacía tardía o incompletamente lo que entorpecía el cobro de las rentas, no mantenía las instalaciones en buenas condiciones o estado, etc. ..., en estas condiciones, la arrendataria morosa decidió continuar con este negocio

bajo su cuenta y riesgo, en suma concluye, la contraria supo de antemano el tiempo con el que contaba para recuperar su inversión, razón por la cual, no puede ahora acusar a su representada por su error de cálculo.

Posteriormente, en el escrito de dúplica, se refiere XX a materias de derecho formulando los siguientes alcances:

- a) En cuanto al cúmulo de responsabilidades, ratifica lo antes expuesto en que en su opinión no es posible demandar la responsabilidad contractual y extracontractual derivada de un mismo hecho, al mismo tiempo.
- b) En cuanto a la ausencia de incumplimiento contractual, hace presente que ZZ no ha esgrimido argumento o fundamento alguno que justifique un incumplimiento de orden contractual atribuible a XX, que origine los millonarios daños reclamados, ni menos que acredite los montos de dichos perjuicios.

Manifiesta XX, que no parece razonable que el ejercicio de un derecho por parte del arrendador como es el poner término al contrato de arrendamiento, máxime si se realiza mediante una petición formal de intervención del Juez Árbitro designado para estos efectos, que podría incluso fallar en contra de nuestras pretensiones, pueda ser una causal de turbación o de entorpecimiento como pretende la contraria.

- c) En cuanto a los daños, se señala que la contraria en su escrito de réplica se limita a señalar la existencia de una inversión de \$ 600.000.000. En opinión de XX, la sola mención de esta supuesta inversión no acredita daño alguno atribuible a esta última, máxime si de acuerdo a las estipulaciones contractuales, esa inversión puede ser retirada del inmueble.
- d) En cuanto a la determinación de la renta, reitera XX en la parte de la renta correspondiente al restaurante, lo que en realidad sucede, es que ésta se rebajó consensualmente de un 10% a un 5% de la facturación del restaurante, en beneficio de ZZ, quien no ha reclamado de dicha fórmula hasta hoy.

Undécimo: A fs. 209 y 210 de los autos arbitrales, rola resolución de fecha 28 de marzo del año dos mil tres, que resuelve el recurso de reposición interpuesto por la parte de ZZ y recibe la causa a prueba fijándose como hechos sustanciales pertinentes y controvertidos los siguientes:

1. Rentas mensuales de arrendamiento impagas por parte de la arrendataria ZZ.
2. Efectividad que la arrendataria ZZ no ha proporcionado en tiempo oportuno, la información contable necesaria para determinar adecuadamente las rentas de arrendamiento.
3. Monto adeudado por ZZ por concepto de gastos comunes.
4. Efectividad que la arrendataria ZZ no ha mantenido en buen estado los inmuebles arrendados, ni las instalaciones de restaurante y canchas de golf.
5. Efectividad que la arrendataria ZZ se encuentra en estado de insolvencia.
6. Efectividad que el arrendador no cumplió con su obligación de no turbar al arrendatario en el goce de la cosa.

7. Naturaleza y monto de los daños y perjuicios causados por la arrendadora al arrendatario.

8. Elementos que sirven de base en la determinación de la renta de arrendamiento.

Duodécimo: A fs. 213 de los autos arbitrales rola escrito de la parte de ZZ en que presenta lista de testigos.

Decimotercero: A fs. 244 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito de la parte de XX, en que en lo principal, acompaña documentos, en el primer otrosí solicita tener presente, en el segundo otrosí, solicita inspección personal del Tribunal, y en el tercer otrosí, reitera lista de testigos.

Decimocuarto: A fs. 256 de los autos arbitrales, rola escrito de la parte de XX, en que acompaña documentos.

Decimoquinto: A fs. 260 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito de la parte de ZZ, en que en lo principal, acompaña documentos, en el primer otrosí, solicita la designación de perito, y en el segundo otrosí, solicita absolución de posiciones.

Decimosexto: A fs. 267 y 268 de los autos arbitrales, rola escrito de la parte de XX en virtud del cual solicita reposición respecto de la resolución de fs. 264, que concedió la diligencia de perito contable pedido por la contraparte.

Decimoséptimo: A fs. 273 y siguientes de los autos arbitrales rola declaración del testigo señor P.C., presentado por la parte demandante.

Decimoctavo: A fs. 277 y siguientes de los autos arbitrales rola declaración del testigo señor A.D., presentado por la parte demandante.

Decimonoveno: A fs. 280 y siguientes de los autos arbitrales rola escrito de la parte de XX que en lo principal, objeta documentos y en el otrosí se tenga presente.

Vigésimo: A fs. 287 de los autos arbitrales rola escrito de la parte de XX, en que acompaña copia de informe confeccionado por don P.C., respecto del estado de la cancha de práctica materia de autos y de los greens, conforme a lo ordenado en la audiencia de prueba testimonial de fecha 23 de abril de 2003.

Vigésimo Primero: A fs. 291 y siguientes de los autos arbitrales rola declaración del testigo señor R.O.

Vigésimo Segundo: A fs. 301 y siguientes de los autos arbitrales rola declaración del testigo señor F.M., presentado por la parte demandada.

Vigésimo Tercero: A fs. 307 y siguientes de los autos arbitrales rola declaración del testigo señor J.F., presentado por la parte demandada.

Vigésimo Cuarto: A fs. 314 y siguientes de los autos arbitrales rola escrito de la parte de XX, en virtud del cual formula tacha de testigos.

Vigésimo Quinto: A fs. 320 y 321 de los autos arbitrales, rola escrito presentado por la parte de ZZ, en virtud del cual responde el traslado conferido por el Juez Árbitro en relación al escrito de tachas opuestas.

Vigésimo Sexto: A fs. 322 de los autos arbitrales, rola resolución del Juez Árbitro, que tiene por evacuado el traslado conferido y señala que la legalidad de las tachas y su comprobación serán apreciadas y resueltas en la sentencia definitiva.

Vigésimo Séptimo: A fs. 325 de los autos arbitrales rola resolución del Juez Árbitro que cita a las partes a comparendo de conciliación.

Vigésimo Octavo: A fs. 330 de los autos arbitrales rola escrito presentado por la parte de XX, en que acompaña documentos.

Vigésimo Noveno: A fs. 335 de los autos arbitrales rolan pliego de posiciones que deberá absolver el gerente comercial de XX.

Trigésimo: A fs. 336 y 337 de los autos arbitrales, rola audiencia en que don S.B., absuelve posiciones.

Trigésimo Primero: A fs. 338 de los autos arbitrales, rola resolución del Juez Árbitro que deja constancia que no habiendo las partes dado respuesta a las proposiciones de avenimiento señaladas por el Árbitro en el comparendo respectivo, se da por terminada la conciliación, y ordena que rijan el plazo para formular observaciones a la prueba.

Trigésimo Segundo: A fs. 341 y 342 de los autos arbitrales, rola escrito de la parte de XX, en que solicita se deje sin efecto la diligencia probatoria de designación de perito.

Trigésimo Tercero: A fs. 346 y 347 de los autos arbitrales, rola escrito de la parte de ZZ, en que evacua traslado conferido en relación a la solicitud de la contraparte de dejar sin efecto la designación de perito.

Trigésimo Cuarto: A fs. 351 de los autos arbitrales, rola resolución del Juez Árbitro que resuelve el incidente en relación a dejar sin efecto el peritaje decretado a fs. 264, del expediente arbitral, no dando lugar a éste, deja sin efecto la resolución pronunciada a fs. 338 de los autos arbitrales que ordenó formular observaciones a la prueba, y designa perito contable a don PE1.

Trigésimo Quinto: A fs. 354 de los autos arbitrales, rola escrito de téngase presente de la parte de XX.

Trigésimo Sexto: A fs. 359 y 360 de los autos arbitrales rola carta del perito designado don PE1, dirigida al Juez Árbitro en que da cuenta de la pauta que seguirá para evacuar su informe.

Trigésimo Séptimo: A fs. 361 de los autos arbitrales rola escrito en virtud del cual don PE1, acepta el cargo de perito para el cual fue designado.

Trigésimo Octavo: A fs. 362 de los autos arbitrales rola resolución del Árbitro de fecha 28 de julio del año dos mil tres en que fija el monto de los honorarios del perito por la correspondiente pericia.

Trigésimo Noveno: A fs. 365 de los autos arbitrales, rola escrito de ambas partes del juicio arbitral que amplían en sesenta días el plazo del arbitraje.

Cuadragésimo: A fs. 366 de los autos arbitrales, rola resolución que prorroga el plazo de designación del Árbitro en sesenta días contados desde su vencimiento.

Cuadragésimo Primero: A fs. 369 de los autos arbitrales, rola carta del perito designado quien da cuenta que no le es posible dar cumplimiento al peritaje encomendado.

Cuadragésimo Segundo: A fs. 371 de los autos arbitrales, rola escrito de ZZ en virtud del cual objeta honorarios del perito y acompaña documentos.

Cuadragésimo Tercero: A fs. 373 de los autos arbitrales, rola escrito de XX, en que solicita en lo principal, se deje sin efecto el peritaje y en el otro sí, se dé curso progresivo a los autos.

Cuadragésimo Cuarto: A fs. 374 de los autos arbitrales, rola resolución del Árbitro que no da lugar a la solicitud de dejar sin efecto el peritaje.

Cuadragésimo Quinto: A fs. 375 de los autos arbitrales, rola resolución del Árbitro que designa nuevo perito.

Cuadragésimo Sexto: A fs. 378 de los autos arbitrales, rola escrito presentado por el perito designado, don PE2, que acepta el cargo para el cual fue designado.

Cuadragésimo Séptimo: A fs. 380 de los autos arbitrales, rola escrito del perito en que fija sus honorarios en la suma de \$ 3.400.000 solicitando se consignen en el Tribunal dentro del plazo de 5 días a contar del 6 de octubre del año 2003.

Cuadragésimo Octavo: A fs. 381 de los autos arbitrales, rola resolución del Árbitro de fecha 7 de octubre del año 2003, que pone en conocimiento de las partes la fijación de los honorarios del perito, y ordena consignarlos dentro del plazo de quinto día, bajo el apercibimiento de tenerse por desistido del peritaje.

Cuadragésimo Noveno: A fs. 384 de los autos arbitrales, rola resolución del Árbitro de fecha 20 de octubre del año 2003, que tiene por desistido a ZZ, del peritaje solicitado y decretado en autos, ordenando que rija el plazo para formular observaciones a la prueba rendida.

Quincuagésimo: A fs. 387 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito de observaciones a la prueba, formulada por ZZ.

Quincuagésimo Primero: A fs. 403 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito de observaciones a la prueba, formulado por XX.

Quincuagésimo Segundo: A fs. 427 del expediente arbitral, rola resolución del Árbitro de fecha 13 de noviembre del año 2003, que cita a las partes a oír sentencia.

II. CONSIDERANDO:

Primero: Que a fs. 95 y siguientes de los autos arbitrales, rola demanda interpuesta por don J.L. en representación de XX en contra ZZ, en virtud de la cual solicita:

- a) Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia, se ordene la restitución inmediata del inmueble materia de este litigio, libre de todo ocupante y en perfecto estado, todo de acuerdo a las obligaciones de conservación de la propiedad estipuladas en las cláusulas séptima, octava y décima sexta del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de reservarse desde ya las acciones que puedan corresponderle respecto de posibles daños que haya sufrido el inmueble.

- b) Que se condene a ZZ al pago de las rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2002 las que suman un total de \$ 6.304.693 más los reajustes y los máximos intereses permitidos por la ley que se devenguen hasta el día de su pago efectivo.
- c) Que se condene a ZZ al pago de todas las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta el día de la restitución efectiva de la propiedad, incluidas las correspondientes a septiembre y octubre de 2002, las cuales no han podido calcularse debido a la negativa de la arrendataria de exhibir su contabilidad, pagos que deberán realizarse con los correspondientes reajustes y máximos intereses que permita la ley hasta el día del pago efectivo.
- d) Que se condene a ZZ al pago de una indemnización de perjuicios equivalente al monto de las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que faltare para la terminación del contrato, en conformidad al inciso 1º del Artículo 1.945 del Código Civil.
- e) Que se condene a ZZ al pago de los gastos comunes correspondientes a los meses de julio y agosto, que corresponden a \$ 413.413 más los gastos comunes que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble, reajustados y con los máximos intereses legales permitidos hasta el día del pago efectivo.
- f) Que se condene a ZZ, el pago de todos los gastos en que haya incurrido o deba eventualmente incurrir su representada como consecuencia de la ejecución y/o incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria, especialmente aquellos gastos de conservación o reparación ulterior de los inmuebles arrendados, gastos por concepto de servicios domiciliarios generados durante la vigencia de la misma convención y hasta la restitución material efectiva de los bienes raíces, además de todo otro pago que ha debido o debe ser de cargo de la arrendataria.
- g) Que se condene a ZZ al pago de las costas de la causa.
- h) Las demás resoluciones que estime procedentes el señor Árbitro, conforme al mérito del proceso.

Segundo: Que a fs. 124 y siguientes de los autos arbitrales, rola demanda deducida por don S.U. en representación de ZZ, en contra de XX, solicitando acogerla en todas sus partes y en definitiva declarar:

- 1) Que XX debe indemnizar el daño emergente que asciende a \$ 833.889.000.
- 2) Por lucro cesante, la cantidad de \$ 325.000.000.
- 3) Que la demandada, debe además, indemnizar el daño moral, en la suma de \$ 300.000.000.
- 4) Que el monto de la indemnización demandada, o la que el señor Árbitro determine conforme al mérito del proceso, deberá reajustarse de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, más el interés corriente.
- 5) Que el señor Árbitro debe determinar la renta de arrendamiento, por existir conflicto entre las partes en cuanto a su determinación, y
- 6) Que la demandada deberá ser condenada al pago de las costas de la causa.

Tercero: Que los hechos se han señalado con rigurosa precisión en la parte expositiva de la presente sentencia, motivo por el cual se dan por expresamente reproducidos.

Cuarto: Que de lo expuesto en los considerandos precedentes, se desprende claramente que existen dos demandas entabladas, una por XX en contra de ZZ y la otra por ZZ en contra de XX.

Que en la demanda de XX, se solicita por ésta la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de las rentas por parte de ZZ, y en la demanda de ZZ ésta pide la indemnización de perjuicios correspondiente a que debe condenarse a XX y a la determinación de la renta de arrendamiento respectiva.

Que de lo señalado, debe concluirse necesariamente que la cuestión controvertida del presente juicio arbitral está determinada por las pretensiones de cada parte, individualizada en cada demanda interpuesta, motivo por el cual cada una de ellas será resuelta separadamente.

Quinto: Que como cuestión previa deberá analizarse el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, debido a que de su examen se facilitará la resolución de las controversias planteadas en cada demanda, sin necesidad de hacerlo en cada una de ellas.

Sexto: Que en efecto a fs. 54 y siguientes de los autos arbitrales, rola instrumento que da cuenta del contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000, extendida en la Notaría de don NT1, en la cual comparecieron don A.M. en representación de XX por una parte como arrendadora y por la otra, don E.Q. en representación de ZZ, como arrendataria, siendo sus cláusulas relevantes las siguientes:

- a) La cláusula segunda que da cuenta que XX debidamente representada, da en arrendamiento a ZZ debidamente representada, los lotes 238 y 230 ubicados en DML, de acuerdo al plano respectivo que se individualiza, declarando la arrendataria recibirlos a su entera satisfacción y en estado de servir para el fin con que han sido arrendados.
- b) La cláusula tercera indica que las partes declaran que los inmuebles arrendados serán destinados a la habilitación, funcionamiento y explotación por parte de la arrendataria de una cancha de golf o ZZ y sus instalaciones accesorias como el club house, una tienda de deportes y un restaurante. Se señala en esta cláusula que las partes le otorgan a ella la condición de especial para la celebración del contrato, dejándose constancia que todas las instalaciones que la arrendataria efectúe con los inmuebles que se arriendan deberán ser de carácter transitorio.
- c) La cláusula cuarta dispone que el arrendamiento ha empezado a regir con fecha 2 de mayo del año 2000 y tendrá una duración de 36 meses y expira el 30 de abril del año 2003, dejándose constancia que el contrato tiene un plazo de duración fijo debiendo por tanto la arrendataria restituir los inmuebles arrendados, libre de cualquier instalación, a la fecha de término correspondiente, estableciéndose que al término del contrato, la arrendataria deberá proceder al retiro inmediato de todas las instalaciones que hubiere efectuado en los inmuebles objeto del contrato, los que deberán ser restituidos en las mismas condiciones en que han sido entregados. Se dispone que el atraso en la restitución de los inmuebles, libres de instalaciones, autorizaría a la arrendadora para solicitar judicialmente el desalojo de los inmuebles y además debería pagar la arrendataria una multa de UF 50 diarios, por cada día que retarde la restitución. Se expresa que durante la vigencia del contrato, la arrendadora podrá aumentar o disminuir la superficie de los terrenos arrendados, o bien exigir el cambio de ubicación de las instalaciones efectuadas por la arrendataria en los inmuebles arrendados y en caso de término del contrato, de disminución de la superficie de terreno arrendado o de cambio de ubicación de las instalaciones efectuadas por la arrendataria, la

arrendadora no estará obligada al pago de ningún tipo de indemnización a favor de la arrendataria, pero realizará sus mejores esfuerzos en orden a proporcionar una ubicación alternativa dentro del proyecto de XX a la cancha de práctica de golf que se habilitará en los inmuebles que por dicho instrumento se arriendan. Dispone el contrato que sin perjuicio de lo anterior, se entenderá prorrogada automáticamente la vigencia del contrato por períodos de un año cada uno siempre que se cumplan los siguientes requisitos copulativos: –que los antecedentes de los operadores sean intachables; –que no se hubieren iniciado construcciones o no se hubieren vendido cualquiera de los inmuebles sobre los cuales recae esta autorización; –que el proyecto de la cancha de golf haya tenido un éxito comprobado, entendiéndose por tal un número de socios inscritos superior a 1.000, un monto anual de dineros recaudados superior a US\$ 600.000; –que XX no hubiere dado aviso de su intención de poner término al contrato mediante el despacho de carta notarial certificada con una anticipación no superior a 6 ni inferior a 4 meses de la fecha en que ésta termine o avanza la respectiva prórroga.

- d) La cláusula quinta establece que la renta mensual de arrendamiento se determinará en la forma que a continuación se señala:
- a) A contar de la fecha del presente instrumento y hasta el inicio de la operación del club house, a más tardar el día 30 de septiembre del año 2000, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al 5 por ciento de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados.
 - b) A contar del día 1º de octubre del año 2000 y hasta el día 30 de septiembre del año 2001, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al 7% de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados.
 - c) A contar del día 1º de octubre del año 2001 y en lo sucesivo, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al 10% de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados. La determinación de los porcentajes de ventas señalados en las letras a), b) y c) de la presente cláusula, será efectuada y calculada sobre la base de la información contable del mes anterior al vencimiento del respectivo período de arrendamiento. Para tales efectos, la arrendataria se obliga a proporcionar a la arrendadora, dentro de los cinco primeros días de cada mes, un informe total de las ventas y arriendos realizados durante el mes anterior al respectivo período de arrendamiento, respaldada por una copia de los Libros de Ventas y Arriendos realizados durante dicho período. La arrendadora tendrá siempre la facultad de exigir a la arrendataria la exhibición o copia de cualquier documento que estime necesario para verificar dicha información.
- e) La cláusula sexta indica que la renta mensual de arrendamiento se pagará por mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente, en el domicilio de la arrendadora. El simple retardo en el pago de una cualquiera de las rentas mensuales de arrendamiento, constituirá a la arrendataria en mora, debiendo pagar a la arrendadora un interés anual igual al máximo que la ley permita estipular para efectos de operaciones reajustables, a contar de la fecha del atraso y hasta el pago efectivo del total de la deuda. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la arrendadora para poner término al presente contrato y exigir la restitución inmediata de las propiedades arrendadas en conformidad a las reglas generales. En la eventualidad que la arrendadora tenga que recurrir a los servicios de un abogado para el cobro de la renta o rentas de arrendamiento,

- multas, indemnizaciones, cuentas impagas o cualquier valor relacionado con el arrendamiento de estas propiedades, los gastos y costos serán de cuenta de la arrendataria, quien acepta desde este instante cancelar los valores que se cobren por estos servicios. Los comparecientes convienen en establecer que la arrendataria no podrá subarrendar los inmuebles arrendados a otra persona natural o jurídica.
- f) La cláusula séptima contiene la declaración de la arrendataria que expresa que ha recibido en este acto, a su entera conformidad, los inmuebles materia de este contrato, y se obliga a restituirlos al término del mismo, en igual estado, especialmente el pasto y sistema de riego de las propiedades que por el presente instrumento se arriendan en perfectas condiciones.
 - g) La cláusula octava describe lo que será obligación de la arrendataria, de mantener los inmuebles en buen estado de conservación, realizando todas las mejoras útiles y necesarias que se requieran para su mantención, en especial, el riego, mantención de jardines, fumigaciones, limpieza, seguridad y otros gastos similares, respecto de cada uno de los inmuebles objeto del presente instrumento.
 - h) La cláusula novena establece que todas las instalaciones que la arrendataria efectúe en los inmuebles arrendados con motivo de la habilitación de la cancha de golf, club house y restaurante mencionado en la cláusula tercera del contrato, como asimismo, sus modificaciones y transformaciones posteriores deberán contar previamente a su ejecución, con la aprobación escrita de XX. No obstante lo anterior, todas las instalaciones, mejoras o modificaciones autorizadas o no, que efectúe la arrendataria en dichas propiedades, serán de su exclusivo costo, y sin que la arrendadora deba reembolsarle suma alguna de dinero por ellas. Cualquier forma de publicidad que la arrendataria efectúe en los inmuebles arrendados, deberá contar con la aprobación escrita de XX.
 - i) La cláusula décima consagra la facultad de los representantes de la arrendadora para visitar las propiedades arrendadas en el momento que lo deseen, obligándose la arrendataria a dar las facilidades del caso para tal efecto.
 - j) La cláusula undécima establece que la arrendadora no responderá de manera alguna por los robos, incendios, inundaciones, explosiones o de cualquier caso fortuito o fuerza mayor que puedan producirse en los inmuebles arrendados o en las instalaciones que en ellos efectúe la arrendataria. En especial, XX no tendrá ninguna responsabilidad por accidentes o daños de cualquier especie que se cause a las personas o a la propiedad pública o privada con motivo de las actividades que se desarrollen en los inmuebles arrendados o en el resto del área central del loteo, siendo obligación de la arrendataria y de su exclusivo cargo y responsabilidad la contratación de los seguros correspondientes.
 - k) La cláusula duodécima dispone que serán de exclusivo cargo de la arrendataria los gastos que pueda demandar el cumplimiento de las órdenes y disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias higiénicas, de seguridad o reglamentarias de las propiedades, en especial, los permisos y patentes necesarias para la operación de la cancha de práctica de golf, club house y/o restaurante respectivamente. La no obtención por parte de la arrendataria de cualquier permiso o autorización para la habilitación y funcionamiento de la cancha de golf, club house y/o restaurante mencionados en las cláusulas precedentes, dará derecho a la arrendadora para poner término al contrato.
 - l) La cláusula decimotercera precisa que la arrendataria responderá ante la arrendadora de sus actos propios, de los de sus dependientes, empleados o trabajadores en general a su servicio y los de sus clientes, que produzcan daño en las propiedades arrendadas o en otras propiedades del loteo.

- m)** La cláusula decimocuarta autoriza a la arrendadora para poner término de inmediato al contrato, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de esenciales o determinantes del contrato y que son las siguientes:
- a)** Si se destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en el presente instrumento;
 - b)** Si la arrendataria cede o transfiere a cualquier título el presente contrato o subarrienda la propiedad materia de ésta, en todo o en parte;
 - c)** Si no se mantiene en buenas condiciones la cancha de golf o ZZ y las demás instalaciones que se habilitarán en los inmuebles arrendados;
 - d)** Si se atrasa en el pago de dos rentas de arrendamiento, de las cuentas de agua, luz, teléfono, gastos comunes, servicios especiales u otros similares;
 - e)** Si se hace mejoras o variaciones en la propiedad sin consentimiento previo por escrito de la arrendadora;
 - f)** Si causa daños o molestias a los vecinos, si introduce animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada;
 - g)** Si la arrendataria no proporciona a la arrendadora la información contable a que se refiere la cláusula quinta del presente instrumento, o si se proporciona información dolosamente adulterada;
 - h)** Si la arrendataria incurre en cualquier otro incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones por ella contraídas en virtud del presente contrato;
 - i)** Si la arrendataria cae de hecho en insolvencia o solicita su propia quiebra o formula proposición judicial o prejudicial de convenio con sus acreedores.
- n)** La cláusula decimoquinta estipula que, a fin de garantizar el oportuno e íntegro cumplimiento de todas las obligaciones que en el contrato asume la arrendataria, se obliga a entregar ésta a la arrendadora en esta fecha, el equivalente a 250 Unidades de Fomento, cantidad que la arrendadora se obliga a devolver a la arrendataria, dentro de los quince días hábiles siguientes a la restitución de los inmuebles arrendados, debidamente reajustada al valor de la Unidad de Fomento, pudiendo descontar el costo de reparaciones de deterioros, valor de cuentas de consumo pendientes, rentas de arrendamiento insolutas y demás cantidades que la arrendataria adeudare a la arrendadora con motivo de las estipulaciones del presente contrato. Esta garantía en ningún caso podía imputarse al pago de la renta de arrendamiento por parte de la arrendataria. Se deja expresamente establecido que la arrendadora o a su representante no le corresponderá bajo ninguna circunstancia, cancelar cualquier gasto, consumo o cuenta impaga de servicios, debiendo la arrendataria hacerlo con anterioridad a la entrega de las propiedades arrendadas y término del contrato de arrendamiento.
- o)** La cláusula decimosexta establece la obligación de la arrendataria de restituir los inmuebles arrendados en el mismo estado en que los ha recibido, inmediatamente que termine este contrato, La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de las propiedades, libres de instalaciones de cualquier clase, con su pasto y sistema de riego en perfectas condiciones, poniendo dichas propiedades a disposición de la arrendadora y levantándose la correspondiente acta de recepción con sus observaciones. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día

que ocupó los inmuebles, de todos los consumos y servicios que correspondan a las propiedades arrendadas. En caso que la restitución de las propiedades no se realizare de acuerdo a lo indicado precedentemente, el canon de arriendo será cancelado por la arrendataria, hasta la fecha en que la arrendadora los recibiere a su entera conformidad, lo que se entenderá sin perjuicio de la obligación de la arrendataria de pagar la multa señalada en la cláusula cuarta del presente contrato. Para estos efectos se considerará como renta de arrendamiento el promedio de las rentas pagadas durante los últimos doce meses de vigencia del contrato.

- p) La cláusula decimoséptima se refiere a que el arrendatario declara conocer y aceptar el Reglamento Interno del Loteo "XX" que consta de escritura pública de fecha 5 de marzo de 1996, otorgada en la Notaría de don NT2, inscrita en el Registro de Prohibiciones y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente a 1996 y su Ordenanza Especial, protocolizada con el número 217 en la misma Notaría y fecha antes indicada, documentos ambos, que forman parte integral del presente contrato y declara, que se obliga al cumplimiento de las normas contenidas en ellos y al respecto de las servidumbres que ellos constituyen.
- q) La cláusula decimioctava dispone que XX asume el compromiso de no continuar con la actividad desarrollada por la arrendadora en los terrenos del loteo de que forman parte los lotes entregados en arriendo una vez terminada la vigencia de esta convención, siempre y cuando dicho término del contrato no se hubiere producido por alguna de las causales establecidas en la cláusula decimo-cuarta anterior.
- r) La cláusula decimonovena estipula que todos los impuestos, derechos notariales y gastos que ocasione el presente contrato serán de cargo exclusivo de la parte arrendataria.
- s) La cláusula vigésima, contiene la cláusula arbitral por la cual se rige el contrato de arrendamiento celebrado.
- t) La cláusula vigésimo primera establece la facultad del portador de copia autorizada de la presente escritura que contiene el contrato de arrendamiento celebrado, para requerir las inscripciones, subinscripciones, cancelaciones y anotaciones que en derecho procedan en los registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Séptimo: Que a fs. 66 y siguientes de los autos arbitrales, rola instrumento que da cuenta de la modificación de contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, otorgada en la Notaría de don NT2, en el cual comparecen don A.M., en representación de XX por una parte como arrendadora, y por la otra don S.U., en representación de ZZ como arrendataria.

Que en efecto la escritura pública recién descrita, procede como lo señalan sus cláusulas primera y segunda a modificar el contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000, extendida en la Notaría de don NT1, que se analizó detenidamente en el considerando precedente de esta sentencia.

Que la cláusula tercera de la escritura pública de modificación de contrato dispone lo siguiente: Tercero: Se modifica la cláusula cuarta del referido contrato de arrendamiento en lo relativo a su duración y a la facultad de la arrendadora para poner término al mismo. Agrega, que como consecuencia de lo anterior, las partes acuerdan sustituir la cláusula cuarta de dicho contrato por la que se señala a continuación: "Cuarto: El presente contrato de arrendamiento ha empezado a regir con fecha dos de mayo del año dos mil y tendrá una duración de sesenta y ocho meses, es decir, expirará el día treinta y uno de diciembre del año dos mil cinco. Se deja constancia que el presente contrato tiene un plazo de duración fijo debiendo

por tanto la arrendataria restituir los inmuebles arrendados libres de cualquier instalación, a la fecha de término correspondiente. Al término del contrato, la arrendataria deberá proceder al retiro inmediato de todas las instalaciones que hubiere efectuado en los inmuebles objeto del presente instrumento, los que deberán ser restituidos en las mismas condiciones en que han sido entregados. El atraso en la restitución de los inmuebles, libres de instalaciones, autorizará a la arrendadora a solicitar judicialmente el desalojo de los inmuebles, y además deberá la arrendataria pagar una multa de cincuenta Unidades de Fomento diarias, por cada día que retarde la restitución. Durante la vigencia del presente contrato, la arrendadora podrá aumentar o disminuir la superficie de los terrenos arrendados, o bien exigir el cambio de ubicación de las instalaciones efectuadas por la arrendataria en los inmuebles arrendados. Asimismo, a partir del treinta de abril del año dos mil tres, la arrendadora estará facultada para poner término unilateralmente y en forma inmediata al presente contrato, debiendo la arrendataria proceder a la restitución de los inmuebles dentro del plazo de treinta días contados desde la fecha en que le sea notificada por la parte arrendadora la terminación del presente contrato mediante carta notarial certificada. El atraso en la restitución de los inmuebles, libres de instalaciones, autorizará a la arrendadora a solicitar judicialmente el desalojo de los inmuebles y a exigir el pago de la multa por atraso que se ha indicado precedentemente. Lo anterior es sin perjuicio de las causales de terminación del presente contrato que se establecen en la cláusula decimocuarta siguiente. En caso de término del presente contrato, de disminución de la superficie de terreno arrendado o de cambio de ubicación de las instalaciones efectuadas por la arrendataria, la arrendadora no estaría obligada al pago de ningún tipo de indemnización a favor de la arrendataria, pero realizará los mejores esfuerzos en orden a proporcionar una ubicación alternativa dentro del proyecto de XX, a la cancha de práctica de golf que se habilitará en los inmuebles que por el presente instrumento se arriendan. Sin perjuicio de lo anterior, a partir del treinta y uno de diciembre de dos mil cinco se entenderá prorrogada automáticamente la vigencia del presente contrato por períodos de un año cada uno, siempre y cuando XX, no hubiere dado aviso de su intención de poner término al contrato mediante el despacho de carta notarial certificada con una anticipación no superior a seis ni inferior a cuatro meses de la fecha en que ésta termine o venza la respectiva prórroga”.

Que por su parte la cláusula cuarta de la escritura de notificación del contrato de arrendamiento establece lo siguiente: “Cuarto: El presente instrumento se entiende forma parte integrante del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por escritura pública de fecha 12 de mayo de 2000, otorgado en la Notaría de don NT1, el que sigue plenamente vigente en todo lo no modificado por el presente instrumento. La cláusula quinta y última de la misma escritura de modificación, deja constancia que todos los impuestos, derechos notariales y gastos que ocasione el presente contrato serán de exclusivo cargo de la arrendataria.

Octavo: Que analizados como cuestión previa el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000 ante don NT1, Notario, y la modificación del mismo que consta de la escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000 ante don NT2, debe examinarse a continuación la primera cuestión controvertida que dice relación con la demanda que rola a fs. 95 y siguientes de los autos en virtud de la cual XX demanda a ZZ, la terminación inmediata del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, se ordene la restitución inmediata del inmueble, además de otras peticiones que son consecuencia de lo solicitado en lo principal de su escrito de demanda.

Que a este respecto deben tenerse presente las siguientes circunstancias:

1. Que en virtud del instrumento que rola a fs. 66 y siguientes de los autos arbitrales, y que da cuenta de la escritura de modificación de contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, ante NT2, Notario Público, XX representada por don A.M. como arrendador y ZZ representada por don S.U. como arrendatario que rola a fs. 54 y siguientes de los autos arbitrales y que consta de la escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000 extendida en la Notaría de don

NT1, sustituyéndola por la siguiente en lo relativo a su duración y a la facultad de la arrendadora para poner término al mismo: “El presente contrato de arrendamiento ha empezado a regir con fecha 2 de mayo del año 2000 y tendrá una duración de sesenta y ocho meses, es decir, expirará el día 31 de diciembre del año 2005”.... “Asimismo, a partir del 30 de abril del año 2003, la arrendadora estará facultada para poner término unilateralmente y en forma inmediata al presente contrato, debiendo la arrendataria proceder a la restitución de los inmuebles dentro del plazo de 30 días contados desde la fecha en que le sea notificada por la parte arrendadora la terminación del presente contrato mediante carta notarial certificada”.

Que del examen de la citada cláusula debe concluirse necesariamente, que en virtud de la cláusula modificatoria del contrato, se estipuló por ambas partes que el contrato empezaba a regir el 2 de mayo del año 2000 y que tendría una duración de 68 meses expirando el 31 de diciembre del año 2005; y que se establecía la facultad para la arrendadora de ponerle término al contrato unilateralmente y en forma inmediata, debiendo la arrendataria restituir los inmuebles arrendados dentro del plazo de 30 días contados desde la fecha en que le sea notificada por la arrendadora la terminación del contrato mediante carta notarial certificada.

2. Que a fs. 329 de los autos arbitrales rola fotocopia de carta de fecha 28 de mayo del año 2003 dirigida por don J.L., por XX a don S.U., ZZ, en la cual se manifiesta textualmente lo siguiente: “De nuestra consideración: Como es de su conocimiento con fecha 05 de noviembre de 2002, se interpuso una demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas y por otras múltiples causales que en dicha presentación se exponen, en contra de la sociedad ZZ, litigio que actualmente se encuentra en tramitación ante el Juez Árbitro señor Sergio Urrejola Mönckeberg. En el marco del citado proceso arbitral se ha señalado en reiteradas oportunidades que sin perjuicio de las causales de terminación de contrato involucradas en la demanda, en el futuro, y a partir del 30 de abril de 2003, el contrato de arrendamiento objeto del litigio arbitral terminaría por la expiración de su plazo, toda vez que, a partir de dicha fecha la arrendadora estaba facultada para ponerle término en forma unilateral e inmediata. En consecuencia, por la presente informo que, en conformidad a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento celebrado entre XX y ZZ en virtud de escritura pública de fecha 12 de mayo de 2000, el cual fue modificado en virtud de escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2000, ambas otorgadas en la Notaría de don NT2, pongo término en forma unilateral e inmediata al contrato de arrendamiento antes referido, solicitando la restitución de los inmuebles arrendados dentro del término máximo de treinta días de notificada la presente carta. Sin otro particular le saluda atentamente, J.L.. XX c.c. Sergio Urrejola Mönckeberg”.

Que al dorso del documento recién transcrito consta lo siguiente: “Formulario Admisión Envíos Registrados. Producto: Carta. Timbre: Correos de Chile. Franqueo – Registrado. Agencia: Santiago – 1 Cajero: 16 30/05/2003 – 19,07 H. Peso 50 gr. Total pagado. Parte a llenar por el público. Destinatario: S.U. Domicilio: DML”. A continuación consta lo siguiente: “Certificación Notarial: Certifico que con fecha 30 de mayo de 2003, se envió el original de la carta del anverso a su destinatario, según comprobante de Correos de Chile de Carta Certificada, el que dejó adherido a este certificado. Santiago 4 de junio de 2003. Hay firma y timbre que dice NT3. Notario Suplente. Notaría de don NT2”.

3. El Artículo 1.545 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

Que lo expuesto en opinión del sentenciador significa que, todo contrato como acuerdo de voluntades, se considera que tiene la fuerza de una ley entre las partes contratantes y, en consecuencia, no puede ser modificada sino por consentimiento mutuo de éstos.

Que este principio de la intangibilidad de los contratos, que produce también sus efectos respecto del legislador como del Juez es un principio elemental de la contratación, el cual este Árbitro hace suyo en toda su extensión.

Que del examen que se ha efectuado precedentemente de la cláusula cuarta modificatoria del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes que rola a fs. 66 y siguientes, ésta dispone que a partir del treinta de abril del año 2003, la arrendadora estará facultada para poner término unilateralmente y en forma inmediata al presente contrato, debiendo la arrendataria proceder a la restitución de los inmuebles dentro del plazo de treinta días contados desde la fecha en que le sea notificada por la parte arrendadora la terminación del presente contrato mediante carta notarial certificada.

Que la citada cláusula en opinión del sentenciador, fue libre y espontáneamente convenida por las partes, motivo por el cual no se divisa que el contrato modificatorio de arrendamiento fuere un contrato forzado y que su celebración constituyere un abuso de derecho.

Que habiendo la arrendataria otorgado el aviso de término con posterioridad al 30 de abril del año 2003 y mediante carta certificada notarial, cumpliendo de este modo con lo estipulado en el contrato suscrito, como consta a fs. 329 del expediente arbitral, procede dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado y ordenar la restitución de los inmuebles respectivos.

Que a mayor abundamiento, nunca se ha considerado como cuestión controvertida en los autos arbitrales, la facultad del arrendador para ponerle término al contrato de arrendamiento con posterioridad al 30 de abril del año 2003, bastando para ello examinar la interlocutoria de prueba que rola a fs. 209 y 210 del expediente arbitral.

4. Que la segunda petición de la demanda deducida por XX en contra de ZZ, y que rola a fs. 95 y siguientes de los autos arbitrales, es aquella individualizada bajo la letra b) de la parte petitoria en la que solicita que se condene a ZZ, al pago de las rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2002, las que suman un total de \$ 6.304.693 más los reajustes y los máximos intereses permitidos por la ley que se devenguen hasta el día de su pago efectivo.

Que la parte demandada, esto es ZZ en su escrito de contestación a la demanda que rola a fs. 156 y siguientes de los autos arbitrales, afirma que no es efectivo que no se han pagado las rentas de arrendamiento, sino que lo que ocurre es que en el hecho no se está determinando la renta en conformidad a lo pactado en el contrato, habiendo su parte pagado rentas en exceso, si se determinan de acuerdo a lo pactado, lo que reitera en su escrito de réplica que rola a fs. 178 y siguientes del expediente arbitral.

Que a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales, rola interlocutoria de prueba que establece bajo el numerando uno el siguiente hecho sustancial pertinente y controvertidos: "1.- Rentas mensuales de arrendamiento impagas por parte de la arrendataria ZZ".

Que respecto del punto de prueba recién señalado, ninguno de los testigos presentados por las partes prestaron declaración sobre si existían rentas mensuales impagas por parte de la arrendataria, ZZ.

Que por escrito que rola a fs. 244 y siguientes de los autos arbitrales presentado por la parte demandante acompaña los siguientes documentos: Copia de informe de documentos pendientes de ZZ emitido por XX junto con copias de las notas de cobranza N° 00021, N° 00023, N° 00024 y N° 00025 impagas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2002, los que rola a fs. 225, 226, 227, 228 y 229 de los autos arbitrales, y que se describen a continuación.

Que el examen de los documentos anteriormente descritos y no objetados por la demandada revelan lo siguiente:

- A fs. 225 bajo el título Informe de Vencimientos, documentos pendientes de ZZ figuran los siguientes:

Fecha vencto. 26/06/02 Fecha doc. 26/06/02 Cobranza 21 Debe \$ 430.495 Debe Haber \$ 430.495.

Fecha vencto. 31/07/02 Fecha doc. 31/07/02 Cobranza 23 Debe \$ 1.137.160 Debe Haber \$ 1.137.160.

Fecha vencto. 30/08/02 Fecha doc. 30/08/02 Cobranza 24 Debe \$ 2.197.893 Debe Haber \$ 2.197.893.

Fecha vencto. 27/09/02 Fecha doc. 27/09/02 Cobranza 25 Debe \$ 1.287.421 Debe Haber \$ 1.287.421.

Que se indica en consecuencia en el documento que el total adeudado asciende a \$ 5.052.969.

- A fs. 226, rola fotocopia de nota de cobranza N° 00021 emanada de XX, de fecha junio 26 de 2002 dirigida a ZZ en la cual se describe como total de canon de arrendamiento correspondiente al mes de mayo de 2002, más el total de ventas informados por la arrendadora la suma total de \$ 1.682.219 figurando en la misma nota en forma manuscrita como abonos con fecha 9/8 \$ 651.724 y con fecha 22/8 \$ 600.000 indicándose como saldo \$ 430.495, siendo coincidente con el informe de vencimiento de fs. 225 anteriormente descrito.
- A fs. 227, rola fotocopia de nota de cobranza N° 00023, emanada de XX, de fecha julio 31 de 2002 dirigida a ZZ en la cual se describe como total de canon de arrendamiento correspondiente al mes de junio 2002, más el total de ventas informados por la arrendadora la suma total de \$ 1.137.160 siendo coincidente con el informe de vencimiento de fs. 225 anteriormente descrito.
- A fs. 228, rola fotocopia de nota de cobranza N° 00024, emanada de XX de fecha agosto 30 de 2002, dirigida a ZZ en la cual se describe como total de canon de arrendamiento correspondiente al mes de julio de 2002, más el total de ventas informadas por la arrendadora la suma total de \$ 2.197.893 siendo coincidente con el informe de vencimiento de fs. 225 anteriormente descrito.
- A fs. 229, rola fotocopia de nota de cobranza N° 00025 emanada de XX en la cual se describe como total de canon de arriendo correspondiente al mes de agosto de 2002, más el total de ventas informadas por la arrendadora la suma total de \$ 1.287.421, siendo coincidente con el informe de vencimiento de fs. 225 anteriormente descrito.

Que a fs. 260 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito de la parte demandada, que en lo principal bajo el número 01 acompaña en parte de prueba y bajo apercibimiento legal los siguientes documentos: – Fotocopia de Vale Vista tomado el 09 de julio de 2002, a la orden de TR5, empresa gestora de XX por la cantidad de \$ 1.295.141 y – Fotocopia de Vale Vista, tomado el 09 de agosto de 2002, por la cantidad de \$ 1.200.000 a la orden de TR5, haciendo presente que dichos documentos acreditan el pago de las rentas de arrendamiento, con anterioridad al inicio del presente juicio y a la solicitud de entrega inmediata formulada por XX.

Que a fs. 280 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito de la parte demandante en que objeta los documentos anteriormente descritos por las siguientes razones: a) respecto de la fotocopia de vale vista tomado el 9 de julio de 2002 a la orden de TR5 por la suma de \$ 1.295.141 se le objeta de falsedad intelectual y de inexactitudes; señalando que la arrendadora es XX, no TR1, haciéndose presente que si se analiza la copia del informe de rentas impagas y las notas de cobranza números 21, 23, 24 y 25 acompañadas con fecha 4 de abril de 2003 documentos no objetados por la contra parte, se puede

claramente apreciar que las rentas impagas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto suman un total de \$ 5.052.969 y no \$ 1.295.141. b) Respecto de la fotocopia de vale vista tomado el 9 de agosto de 2002 a la orden de TR5 por la suma de \$ 1.200.000 se hace presente que en conformidad a la copia de informe de gastos comunes impagos emitido por TR1 y a las copias facturas números 5561, 5639, 5721, 5799, 5885, 5969 y 6055, todos documentos adjuntados al proceso con fecha 4 de abril de 2003 y no objetados por la contraria, los gastos comunes adeudados desde agosto 2002 a febrero de 2003 ascienden a \$ 1.579.047.

Que el Artículo 1.698 del Código Civil dispone que incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o ésta.

Que las obligaciones del demandado constan de las escrituras públicas no objetadas, y que dicen relación: Con la escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000, otorgada ante el Notario Público, don NT1 y que se refiere al contrato de arrendamiento celebrado entre XX y ZZ que rola a fs. 54 y siguientes de los autos arbitrales, y con la escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, extendida ante el Notario Público, don NT2, que dice relación con la modificación del contrato de arrendamiento y que rola a fs. 66 y siguientes del expediente arbitral.

Que entre las obligaciones de la arrendataria, consta lo establecido en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, que rola a fs. 58 de los autos arbitrales y que dispone que la renta mensual de arrendamiento se pagará por mes vencido, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente en el domicilio de la arrendadora, agregando que el simple retardo en el pago de una cualquiera de las rentas mensuales de arrendamiento constituirá a la arrendataria en mora. Que asimismo la cláusula decimocuarta del contrato de arrendamiento que rola a fs. 61 del expediente arbitral, establece que la arrendadora podrá poner término de inmediato al presente contrato por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de esenciales o determinantes de este contrato: e) “si se atrasa en el pago de dos rentas de arrendamiento...”; lo que significa que también es una obligación de la arrendataria pagar sin atraso.

Que consta en autos, que la parte demandada o arrendataria no ha rendido prueba alguna en estos autos para demostrar que ha pagado las rentas de arrendamiento impagas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2002, con excepción del abono parcial efectuado a la renta del mes de mayo, todo lo cual consta y ha sido individualizado anteriormente con el documento copia de informe de rentas de arrendamiento impagas y de las notas de cobranza N° 00021, N° 00023, N° 00024 y N° 00025, que rola a fs. 225, 226, 227, 228 y 229 de los autos arbitrales.

Que como consecuencia de lo expuesto, el sentenciador estima que puede darse por indubitado que ZZ, se encuentra en mora de cumplir con sus obligaciones de pagar las rentas de arrendamiento correspondientes a parte del mes de mayo, e íntegramente las de los meses de junio, julio y agosto de 2002.

5. Que la tercera petición de la demanda deducida por XX en contra de ZZ, y que rola a fs. 96 y siguientes de los autos arbitrales, es aquella individualizada bajo la letra c) de la parte petitoria en la que solicita que se condene a ZZ el pago de todas las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta el día de la restitución efectiva de la propiedad, incluidas las correspondientes a septiembre y octubre de 2002, las cuales no han podido calcularse debido a la negativa de la arrendataria de exhibir su contabilidad, pagos que deberán realizarse con los correspondientes reajustes y máximos intereses que permita la ley hasta el día del pago efectivo.

Que en el contrato de arrendamiento celebrado entre XX y ZZ por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000, otorgada ante NT1, Notario Público, que rola a fs. 54 y siguientes de los autos arbitrales la

cláusula quinta dispone lo siguiente: “La renta mensual de arrendamiento se determinará en la forma que a continuación se señala: a) A contar de la fecha del presente instrumento y hasta el inicio de la operación del club house, a más tardar el día treinta de septiembre del año dos mil, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al cinco por ciento de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados. b) A contar del día primero de octubre del año dos mil y hasta el día treinta de septiembre del año dos mil uno, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al siete por ciento de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados. c) A contar del día primero de octubre del año dos mil uno y en los sucesivos, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al diez por ciento de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados. La determinación de los porcentajes de ventas señalados en las letras a), b) y c) de la presente cláusula, será efectuada y calculada sobre la base de la información contable del mes anterior al vencimiento del respectivo período de arrendamiento. Para tales efectos, la arrendataria se obliga a proporcionar a la arrendadora, dentro de los cinco primeros días de cada mes, un informe total de las ventas y arriendos realizados durante el mes anterior al respectivo período de arrendamiento, respaldada por una copia de los Libros de Ventas y demás documentos contables que acrediten el monto total de las ventas y arriendos realizados durante dicho período. La arrendadora tendrá siempre la facultad de exigir a la arrendataria la exhibición o copia de cualquier documento que estime necesario para verificar dicha información...”.

Que en el escrito de réplica que rola a fs. 171 y siguientes de los autos arbitrales, la parte demandante en el numerando 2, explica que se rebajó la renta de un 10% a un 5% de la facturación del restaurante, es decir la rebaja consensual solamente regía para la facturación del restaurante.

Que por su parte la cláusula decimocuarta del contrato de arrendamiento, recién individualizado dispone lo siguiente: “La arrendadora podrá poner término inmediato al presente contrato, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de esenciales o determinantes de este contrato: h) Si la arrendataria no proporciona a la arrendadora la información contable a que se refiere la cláusula quinta del presente instrumento, o si proporciona información dolosamente adulterada”.

Que a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales, rola interlocutoria de prueba que establece bajo el numerando dos el siguiente hecho sustancial pertinente y controvertido: “2.- Efectividad que la arrendataria ZZ no ha proporcionado en tiempo oportuno, la información contable necesaria para determinar adecuadamente las rentas de arrendamiento”.

Que respecto del punto de prueba N° 2 recién señalado, ninguno de los testigos presentados por las partes prestaron declaración.

Que a fs. 170 de los autos arbitrales, rola fotocopia acompañada por la parte demandante, que corresponde a carta de fecha 3 de diciembre del año 2002, dirigida al señor R.O., gerente de ZZ la que señala textualmente: “De nuestra consideración: Por medio de la presente solicito a usted el informe de ventas de ZZ correspondiente a los meses de septiembre, octubre y noviembre del año 2002. Atentamente, S.B. XX”. En el margen derecho del documento figura timbre que indica ZZ, lo que induce a presumir, que la carta fue debidamente recibida. Que el citado documento no fue objetado por la parte demandada, esto es ZZ.

Que por escrito que rola a fs. 260 y siguientes de los autos arbitrales, mediante escrito de la parte demandada, se acompaña según propia declaración bajo el número 03 lo siguiente: “Copia de los e-mail enviados a XX, informando las ventas para determinar las rentas de arrendamiento.

Se acompaña e-mail por las ventas del mes de mayo, mes de junio, mes de julio y agosto”, los que rolan en archivador de antecedentes respectivos.

Que los antecedentes a que se ha hecho mención han permitido a la demandante calcular las rentas adeudadas y que se han individualizado en el numerando 3, del considerando octavo de la presente sentencia, la que totalizan según se señaló \$ 5.029.969.

Que no consta en autos que se hayan acompañado los informes de las ventas para determinar las rentas correspondientes a septiembre y octubre del año 2002, así como el resto de las rentas de arrendamiento adeudadas desde esa fecha, a la fecha de restitución de los inmuebles arrendados.

Que el Artículo 1.698 del Código Civil establece que incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o ésta.

Que las obligaciones del demandado constan de las escrituras públicas no objetadas y que dicen relación con la escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000, otorgada ante el Notario Público, don NT1 y que se refiere al contrato de arrendamiento celebrado entre XX y ZZ, que rola a fs. 54 y siguientes de los autos arbitrales, y con la escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, extendida ante el Notario Público don NT2, que dice relación con la modificación del contrato de arrendamiento y que rola a fs. 66 y siguientes del expediente arbitral.

Que la cláusula decimocuarta del contrato de arrendamiento establece que la arrendadora podrá poner término de inmediato al presente contrato, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de esenciales o determinantes de este contrato: h) ”Si la arrendataria no proporciona a la arrendadora la información contable a que se refiere la cláusula quinta del presente instrumento, o si proporciona información dolosamente falsa”.

Que consta en autos, que la parte demandada o arrendataria no ha rendido prueba alguna en los autos para demostrar que ZZ ha proporcionado en tiempo oportuno, la información contable necesaria para determinar adecuadamente las rentas de arrendamiento.

Que como consecuencia de lo expuesto, el sentenciador es de opinión que puede darse por indubitado que ZZ, esto es la arrendataria, no ha cumplido con su obligación de proporcionar a la arrendadora la información contable a que se refiere la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, haciendo imposible poder efectuar el cálculo de la renta de arrendamiento, todo lo cual constituye causal para poner término de inmediato al contrato.

Que en relación al pago de todas las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta el día de la restitución efectiva de la propiedad, incluidas las correspondientes a septiembre y octubre de 2002, las cuales no han podido calcularse debido a la negativa de la arrendataria de exhibir su contabilidad, el Árbitro estima: Que deberá aplicarse en el momento de liquidarse las sumas adeudadas, la cláusula quinta del contrato de arrendamiento que se ha individualizado precedentemente en el presente numerando, y que contiene normas claras y precisas en opinión del Árbitro para determinar la correspondiente renta de arrendamiento.

Que debe dejarse constancia que en el escrito que rola a fs. 387 y siguientes de estos autos, en virtud del cual ZZ formula observaciones a la prueba rendida, precisamente a fs. 394 del expediente arbitral al referirse al punto octavo de la interlocutoria de prueba que señala ”Elementos que sirven de base en la determinación de la renta de arrendamiento”, esta última afirma textualmente: ”Las bases para determinar la renta de arrendamiento están estipuladas en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento”.

Que lo expuesto concuerda plenamente con lo expresado por el sentenciador precedentemente.

6. Que la cuarta petición de la demanda deducida por XX en contra de ZZ S.A. y que rola a fs. 95 y siguientes de los autos arbitrales, es aquella individualizada bajo la letra e) de la parte petitoria en la que solicita se condene a ZZ al pago de una indemnización de perjuicios equivalente al monto de las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que faltare para la terminación del contrato, en conformidad al inciso 1º del Artículo 1.945 del Código Civil.

Que hace presente la demandante que considerando que el monto de las rentas de arrendamiento se calcula en relación a las ventas de la arrendataria, solicita que el monto de las rentas futuras que a título de indemnización de perjuicios deba pagar la arrendataria, se establezcan de acuerdo al promedio de las rentas de los últimos seis meses o de acuerdo a los criterios que en prudencia y equidad estime el Árbitro.

Que el inciso primero del Artículo 1.945 del Código Civil dispone que: “Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”.

Que como consecuencia de la modificación del contrato de arrendamiento, estipulada por escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, extendida en la Notaría de don NT2, que rola a fs. 66 y siguientes del expediente arbitral, las partes estipularon que a partir del treinta de abril del año dos mil tres, la arrendadora estará facultada para poner término unilateralmente y en forma inmediata al contrato, debiendo la arrendataria proceder a la restitución de los inmuebles dentro del plazo de treinta días contados desde la fecha en que le sea notificada por la parte arrendadora la terminación del contrato mediante carta notarial certificada.

Que a fs. 329 de los autos arbitrales, rola fotocopia de la carta enviada con fecha 28 de mayo del año 2003 por don J.L., por XX a don S.U. de ZZ, en la cual le comunican que de conformidad a la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento celebrado entre XX y ZZ celebrados por escrituras públicas de fechas 12 de mayo de 2000, ante NT1 y 27 de noviembre del año 2000, ante NT2, ambos Notarios Públicos, le pone término en forma unilateral e inmediato al contrato de arrendamiento antes referido, solicitando la restitución de los inmuebles arrendados dentro del término máximo de treinta días de notificada la presente carta, que al dorso figura en fotocopia el correspondiente formulario de admisión de envíos registrados de la Empresa de Correos de Chile a don S.U., con la correspondiente certificación de la señora NT3, Notario Suplente del Titular de la Notaría de NT2.

Que de lo expuesto debe concluirse que sin perjuicio de la existencia de otras causales de término de contrato de arrendamiento, la causa principal o primordial de término del mismo ha sido el ejercicio de la facultad concedida al arrendador por la cláusula cuarta del contrato de modificación de arrendamiento, individualizado anteriormente, en virtud de la cual este último le puso término al contrato en forma unilateral e inmediata.

Que en opinión del sentenciador, cada vez que el arrendamiento termine por culpa del arrendatario deberá éste pagar los perjuicios que de ello deriven para el arrendador, situación que en este caso no se produce por haberse puesto término al contrato de arrendamiento por decisión unilateral e inmediata de este último, quien se encuentra expresamente facultado para ello.

Que la Excm. Corte Suprema en una sentencia de casación de fecha 29 de octubre de 1936, ha establecido que el hecho que el arrendatario no pague la renta por estar en falencia, por sí solo no supone

que exista culpa; y además, si en este caso el arrendador deduce acción de terminación inmediata del arrendamiento, quiere decir que es la voluntad del arrendador la que pone fin al contrato.

Que en otra sentencia de fecha 20 de junio de 1949, la Excm. Corte Suprema resolvió: “Al reglamentar el Artículo 1.945 del Código Civil la acción de perjuicios que procede en el evento de que se ponga término al contrato de arrendamiento anticipadamente y disponer que el arrendatario será obligado al pago de la renta por el tiempo que falta hasta el día que hubiere cesado el contrato, lo hace en el supuesto de que esto ocurra por culpa del arrendatario”.

Que el Árbitro infrascrito, reviste la calidad de Árbitro Arbitrador, esto es, debe resolver la cuestión controvertida de acuerdo a lo que la prudencia o la equidad le aconsejaren como dispone el número cuarto del Artículo 640 del Código de Procedimiento Civil.

Que en este punto de la controversia, al haber puesto término al contrato el arrendador en forma unilateral e inmediata por tener la facultad contractual para ello según se ha señalado precedentemente, es obvio que no ha existido culpa del arrendatario, en este caso particular, motivo por el cual al sentenciador no le parece apropiado acceder a condenar a la indemnización de perjuicios al arrendador ordenándole al pago de la renta por el tiempo que falta hasta el día de vigencia del contrato, 31 de diciembre del año 2005, lo que no es óbice para que deba pagar las rentas de arrendamiento hasta el día en que le fue notificada la terminación del contrato.

7. Que la quinta petición de la demanda deducida por XX en contra de ZZ, y que rola a fs. 95 y siguientes de los autos arbitrales, es aquella individualizada en la letra f) de la parte petitoria en la que solicita se condene a ZZ, al pago de los gastos comunes correspondientes a los meses de julio y agosto que corresponden a \$ 413.413, más los gastos comunes que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble, reajustados y con los máximos intereses legales permitidos hasta el día del pago efectivo.

Que en el punto tres del escrito de contestación de demanda de ZZ, se afirma que no es efectivo, que no se hubiera pagado los gastos comunes correspondientes a los meses de julio y agosto; no obstante la cual la demandante en el escrito de réplica en el numerando cuarto reitera que en cuanto a los gastos comunes adeudados, XX no ha recibido pago alguno por dicho concepto desde julio de 2002 hasta la fecha.

Que a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales, rola interlocutoria de prueba que establece bajo el numerando tercero el siguiente hecho sustancial, pertinente y controvertido: “3. Monto adeudado por ZZ por concepto de gastos comunes”.

Que respecto del punto de prueba recién señalado, ninguno de los testigos presentados por las partes prestan declaración sobre si adeudan o no por ZZ gastos comunes, y en el evento de adeudarlos su monto.

Que por escrito que rola a fs. 244 y siguientes de los autos arbitrales presentado por la parte demandante acompaña los siguientes documentos: Informe de vencimiento, documentos pendientes de ZZ, emitido por XX, junto con las copias de las facturas N° 0005561, N° 0005639, N° 0005721, N° 0005799, N° 0005885, N° 0005969, N° 0006055, las que rolan a fs. 218, 219, 220, 221, 222, 223 y 224 de los autos arbitrales y que se describen a continuación.

Que el examen de los documentos anteriormente descritos y no objetados por la demandada revela lo siguiente:

- A fs. 217 del expediente arbitral bajo el título Informe de Vencimientos, documentos pendientes de ZZ figura lo siguiente:

Fecha venc. 5.08.02 Fecha doc. 5.08.02 Documento FAV 5561 Debe \$ 215.509 Debe Haber \$ 215.509.
Fecha venc. 6.09.02 Fecha doc. 6.09.02 Documento FAV 5639 Debe \$ 197.904 Debe Haber \$ 197.904.
Fecha venc. 8.10.02 Fecha doc. 8.10.02 Documento FAV 5721 Debe \$ 241.301 Debe Haber \$ 241.301.
Fecha venc. 7.11.02 Fecha doc. 7.11.02 Documento FAV 5799 Debe \$ 211.772 Debe Haber \$ 211.772.
Fecha venc. 9.12.02 Fecha doc. 9.12.02 Documento FAV 5885 Debe \$ 257.325 Debe Haber \$ 257.325.
Fecha venc. 9.01.03 Fecha doc. 9.01.03 Documento FAV 5969 Debe \$ 218.835 Debe Haber \$ 218.835.
Fecha venc. 6.02.03 Fecha doc. 6.02.03 Documento FAV 6055 Debe \$ 236.761 Debe Haber \$ 236.761.

Que se indica en consecuencia en el documento que el total adeudado asciende a \$ 1.579.407.

- A fs. 218 de los autos arbitrales de los autos arbitrales, rola fotocopia Factura N° 0005561, emitida por TR1, dirigida a ZZ en la cual se le factura por concepto de Servicio de Administración de bienes inmuebles, correspondiente a lotes 230 y 238, mes julio 2002. Neto \$ 192.635 más IVA 18% Total: \$ 215.509.
- A fs. 219 de los autos arbitrales, rola fotocopia Factura N° 0005639, emitida por TR1, dirigida a ZZ en la cual se le factura por concepto de Servicio de Administración de bienes inmuebles, correspondiente a Lotes 230 y 238, mes de agosto 2002 Neto \$ 167.715 más IVA 18% \$ 30.189. Total: \$ 197.904.
- A fs. 220 de los autos arbitrales, rola fotocopia Factura N° 0005721, emitida por TR1, dirigida a ZZ en la cual se le factura por concepto de Servicio de Administración de bienes inmuebles correspondiente a Lotes 230 y 238, mes de septiembre 2002. Neto \$ 204.492 más IVA 18% \$ 36.809. Total: \$ 241.301.
- A fs. 221 de los autos arbitrales. Rola fotocopia Factura N° 0005799 emitida por TR1, dirigida a ZZ, en la cual se factura por concepto de Servicio de Administración de bienes inmuebles correspondiente a Lotes 230 y 238, mes octubre 2002. Neto: \$ 179.468 más IVA 18% \$ 32.304. Total: \$ 211.772.
- A fs. 222 de los autos arbitrales, rola fotocopia Factura N° 0005885, emitida por TR1, dirigida a ZZ en la cual se factura por concepto de Servicio de Administración de bienes inmuebles correspondiente a Lotes 230 y 238, mes noviembre 2002. Neto \$ 218.072 más IVA 18% \$ 39.253. Total: \$ 257.325.
- A fs. 223 de los autos arbitrales, rola fotocopia Factura N° 0005969, emitida por TR1, dirigida a ZZ, en la cual se factura por concepto de Servicio de Administración de Bienes inmuebles correspondiente a Lotes 230 y 238, mes diciembre 2002. Neto \$ 185.453 más IVA 18% \$ 33.382. Total: \$ 218.835.
- A fs. 224 de los autos arbitrales, rola fotocopia Factura N° 0006055 emitida por TR1, dirigida a ZZ, en la cual se factura por concepto de Servicio de Administración de bienes inmuebles correspondiente a Lotes 230 y 238, mes de enero de 2003. Neto \$ 200.645 más IVA 18% \$ 36.116. Total \$ 236.761.

Que los documentos descritos, no fueron objetados por la demandada. Que el Artículo 1.698 del Código Civil dispone que incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien diga aquellas o ésta.

Que las obligaciones del demandado constan en las escrituras públicas de fecha 12 de mayo del año 2000, otorgada ante el Notario Público, don NT1 y que se refiere al contrato de arrendamiento celebrado entre XX y ZZ que rola a fs. 54 y siguientes de los autos arbitrales, y en la escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, extendida ante el Notario Público, don NT2, que dice relación con la modificación del contrato de arrendamiento, y que rola a fs. 66 y siguientes del expediente arbitral.

Que la cláusula decimocuarta del contrato de arrendamiento que rola a fs. 61 del expediente arbitral establece que la arrendadora podrá poner término de inmediato al presente contrato, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de esenciales o determinantes de este contrato: “e) si se atrasa en el pago de dos rentas de arrendamiento, de las cuentas de agua, luz, teléfono, gastos comunes, servicios especiales u otros similares”.

Que consta en autos, que la parte demandada o arrendataria no ha rendido prueba alguna en estos autos para demostrar que ha pagado los gastos comunes correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2002 y enero del año 2003, todo lo cual consta y ha sido individualizado anteriormente con el documento copia del informe de vencimientos, documentos pendientes de ZZ y de las copias de las facturas anteriormente descritas e individualizadas.

Que a mayor abundamiento la parte de ZZ, no objetó ninguno de los documentos acompañados por XX, y asimismo en la oportunidad procesal que tenía de acuerdo con el número sexto de las Bases de Procedimiento, esto es en el escrito de observaciones a la prueba, tampoco formuló observaciones a los documentos acompañados por la contraparte.

Que como consecuencia de lo expuesto, el sentenciador es de opinión que pueda darse por indubitado que ZZ, se encuentra en mora de cumplir con sus obligaciones de pagar los gastos comunes correspondientes a los meses descritos en el presente párrafo y que totalizan \$ 1.579.407.

8. Que la sexta petición de la demanda deducida por XX en contra de ZZ y que rola a fs. 95 y siguientes de los autos arbitrales, es aquella individualizada bajo la letra g) de la parte petitoria en la que solicita que se condene a ZZ, al pago de todos los gastos en que haya incurrido o deba eventualmente incurrir su representada como consecuencia de la ejecución y/o cumplimiento del contrato por parte de la arrendataria especialmente aquellos gastos de conservación o reparación ulterior de los inmuebles arrendados, gastos por concepto de servicios domiciliarios generados durante la vigencia de la misma convención y hasta la restitución material efectiva de los bienes raíces, además de todo otro pago que ha debido o debe ser de cargo de la arrendataria.

Que en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del presente juicio arbitral, por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000, ante NT1, y que rola a fs. 54 y siguientes de los autos arbitrales, las partes estipularon las siguientes cláusulas en relación a la pretensión de la demandante formulada en el presente numerando octavo; cláusula séptima: “Declara la arrendataria que ha recibido en este acto, a su entera satisfacción los inmuebles materia de este contrato y se obliga a restituirlos al término del mismo, en igual estado, especialmente el pasto y sistema de riego de las propiedades que por el presente instrumento se arriendan en perfectas condiciones”, cláusula octava: “Será obligación de la arrendataria mantener los inmuebles en buen estado de conservación, realizando todas las mejoras útiles y necesarias que se requieran para la mantención, en especial, el riego, mantención de jardines, fumigaciones, limpieza, seguridad y otros gastos similares, respecto de cada uno de los inmuebles objeto del presente instrumento”, cláusula decimocuarta: “La arrendadora podrá poner término de inmediato al presente contrato, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de esenciales o determinantes de este contrato: d) “Si no se mantienen en buenas condiciones la cancha de golf o ZZ y las demás instalaciones que se habilitarán en los inmuebles arrendados”.

Que la demandante indica, en la demanda bajo el numerando cuarto, que la arrendataria ZZ no ha mantenido en buen estado los inmuebles arrendados, ni las instalaciones del restaurante. En efecto, la cancha de golf se encuentra descuidada con hongos y malezas, con sectores sin pasto, piedras, entre otros defectos; agregando que en cuanto al restaurante, XX ha constatado en terreno una administración absolutamente descuidada en cuanto a la higiene, presentación y servicio del local, recibiendo en reiteradas

oportunidades quejas de usuarios, cuestión que, sin perjuicio de ser una violación de las obligaciones contractuales de la arrendataria, implica un serio desprestigio a XX, y a su proyecto inmobiliario.

Que a fs. 156 y siguientes del expediente arbitral la demandada, en relación a lo afirmado por la demandante y expuesto precedentemente, manifiesta que las citadas acusaciones son absolutamente falsas y forman parte de la campaña para comprar el negocio a vil precio.

Que a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales, rola interlocutoria de prueba que establece bajo el numerando cuarto, el siguiente hecho sustancial pertinente y controvertido: “4.- Efectividad que la arrendataria ZZ no ha mantenido en buen estado los inmuebles arrendados ni las instalaciones del restaurante y canchas de golf”.

Que a fs. 273 y siguientes de los autos arbitrales rola declaración del testigo señor P.C., ingeniero agrónomo, presentado por la parte demandante, que expresa “que trabaja en el Club TR2 desde el año 1996, no teniendo relación alguna con la demandante y habiendo prestado una asesoría consistente en una visita a terreno para evaluar la condición de la cancha en el mes de marzo del año 2002”. Acto seguido el testigo depone sobre el punto 4 de la interlocutoria de prueba señalando lo siguiente: “Durante una visita lo que vi fue que la cancha estaba en mal estado, producto de las prácticas de mantención insuficientes, principalmente la falta de labores culturales y se entiende por esto, labores de cultivo, que no es otra cosa que utilización de equipos especiales, tecnología (productos químicos y fertilizantes especializados), riego insuficiente y técnicas en general”. Repreguntado por el Árbitro si él considera que una cancha de práctica como es el driving debe tener las mismas características de una cancha de golf como es en la que trabaja. Responde el testigo: “Depende del objetivo de la cancha y obviamente del presupuesto determinado. En general la cancha completa estaba en mal estado, incluyendo los greens, que aunque sea una cancha de práctica que no necesita un nivel de mantención necesariamente comparable a la de una cancha de juego, deben estar en condiciones de practicar en forma adecuada sobre ellos”. Preguntado el testigo, para que diga si revisó el putting green, manifiesta éste: “Sí, lo revisé y estaba en malas condiciones, vale decir, con necesidades de labores culturales y manejos para asegurar su uniformidad, veracidad y condición sanitaria”.

Contrainterrogado el testigo, para que diga cuáles fueron las razones o motivos por las cuales visitó las instalaciones de ZZ, responde el testigo: “En primer lugar, realizar un análisis de la situación de la cancha de práctica en general, descubriendo desde un punto de vista el estado de la misma, desconociendo las razones por las cuales se me pidió el informe”. Preguntado si ese informe fue remunerado; el testigo responde: “No, no lo fue”. Preguntado el testigo, si conoce otra cancha de driving o de práctica de golf en Chile, y si a su juicio el estado de la cancha de ZZ por su estado es poco amable para que jugadores de golf practiquen. Responde el testigo a la primera pregunta: “Sí, conozco varias, todas las que están dentro de los clubes y la de la Pirámide que es la otra pública que conozco”, y a la segunda pregunta expresa; “No, porque se puede practicar en el estado en que está”. Preguntado: De qué manera el estado de la cancha que en el mes de marzo de 2002, afectaría la práctica de ZZ. Responde el testigo: “En el caso específico del putting green la práctica no es adecuada, si el green no está en buen estado. Con respecto al resto de la cancha no afectaría el juego, pero sí la permanencia o estado sanitario del pasto”. Preguntado: Si el testigo ha visitado últimamente la cancha de ZZ, responde el testigo: “No”. Preguntado, si por una visita efectuada a ZZ, puede efectuar una proyección al estado del pasto en forma permanente. Manifiesta el testigo: “Sí, de acuerdo al análisis realizado en el momento”. Al momento de terminar la prueba, el Árbitro solicita a la parte, que acompañe el informe realizado por el testigo.

Que a fs. 277 y siguientes rola declaración del testigo señor A.D., ingeniero agrónomo, presentado por la parte demandante, expresa que trabaja en un empresa propia de mantención de áreas verdes.

“En mi calidad de ingeniero agrónomo como socio, actualmente soy brand manager de TR3, y hace un año y medio aproximadamente se me solicitó realizar un presupuesto por la mantención de las áreas verdes y canchas de práctica de ZZ, donde señalé la condición en que se encontraba la cancha en ese momento. Mi apreciación como profesional fue que se encontraba mal mantenida el área en cuestión”. Preguntado el testigo, para que señale y reconozca el documento que se le exhibe que preparó y que rola a fs. 92, 93 y 94. Responde el testigo: “Sí, es el informe que efectué y estaría completo”. Interrogado el testigo al tenor del punto de prueba N° 4. Responde el testigo: “Es efectivo que la cancha y las áreas verdes se encontraban mal mantenidas”. Repreguntado el testigo, para que diga si dentro de los defectos se presentaban piedras, escombros, malezas, manchones, hongos, etc. Responde el testigo: “Sí, me remito al informe que realicé en su oportunidad. Todas estas fallas que encontré afectan enormemente a la estética del lugar, siendo un ítem muy importante para el usuario. Pienso que la estética afecta al ánimo y al agrado con que un jugador realiza su práctica de golf”.

Contrainterrogado el testigo, si su informe fue complementado por el documento que en estos autos se exhibe, el cual se acompaña a los autos. Responde el testigo: “Yo realicé un presupuesto que puede ser éste pero en otro formato, coincidirían las cifras de este presupuesto y puedo entregar una copia al Tribunal de mi presupuesto”. Preguntado el testigo, si posteriormente ha visitado ZZ. Responde el testigo: “Sí, lo he visitado”. Preguntado si conoce el estado actual de las canchas de ZZ. Manifiesta el testigo: “Sí, conozco el estado actual de las canchas y no he notado muchas variaciones en relación a la fecha en que realicé el presupuesto”. Preguntado el testigo, si con eso el testigo quiere reafirmar que las canchas se encuentran en mal estado. Responde el testigo: “Sí”.

Que a fs. 291 y siguientes de los autos arbitrales, rola declaración del testigo don R.O., presentado por la parte demandada que manifiesta: “Soy empleado de ZZ, gerente de marketing, la relación que tengo con la XX, es que mantenía la relación principalmente con S.B. y en ocasiones con don J.L., llevo casi dos años trabajando en ZZ”. No presta declaración respecto del punto cuarto de la interlocutoria de prueba.

Que a fs. 301 y siguientes del expediente arbitral, rola declaración del testigo don F.M., presentado por la parte demandada, quien expresa: “Principalmente yo soy dueño de un restaurante en ZZ, desde hace aproximadamente un año, tengo un contrato que se ha efectuado con ZZ, desde aproximadamente seis meses debido a la anterioridad que yo compré este restaurante a J.F ya que él fue el visionario de instalarse ahí con ese negocio restaurante. Yo he invertido alrededor de sesenta millones de pesos entre construcción, publicidad, personal, equipamiento”.

Que acto seguido el testigo presta declaración, sobre el punto cuarto de la interlocutoria de prueba, que rola a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales señalando lo siguiente: “Soy testigo de haber estado durante un año aproximadamente viendo el desarrollo del restaurante aldeaño al mío, en el mismo ZZ, nuestro restaurante en conjunto con el otro mantenemos instalaciones profesionales y de primer nivel debidamente equiparado con su personal que también cumple con las mismas reglas, las instalaciones y edificaciones han sido aprobadas por el SESMA por lo cual en el fondo hace énfasis a que las instalaciones tienen que ser de primera categoría, el restaurante lo vamos a reinaugar ya que el SESMA nos solicitó tener estructuras sólidas en las cocinas y salones. Aproximadamente van entre cuarenta y cincuenta personas haciéndole un énfasis en que mucha gente pedía servicio a domicilio a las oficinas, más menos unos trece despachos, los que iban de dos a cinco personas cada uno, el otro restaurante atiende alrededor de setenta a ochenta personas diarias, las cuales se van a su entera satisfacción de sus instalaciones ya sea el golf, la atención del personal”. Repreguntado el testigo, para que diga si el éxito que han tenido los restaurantes se debe también al entorno, me refiero a las canchas de práctica de golf. Responde el testigo: “Claro, cien por ciento el éxito de los restaurantes va muy de la mano a la práctica de golf ya que al ser un deporte la gente va a relajarse, a descansar un poco del bullicio empresarial”. Contrainterrogado: Para que diga el nombre del restaurante en que

participa. Responde el testigo: "TR4 de Servicio Gastronómico Italiano, el otro restaurante se llama "ZZ", así lo conocen". Para que diga el testigo, a qué título desarrolla el negocio del restaurante, es decir, qué contrato celebró y con quién. Responde el testigo: "Tengo una concesión con S.U. hasta el 2005, tiene una renta con relación a la venta que tengamos". Para que diga el testigo la fecha de la concesión y si consta por escrito. Responde el testigo: "Sí, claro, la copia la enviaré al Tribunal, no la ando trayendo en este momento". Para que diga el testigo si sabe que ZZ haya solicitado autorización previa y escrita a la celebración del citado contrato de concesión y a la realización de las obras materiales que ha reconocido se encuentran en avance. Responde el testigo: "No estoy en conocimiento si se solicitó autorización para ambas cosas a XX, en relación a la edificación se ha procedido a hacer las peticiones pertinentes a las Municipalidades correspondientes y entidades de salud. En todo caso me gustaría destacar que todas las edificaciones fueron directamente aprobadas al señor J.F., ex dueño del restaurante, eso fue sellado de palabra terminando con un golpe en la espalda, según me lo señaló J.F. por su gerente de XX, señor J.L. el cual en reiteradas ocasiones asistió al restaurante a consumir". Para que diga el testigo, si las construcciones supuestamente aprobadas son las que actualmente están construyendo. Responde el testigo: "No estoy en conocimiento".

Que a fs. 307 y siguientes de los autos arbitrales, rola declaración del testigo señor J.F., presentado por la parte demandada, quien manifiesta en síntesis lo siguiente: "Tengo relación desde marzo de 2002, llegué a ZZ con el propósito de instalarme con un restaurante debido a que el lugar me gustó y era apropiado para instalar un restaurante, por esa razón tuve conversaciones con ellos para una concesión que ellos me dieron de un terreno sin construir, desde ahí empecé la construcción, en esa oportunidad me manifestó que él no estaba de acuerdo en instalar un restaurante. Con anterioridad, ZZ le mandó una carta manifestando que se iba a instalar un restaurante, sin respuesta de ellos". Agrega en su declaración que: "También me consta que ZZ mantenía la cancha de práctica de golf, porque nunca se vio el pasto ni largo ni sin regar, también mantenía las áreas comunes de este mismo". Que acto seguido el testigo presta declaración en relación al punto cuarto de la interlocutoria de prueba manifestando lo siguiente: "Yo me refería a la cancha de golf y áreas comunes y lo que es restaurante, siempre me dieron las facilidades para poder construir y se me exigió siempre el orden y la limpieza del interior del restaurante y los horarios de funcionamiento de ZZ se respetarán para no crear molestias a otros". Repreguntado: Para que diga el testigo durante cuánto tiempo tuvo la concesión de dicho restaurante. Responde el testigo: "Nueve meses". Para que diga el testigo si con posterioridad ha visitado las instalaciones de ZZ. Responde el testigo: "Debido a que yo vendí el restaurante en noviembre del año 2002 a un amigo mío, he visitado ZZ y me he dado cuenta que así como el restaurante lo está ampliando, se ha notado que ZZ se sigue manteniendo muy bien". Contrainterrogado: Para que diga el testigo a cuál le vendió el restaurante. Responde el testigo: "F.M.". Para que diga el testigo, quién le dio las facilidades para construir. Responde el testigo: "ZZ". Para que diga el testigo qué contrato suscribió con ZZ para hacerse cargo del restaurante. Responde el testigo: "Yo me constituí en un contrato que no era arriendo sino una concesión, una quincho existente por una duración hasta marzo de 2003, con un anexo de contrato que duraría hasta el 2005 y ahí a mí también se me ampliaría el contrato hasta el 2005 respectivamente". Para que diga el testigo si sabe que en ese anexo se estipula la posibilidad de que XX, le ponga término anticipado el día 30 de abril de 2003. Responde el testigo: "La verdad es que desconozco cuáles serían los motivos de término de contrato antes del 2005, sólo sé que existía una ampliación de contrato hasta el 2005". Para que diga el testigo si celebró algún contrato de arrendamiento o subarrendamiento en ZZ. Responde el testigo: "No, fue una concesión". Para que diga el testigo la fecha de ese contrato de concesión y si consta por escrito. Responde el testigo: "Sí, consta por escrito que me daban el quincho en concesión del 2002 a marzo de 2003".

Que habiéndose analizado la prueba testimonial rendida por las partes, en relación a la sexta petición de la demanda deducida por XX en contra de ZZ, y que se ha descrito en el numerando octavo del presente considerando, debe a continuación efectuarse un examen de la prueba instrumental de las

partes, en relación al punto de prueba cuarto de la respectiva resolución que rola a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales y que establece: “4. Efectividad que la arrendataria ZZ no ha mantenido en buen estado los inmuebles arrendados, ni las instalaciones del restaurante y canchas de golf”.

Que la parte demandante ha acompañado los siguientes instrumentos:

- a) Fotocopia de carta de fecha 1 de agosto del año 2001, dirigida a don S.U. de ZZ, suscrita por don A.M., gerente general de XX, con constancia de su recibo por parte de ZZ, con timbre de ésta y firma de M.P., rola a fs. 82 y 83 de los autos y en la que se le manifiesta entre otras cosas que con fecha 28/05/01, se le envió carta a don S.U., señalándose nuevamente la disconformidad de XX con la mantención de ZZ y sus instalaciones, la cual nunca tuvo respuesta.
- b) Fotocopia de carta de fecha 6 de noviembre del año 2001, dirigida a don R.R., director de ZZ, suscrita por don A.M., gerente general de XX con constancia de su recibo debido al timbre de ZZ, que rola a fs. 84 y 85 de los autos arbitrales, en la que se manifiesta que el estado de la cancha es impresentable atendida las siguientes circunstancias: – Cancha en muy mal estado por falta de riego y mantención, es el principal activo del driving y no tiene pasto sino pelones de tierra; – Sector frente a oficina de don J.L. (loma), falta riego y corte de maleza, la cual en varias oportunidades ha tenido que cortarla personal de XX; – Sector bunker de arena y contorne del green de approach, quedó a medio terminar y tiene una mala mantención; – Sector pegado al canal tiene malezas de un metro de altura; – En definitiva no hay nadie encargado y responsable del cuidado y mantención de la cancha. – Que asimismo en la misma comunicación descrita se formulan observaciones al sector estanques de agua, sector detrás de zona de práctica, sector caja, laguna y en relación a la construcción anexa al Club House.
- c) Fotocopia de carta de fecha 19 de diciembre del año 2001, dirigida a don S.U., y a don R.R., directores de ZZ con constancia de su recibo con fecha 19 de diciembre de 2001 que rola a fs. 87, 88, 89 y 90 del expediente arbitral, en la cual se les solicita se corrijan importantes puntos que se detallan proponiéndose las medidas a tomar y que dicen relación con: – Zona de acceso y estacionamientos para vehículos; – Zona container y canil, – Club house, – Zona terraza club house (toldo), zona exterior kiosco totora, – Green de práctica, – Zona de tiro, – Cancha, – Zona green, finaliza señalando que “la administración de XX, y su Directorio han intentado por todos los medios regularizar estas situaciones, pero no va a seguir aceptando el estado en que se encuentra la cancha de práctica y sus instalaciones, por lo que según le indicara anteriormente el plazo para tener solucionados todos estos importantes puntos será el lunes 21 de enero de 2002, de lo contrario se procederá con el término del contrato de arrendamiento”.
- d) Fotocopia de carta de fecha 8 de abril del año 2002, dirigida a don S.B., XX, que rola a fs. 92 de los autos suscrita por don A.D., ingeniero agrónomo, quien señala que de acuerdo con lo solicitado, adjunta el Informe y Presupuesto por el mejoramiento y mantención de las áreas verdes de ZZ, en DML. Acto seguido rola a fs. 93 y 94 del expediente arbitral, que contiene el informe sobre la situación actual del predio y los trabajos de reparación y mejoramiento propuesto. En relación al informe de la situación actual del predio se señala lo siguiente: – Se detectó alta densidad de malezas que compiten con los prados, – Existe un exceso de compactación del suelo, lo que afecta su aireación y por lo tanto el desarrollo radicular del césped, – Hay áreas sin prado, debido a una mala siembra o problemas de suelo, lo que le da un aspecto descuidado a la cancha de práctica, – En el área de greens, hay presencia de hongos debido a la compactación del suelo, – Se observó un desarrollo muy disminuido de los prados por falta de nutrientes, – Hay mucha presencia de piedras en la cancha lo que afecta la maquinaria de corte, – El corte de césped no es uniforme, – Se debe hacer más eficiente el sistema de riego ya que es el principal medio para lograr un buen desarrollo de

los prados, – Faltaría una cortador de césped adicional a la maquinaria con que cuenta el recinto, para cortar el área de los lomones, donde el tractor no es eficiente.

Que a este respecto el sentenciador deja constancia que don A.D., quien elaboró el Informe y Presupuesto sobre estado y mejoramiento de la cancha de golf, prestó declaración como testigo a fs. 277 y siguientes de los autos arbitrales, manifestando a fs. 278 que en relación al informe que rola a fs. 93 y 94 es el informe que preparó y que estaría completo, con lo cual el instrumento señalado por emanar de un tercero y haberlo reconocido como testigo tiene valor probatorio. Que lo mismo ocurre con el documento que rola a fs. 272 del expediente arbitral, elaborado por don A.D., que dice relación con el Presupuesto de Mantenimiento de Áreas Verdes, que reconoce haberlo efectuado en su declaración como testigo, que rola a fs. 279 de los autos.

- e) Fotocopia de carta de fecha 21 de marzo de año 2002, dirigida a J.L., de XX que rola a fs. 285 y 286 de los autos arbitrales, suscrito por don P.C., ingeniero agrónomo que contiene el plan de acción destinado a mejorar la cancha de golf, la que indica cuáles serán las labores culturales básicas y que dice relación con las actividades que deben efectuarse en: – Greens, – Cancha, – Reparación, renovación y drenajes de greens y cancha, – Sistema de riego, – Maquinaria, – Paisajismo. La mencionada comunicación hace presente que: “En este momento el equipamiento y labores de mantenimiento son insuficientes, los sistemas de drenaje, tanto superficial como subterráneo son deficientes y existe una gran contaminación de malezas”. Agrega: “V.P., profesor de ZZ, ya me había pedido que lo visitara y elaborara una propuesta para el mejoramiento de los greens, sin embargo no se llegó a ningún acuerdo ya que aparentemente no habría existido la intención de invertir en esto”.

Que el informe mencionado, fue agregado a los autos a petición del Juez Árbitro, lo que consta a fs. 276 de los autos arbitrales, al finalizar la prueba testimonial rendida por don P.C., lo que efectuó a fs. 273 de los autos.

Que como consecuencia de lo expuesto, al reconocer el testigo que elaboró el informe anteriormente descrito, el documento pasa a formar parte de la declaración testimonial y tendrá el valor que la ley atribuye a dicha prueba.

Que la parte demandada no rindió prueba instrumental, que permita acreditar que ZZ mantuvo en buen estado los inmuebles arrendados, ni las instalaciones del restaurante y canchas de golf. Que en un archivador rojo acompañado, figuran numerosas publicaciones de eventos deportivos realizados en dicho lugar, pero no siendo suficientes en opinión del Árbitro para acreditar el buen estado de los inmuebles, instalaciones y cancha de golf. Que incluso se acompaña el documento original individualizado en la letra c) precedente, motivo por el cual no se puede poner en duda su autenticidad.

Que la parte de ZZ no objetó en la oportunidad procesal correspondiente, los instrumentos acompañados por XX.

Que del examen de la prueba rendida por los testigos señores P.C., R.D. y A.D., a fs. 273 y siguientes y a fs. 277 y siguientes respectivamente, ambos ingenieros agrónomos, contestes en los hechos esenciales, sin tacha legalmente examinados y que han dado razón de sus dichos en su declaración y en los documentos acompañados, en opinión del sentenciador constituye plena prueba para acreditar que la arrendataria no ha mantenido en buen estado la cancha de golf.

Que a mayor abundamiento, debe dejarse constancia que en visita de inspección realizada por el Árbitro con fecha 10 de abril del año 2003, pudo observar a simple vista que la cancha de golf no se encontraba en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.

Que en relación al inmueble arrendado en lo que dice relación con el restaurante, examinada la prueba testimonial rendida por los testigos señores F.M. y J.F., a fs. 301 y siguientes y a fs. 307 y siguientes respectivamente, contestes en los hechos esenciales, sin tacha legalmente examinados y que han dado razón de sus dichos en las declaraciones prestadas, estima el sentenciador que los inmuebles en relación a los restaurantes que existen se encuentran en buenas condiciones de operación.

Que el sentenciador debe dejar establecido que en visita de inspección llevada a cabo, el 10 de abril del año 2003, pudo establecer que el inmueble arrendado en relación al restaurante se encontraba en condiciones normales de conservación y mantenimiento.

Que la petición de la demanda que se está considerando en el presente numerando octavo, de este considerando, dice relación con la solicitud de XX, planteada en la letra g) de la parte petitoria de la demanda, en el sentido que se condene a ZZ el pago de todos los gastos en que haya incurrido o deba eventualmente incurrir su representada como consecuencia de la ejecución y/o incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria, especialmente aquellos gastos de conservación o reparación ulterior de los inmuebles arrendados, gastos por concepto de servicios domiciliarios generados durante la vigencia de la misma convención y hasta la restitución material efectiva de los bienes raíces, además de todo otro pago que ha debido o debe ser de cargo de la arrendataria.

Que al resolverse la citada pretensión deben tenerse presente las siguientes cláusulas del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del presente juicio arbitral y que rola a fs. 54 y siguientes del expediente arbitral: La cláusula segunda, en que don E.Q. por ZZ declara que los inmuebles arrendados los ha recibido a su entera satisfacción y en estado de servir para el fin con que han sido arrendados; la cláusula séptima, en que la arrendataria declara que ha recibido en este acto, a su entera conformidad los inmuebles materia de este contrato, especialmente el pasto y sistema de riego de las propiedades que por el presente instrumento se arriendan en perfectas condiciones; cláusula decimosexta que dispone que la arrendataria se obliga a restituir los inmuebles arrendados en el mismo estado que los ha recibido, inmediatamente que termine este contrato, estableciéndose que la entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de las propiedades, libres de instalaciones de cualquier clase, con su pasto y sistema de riego en perfectas condiciones, poniendo dichas propiedades a disposición de la arrendadora, y levantándose la correspondiente acta de recepción con sus observaciones, debiendo además entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupó los inmuebles, de todos los consumos y servicios que correspondan a las propiedades arrendadas. Que la misma cláusula establece que en caso que la restitución de las propiedades no se realizare de acuerdo a lo indicado, el canon de arriendo será cancelado por la arrendataria, hasta la fecha en que la arrendadora los recibiere a su entera conformidad, lo que se entenderá sin perjuicio de la obligación de la arrendataria de pagar la multa señalada en la cláusula cuarta del contrato, considerándose para estos efectos como renta de arrendamiento el promedio de las rentas pagadas durante los últimos doce meses de vigencia del contrato; cláusula cuarta del contrato modificada por escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, ante don NT2 que rola a fs. 66 y siguientes de los autos arbitrales que establece que al término del contrato la arrendataria deberá proceder al retiro inmediato de las instalaciones que hubiere efectuado en los inmuebles objeto del presente instrumento, los que deberán ser restituidos en las mismas condiciones en que fueron entregados.

Que de lo expuesto, el sentenciador debe necesariamente concluir que la demandada deberá restituir los inmuebles arrendados en el mismo estado que los recibió, inmediatamente del término del contrato, desocupados, libre de instalaciones de cualquier clase con su pasto y condiciones de riego en perfectas condiciones, con todos los pagos de servicios, consumos y gastos comunes al día.

9. Que la séptima y última petición de la demanda deducida por XX en contra de ZZ y que rola a fs. 95 y siguientes de los autos arbitrales, es aquella individualizada bajo la letra h) de la parte petitoria, en la que solicita se condene a ZZ el pago de las costas de la causa.

Que la presente materia deberá ser resuelta por el Árbitro, al emitir pronunciamiento, sobre la demanda de indemnización de perjuicios, deducida a fs. 124 y siguientes por ZZ en contra de XX, y que será tratada en los considerandos siguientes.

Noveno: Que debe examinarse a continuación la segunda cuestión controvertida que dice relación con la demanda que rola a fs. 124 y siguientes de los autos arbitrales, en virtud de la cual ZZ deduce demanda en juicio arbitral, en contra de XX, señalando que la acción que se deduce en el presente juicio, es la que le confieren los Artículos 1.929, 2.314 y 1.556 del Código Civil, esto es, la acción civil de indemnización de perjuicios y además que se determine la renta de arrendamiento de conformidad al contrato.

Que como se señaló en su oportunidad en forma detallada, el demandante en el presente caso ZZ indica como antecedentes en derecho, el daño emergente y el lucro cesante, como consecuencia de encontrarnos en su opinión frente a un incumplimiento grave de las obligaciones que le impone el contrato a la arrendadora, haciendo presente que conforme lo dispone el Artículo 1.924 del Código Civil el arrendador es obligado, primero a entregar al arrendatario la cosa arrendada; segundo a mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, y tercero a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Que acto seguido el demandante, explica que este incumplimiento a concederle el debido goce de la cosa arrendada debe ser indemnizado como corresponde, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1.929 del Código Civil que establece que: "Si fuera de los casos previstos en el Artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquier persona a quién éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios".

Que el demandante estima que el arrendador, esto es XX, que para estos efectos reviste el carácter de demandado, debe indemnizarlo competentemente del perjuicio que le ha causado su carta en virtud de la cual pone término al contrato por causales inexistentes, a lo cual agrega que de conformidad con el derecho común, el incumplimiento imputable a una de las partes, le otorga el derecho a la otra a exigir la indemnización del daño causado, en especial se encontraría en presencia de un acto culpable que ha causado daño, que en su concepto la culpa del arrendador fue grave, la que en materias civiles equivale al dolo.

Que posteriormente el demandante, señala los Artículos 1.547, 1.555 y 1.556 del Código Civil, para concluir que la culpa se presume, que nos encontramos frente a una obligación de no hacer, derivada de la responsabilidad contractual del arrendador, de perturbar al arrendatario en el goce de la cosa arrendada, y que consecuentemente toda obligación de no hacer se resuelve en la de indemnizar los perjuicios si el deudor contraviene y no puede deshacerse de lo hecho.

Que el demandante reitera que el arrendador no cumplió con su obligación, de no turbar al arrendatario en el goce de la cosa.

Que hace presente el demandante, que el hecho de tener que entregar la cosa arrendada, por causales falsas o inexistentes, le impiden seguir invirtiendo para mantener la cosa en el estado de servir para el cual fue arrendada, existiendo en su opinión un nexo causal, entre el hecho culpable del arrendador y el daño causado a la empresa que representa, agregando que por tratarse de una obligación de no hacer, los perjuicios se deben desde el momento de la contravención, conforme lo dispone el Artículo 1.557

del Código Civil; concluyendo que XX debe indemnizarle el daño emergente, el lucro cesante y el daño moral.

Que en el considerando segundo de la presente sentencia, se indicó los montos que se demandaban por los rubros recién señalados.

Que a este respecto deben tenerse presente las siguientes circunstancias:

1. Que el demandante formula su pretensión de indemnización de perjuicios derivada de un incumplimiento contractual del demandado o arrendatario, fundándola en el Artículo 1.929 del Código Civil que dispone “si fuera de los casos previstos en el Artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquier persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios”. Que la disposición legal mencionada hace referencia al Artículo 1.928 del Código Civil que establece: “El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella. Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se rebaje entre tanto el precio o renta a proporción de la parte que fuere. Y si estas reparaciones recaen sobre gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá además derecho para que se abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla o debiese por su profesión conocerla. Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicios del arrendatario”.

Que por su parte el Artículo 1.924 en su número 3, del Código Civil expresa:

“El arrendador es obligado a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”.

Que el sentenciador ha citado textualmente los Artículos antes descritos del Código Civil, porque en opinión de éste los Artículos 1.928 y 1.929 del cuerpo legal recién nombrado, establecen la obligación que tiene el arrendador de liberar de turbaciones materiales al arrendatario en el goce del inmueble, conforme con lo dispuesto en el N° 3 del Artículo 1.924, lo que induce a concluir que la infracción de estas normas, significa para el arrendatario una turbación de hecho, actual y efectiva, que lo priva del goce de la cosa arrendada, y que se ha llevado a efecto por el arrendador o un tercero.

Que sobre esta materia en la obra Curso de Derecho Civil, basado en las explicaciones de los profesores don Arturo Alessandri Rodríguez y don Manuel Somarriva Undurraga, redactada y puesta al día por don Antonio Vodanovic H., se afirma lo siguiente: “Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. En virtud de esta obligación, el arrendador, en primer lugar y de acuerdo con el Artículo 1.928, no puede ejecutar ninguna obra o transformación en la cosa arrendada. En segundo lugar, de acuerdo con el Artículo 1.929, también en virtud de esta obligación el arrendador debe privarse de hacer cualquier obra que turbe goce del arrendatario en la cosa arrendada”.

Que a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales, rola interlocutoria de prueba que establece bajo el numerando sexto, el siguiente hecho sustancial, pertinente y controvertido: “6.- Efectividad que el arrendador no cumplió con su obligación de no turbar al arrendatario en el goce de la cosa”.

Que la parte demandada no rindió prueba testimonial, en relación al punto de prueba N° 6, recién señalado.

Que a fs. 291 y siguientes de los autos arbitrales, presta declaración el testigo presentado por la parte demandante, don R.O., empleado de esta última que se desempeña como gerente de marketing de ZZ, en relación al punto 6 de la interlocutoria manifiesta: "Que eran reiterados los llamados del gerente general de XX, no directamente a mí pero a la secretaria que existía, manifestando disconformidad en todos los ámbitos de falta de información, falta de cuidado en la infraestructura y manifestando que nos iban a cortar el contrato, luego de la salida de A.M. de XX, mi relación fue más directa con S.B., relación que definiría bastante buena, porque conversamos mucho, y en un ámbito de cordialidad y de buena armonía, donde siempre se manifestó de parte de XX de seguir con el contrato y buscar una fórmula de continuidad y si era necesario sin S.U., pero que yo me quedara tranquilo que yo continuaría ...".

Repreguntado el testigo para que diga si en sus declaraciones quiere señalar que XX le manifestó al testigo el querer poner término anticipado al contrato de arrendamiento, responde el testigo: "Eso fue siempre un tema de presión hacia nosotros que era el único elemento en que nos podía afectar el terminar los contratos antes de que se terminaran los plazos, es decir, siempre que yo presenté los planes de negocios para ver de alguna forma la continuidad y que nos dieran más tiempo, cosa que no fue así, ya que terminó en la demanda de Término de Contrato. La demanda fue posterior a que ofrecieran comprar el ZZ a un precio de \$ 120.000.000, lo cual me lo comentó S.U. ya que no participé en dichas reuniones, oferta a la cual S.U. no accedió y originó la demanda". Contrainterrogado, para que diga el testigo, cuándo termina el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con expiración de su plazo, responde el testigo: "Lo que yo leí en el contrato es el 31 de diciembre de 2005, que es una extensión otorgada por XX a ZZ". Para que diga el testigo si XX está facultada en virtud del contrato a poner término anticipado en el mes de abril del presente año, independiente de otras causales de término del contrato de arrendamiento, distintas a la expiración del plazo, responde el testigo: "El contrato está claro, independiente de lo que yo piense o sepa, en el contrato están claros las expiraciones y los motivos". Para que el testigo reconozca la carta de fecha 3 de diciembre de 2002 que en este acto se le exhibe de fs. 170, responde el testigo: "Sí, la reconozco". Para que diga el testigo, si ha enviado la información solicitada en esa carta, responde el testigo: "No se la he enviado puesto que yo entiendo que íbamos a hacerla llegar al Tribunal, información que está disponible en el minuto que me pidan que la haga aun cuando se envió un flujo de caja del año 2002 completo inclusive los meses que me solicitan en esa carta, por otro lado manifiesto que hasta agosto de 2002 está enviada la información vía mail y recibida en conformidad por S.B. y dejamos de informar después que nos demandaron". Preguntado para que diga el testigo si ZZ ha pagado las imposiciones laborales y de cotizaciones de salud de sus trabajadores y ex trabajadores. ZZ expresa su oposición a la pregunta por no ser materia del punto presentado el testigo. La parte demandante reitera la pregunta. El Tribunal manifiesta que resolverá en la sentencia definitiva la oposición, solicitando al testigo si conoce la información, señale lo que conoce, responde el testigo: "Hasta donde yo sé, es que sí existen imposiciones impagas, desconozco a ciencia cierta cuantía y los montos".

Que a fs. 301 y siguientes de los autos arbitrales, presta declaración el testigo presentado por la parte de ZZ, don F.M., quien expresa que es dueño de un restaurante en ZZ, desde hace aproximadamente un año, señalando que tiene un contrato con el ZZ desde hace aproximadamente seis meses, debido a que con anterioridad le compró ese restaurante a J.F.

En relación al punto 6 de la interlocutoria de prueba declara: "En efecto, toda la gente debe disfrutar de ese entorno, el que ha sido oscurecido y en constante perturbación mental por XX, empresa la cual ha estado hostigando constantemente al personal y a la gente emprendedora que cree en este gran proyecto, esto da objeto al retenimiento del avance del negocio". Repreguntado para que diga el testigo en qué se ha expresado este hostigamiento por parte de XX hacia ZZ, responde el testigo:

“Directamente, en la intervención de personal de las oficinas principales de XX en conjunto con efectivos municipales, así, dando reiteradas preocupaciones a los empresarios que deben de cumplir con las leyes municipales y de salud, incluso han entrado a mi restaurante sin mi consentimiento a fotografiar, cosa que no negaré previo permiso”. Para que diga el testigo, si en relación a su contrato de concesión de restaurante tiene conocimiento de la duración del contrato de arrendamiento entre XX y ZZ, responde el testigo: “Es hasta el 31 de diciembre de 2005, me consta porque S.B. me lo mostró, en la oficina de XX, ya que tenía la duda de todo este juicio”. Para que diga el testigo si ha tenido conocimiento que XX le ha enviado carta de término de contrato de arrendamiento a ZZ por incumplimiento del contrato, responde el testigo: “No tengo conocimiento de ningún envío de término de contrato por parte de la arrendadora a ZZ”. Contrainterrogado: Para que diga el testigo si cuando S.B. expresó algunos puntos de su propia voz las cuales no recuerdo bien, en ningún momento leí el contrato entre ZZ y XX, la arrendadora está facultada para poner término de contrato en forma unilateral a partir de abril de 2003. Responde el testigo: “Efectivo, el señor S.B. me hizo saber este punto, cosa que no puedo constatar”.

Que a fs. 308 y siguientes de los autos arbitrales, presta declaración el testigo presentado por la parte de ZZ don J.F., quien manifiesta en relación al punto 6 de la interlocutoria de prueba lo siguiente: “Me consta que XX tenía intención de sacar a S.U., para ellos quedarse y tomar posesión de ZZ, para buscar otros inversionistas que tomaran el driving. Esto me lo manifestó J.L. Me consta que XX trataba de ejercer presión para que S.U. les entregara el driving. “Repreguntado: Para que diga el testigo si puede señalar cuáles fueron las presiones ejercidas por XX para poner término anticipado al contrato de arrendamiento, responde el testigo: “Bueno, voy a decir una palabra que en realidad me la dijo el señor J.L. que le quería quitar el driving al señor S.U., porque era una persona loca y también en varias oportunidades criticando que ZZ estaba en malas condiciones, tanto en cancha de golf como en áreas comunes, cosa que no es verdad, debido a que yo estaba allí gran parte de mi tiempo, veía la mantención que se le daba a la cancha de golf y áreas comunes”. Contrainterrogado el testigo, para que diga si sabe por qué “querían sacar a S.U.”, responde el testigo: “Tengo entendido que querían sacar a S.U., porque querían ver otro tipo de inversionista para éste”.

Que habiéndose analizado la prueba testimonial rendida por ZZ, en relación al punto de prueba N° 6 de la interlocutoria de prueba, debe a continuación describirse la prueba instrumental rendida por las partes en relación al punto de prueba recién mencionado y que dice a la letra: “6.- Efectividad que el arrendador no cumplió con su obligación de no turbar al arrendatario en el goce de la cosa”.

Que del examen de los instrumentos acompañados por la parte demandante, esto es ZZ a fs. 105, de fs. 106 a 123 del expediente arbitral, de las letras A a la P, del cuaderno de documentos, no existe en opinión del Árbitro documento o instrumento que pudiera reflejar una turbación en el goce de la cosa arrendada por parte del arrendador, esto es, XX, conforme a la descripción efectuada por los Artículos 1.928 y 1.929 del Código Civil.

Que a su vez del examen realizado de la prueba instrumental acompañada por la parte demandada esto es XX, a fs. 54 a fs. 94, a fs. 170, de fs. 217 a fs. 243, de fs. 253 a fs. 255, a fs. 272, a fs. 285 y 286, a fs. 329, todas ellas del expediente arbitral, tampoco estima el Árbitro que exista un documento que revele o refleje la existencia de turbaciones de hecho actual real o efectiva que pudiese estimarse como una privación del goce de la arrendada, y que pudiese corresponder al concepto de turbación o embarazo a que se refieren las normas de los Artículos 1.928, 1.929 y N° 3 del Artículo 1.924 del Código Civil.

Que a idéntica conclusión debe llegarse después del examen de la prueba testimonial rendida por el arrendatario o demandante ZZ, en que las descripciones efectuadas por los testigos tampoco puede tipificarse como existencia de las turbaciones de hecho, que hubieren privado al arrendatario del goce de la cosa arrendada.

Que de la lectura y examen de la prueba instrumental aportadas por ZZ y XX, debe concluirse que toda ella dice relación con el ejercicio de legítimos derechos que al arrendador, esto es XX, le confirió el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000 ante NT1, Notario Público, que rola a fs. 54 y siguientes del expediente arbitral, y que asimismo le confirió la modificación del contrato de arrendamiento, que se otorgó por escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, extendida en la Notaría de don NT2, Notario Público.

Que entre las facultades ejercidas por la arrendadora, esto es XX, respecto de la arrendataria ZZ, en opinión del sentenciador no pueden ser consideradas como turbaciones o embarazos, que hubieren privado a esta última del goce de la cosa arrendada las siguientes:

- Cláusula tercera del contrato de modificación del contrato de arrendamiento que establece que a partir del 30 de abril del año 2003, la arrendadora estará facultada para poner término unilateralmente y en forma inmediata al presente contrato, fs. 67 y 68 autos arbitrales;
- Cláusula octava del contrato de arrendamiento, que dispone que será obligación de la arrendataria mantener los inmuebles en buen estado de conservación, realizando todas las mejoras útiles y necesarias que se requieran para su mantención, en especial el riego, mantención de jardines, fumigaciones, limpieza, seguridad y otros gastos similares, respecto de cada uno de los inmuebles objeto del presente instrumento, fs. 59 del expediente arbitral;
- Cláusula decimocuarta del contrato de arrendamiento, que consagra la facultad y derecho de la arrendadora de poner término inmediato al presente contrato, por las siguientes causales que las partes convienen en elevar a la calidad de esenciales a determinantes y que son las siguientes: a) Si se destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en el presente instrumento, b) Si la arrendataria cede o transfiere a cualquier título el presente contrato, o subarrienda la propiedad materia de éste, en todo o en parte, c) Si no se mantiene la propiedad en buen estado de conservación, d) Si no se mantiene en buenas condiciones la cancha de golf o ZZ y las demás instalaciones que se habilitarán en los inmuebles arrendados, e) Si se atrasa en el pago de dos rentas de arrendamiento, de las cuentas de agua, luz, teléfono, gastos comunes, servicios especiales u otros similares, f) Si se hace mejoras o variaciones en la propiedad sin consentimiento previo por escrito de la arrendadora, g) Si causa daños o molestias a los vecinos, si introduce animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada, h) Si la arrendataria no proporciona a la arrendadora la información contable a que se refiere la cláusula quinta del presente instrumento o si proporciona información dolosamente adulterada, i) Si la arrendataria incurre en cualquier otro incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones por ella contraídas en virtud del presente contrato, j) Si la arrendataria cae de hecho en insolvencia o solicita su propia quiebra o formula proposición judicial o prejudicial de convenio con sus acreedores.

Que de la diligencia de absolución de posiciones llevada a efecto con fecha 12 de junio del año 2003, que rola a fs. 335 de los autos arbitrales, consta que el absolvente don S.B., en su calidad de gerente comercial de XX, no fue preguntado en forma alguna respecto del punto 6, de la interlocutoria de prueba, que establecía como hecho sustancial y pertinente controvertido: Efectividad que el arrendador no cumplió con su obligación de no turbar al arrendatario en el goce de la cosa.

Que del conjunto de circunstancias expuestas precedentemente, el sentenciador debe concluir necesariamente que en el caso particular sometido a su decisión por la demanda de ZZ, en cuanto demanda de indemnización de perjuicios fundándola en un incumplimiento grave de las obligaciones que le impone el contrato a la arrendadora, conforme al Artículo 1.929 del Código Civil, ésta debe ser desestimada, debido a que como se ha señalado no existieron turbaciones de hecho por parte del arrendador, sino

que el ejercicio legítimo de derechos que el propio contrato celebrado le confería según se ha descrito precedentemente.

2. Que acto seguido debe tratarse la pretensión de ZZ, en relación a lo que demanda como daño emergente, señalando que, como será acreditado en la etapa procesal correspondiente, desde el mes de mayo del año 2000, al 31 de diciembre del año 2001, se ha invertido la suma de \$ 396.000.000 indica que además se ha gastado la cantidad de \$ 135.000.000 por concepto de administración del negocio, en el año 2001, se gastó según señala \$ 301.989.000.

Que a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales, rola interlocutoria de prueba que establece bajo el numerando séptimo, el siguiente hecho sustancial, pertinente y controvertido: "7. Naturaleza y monto de los daños y perjuicios causados por la arrendadora al arrendatario".

Que la parte demandada no rindió prueba testimonial, en relación al punto de prueba N° 7, recién señalado.

Que a fs. 291 y siguientes de los autos arbitrales, presta declaración el testigo presentado por la parte demandante, don R.O., empleado de esta última, que se desempeña como gerente de marketing de ZZ que en relación al punto 7, de la interlocutoria de prueba manifiesta lo siguiente: "No sé exactamente cuáles son los daños del juicio pero sí lo que yo he percibido en el tiempo que llevo en el ZZ es que hemos hecho un buen trabajo respecto a introducir un concepto nuevo en el golf en Chile, lo cual nos ha costado trabajo y dinero para crear una marca y un concepto que hoy tenemos que hacer morir y creo que si en el caso de que alguien se quede y continúe en ZZ va a usufructuar el trabajo que realizó S.U. y su gente y que en mi opinión, por la naturaleza del negocio, no ha existido frutos ni lo existirá en el corto plazo, mi opinión personal es que este negocio es para desarrollar a largo plazo". Repreguntado el testigo, para que diga si conoce los montos que se han invertido en el ZZ, responde el testigo: "Conozco por prensa y comentarios que el monto inicial invertido es de seiscientos a setecientos millones de pesos aportados por S.U., más el trabajo que significa crear una marca e introducir un concepto que se llama valor de marca". Repreguntado el testigo para que diga, si las constantes cartas enviadas por XX reclamando el estado de las instalaciones de las canchas y las cartas de terminación de contrato han afectado en el mal desarrollo de este negocio, responde el testigo: "En mi opinión creo que sí, puesto que provoca inestabilidad y sensación de no continuidad de un negocio que necesariamente es a largo plazo y que necesariamente en un principio existen dificultades de manejo puesto que estamos en un negocio nuevo y todos estamos aprendiendo al andar, aun cuando considero que se ha hecho un buen trabajo, pues es un negocio que hoy está funcionando y dicho por clientes que están a su entera satisfacción". Contrainterrogado para que diga el testigo si sabe quiénes fueron las personas que iniciaron el negocio de ZZ y realizaron la inversión inicial, responde el testigo: "Entiendo que fue F.F. y H.D. los cuales cedieron sus partes o vendieron sus partes a S.U., desconozco los montos y las condiciones de transacción". Para que explique el testigo cómo, si desconoce los montos de transacción, sabe que S.U. invirtió seiscientos millones. Responde el testigo: "Como manifestara anteriormente, me enteré por la prensa y comentarios de S.U. y del personal que ahí existe, no he visto contratos ni cheques, pero al ver las instalaciones y después de trabajar dos años ahí puedo decir que creo que los montos son los correctos para montar un negocio de esta envergadura y las características que tiene, es creíble para mí". Para que diga el testigo en qué fecha aproximada ingresó don S.U. al negocio, responde el testigo: "No lo sé, pues fue una fecha anterior a mi ingreso a ZZ". Para que explique el testigo cómo "si el negocio está funcionando y los clientes están satisfechos" se ha producido un perjuicio para ZZ, responde el testigo: "Creo que si la Sociedad ZZ tuviera más tiempo para desarrollar, el negocio sería realmente importante. Aun cuando el negocio funciona es un negocio todavía con potencial de crecimiento puesto que es un concepto nuevo y estamos rompiendo paradigmas que existen respecto al golf en Chile. Mi opinión es que éste tiene que ver con cambios sociales, los cuales no son fáciles ni rápidos".

Para que diga el testigo si de sus declaraciones y considerando que se trata de un negocio "a largo plazo", se está refiriendo a un perjuicio futuro o eventuales, responde el testigo: "Creo que son presente y futuro, nos están afectando hoy día y mañana si este negocio sigue veinte años más".

Que a fs. 307 y siguientes de los autos arbitrales, presta declaración el testigo presentado por la parte demandante, don J.F., que en relación al punto 7 de la interlocutoria de prueba, manifiesta lo siguiente: "Yo creo que sí, los daños y perjuicios que le han entorpecido un buen trabajo debido a las presiones para que ellos le entreguen ZZ le han obstaculizado que ZZ haga sus cosas bien o mejor de lo que las han hecho por estas presiones". Repreguntado: Si tiene el testigo conocimiento de las inversiones que ha efectuado. Responde el testigo: "En las instalaciones, equipos y canchas de práctica de golf, restaurantes, áreas comunes y todo lo que hay sobre este terreno, por un valor estimado por mí en unos ochocientos millones de pesos, lo que podría costar lo que hay encima de esos terrenos". Contrainterrogado: Para que diga el testigo quiénes iniciaron el negocio de ZZ y realizaron la inversión inicial, responde el testigo: "No lo sé". Para que diga el testigo si sabe cuándo ingresó S.U. al negocio, responde el testigo: "Tampoco lo sé". Para que diga el testigo, cómo evalúa el monto de la inversión supuestamente realizada por don S.U., responde el testigo: "Calculo más o menos porque otro negocio al que me dedico desde hace quince años es el tema de la construcción y por esa razón puedo estimar más o menos el monto de lo que se ha construido en esa propiedad".

Que habiéndose examinado la prueba testimonial rendida por ZZ, en relación al punto de prueba N° 7 de la interlocutoria de prueba, debe a continuación describirse la prueba instrumental rendida por las partes en relación al punto de prueba recién mencionado y que dice textualmente: 7 "Naturaleza y monto de los daños y perjuicios causados por la arrendadora al arrendatario".

Que del examen de los instrumentos acompañados por la parte demandante, esto es ZZ, a fs. 105, de fs. 106 a 123 del expediente arbitral, y de las letras A a la P, del cuaderno de documentos, no existe en opinión del Árbitro documento o instrumento que pudiese fehacientemente acreditar la naturaleza y monto de los daños y perjuicios causados por XX a ZZ.

Que en el cuaderno de documentos acompañado por la demandante, figuran diversas publicaciones que señalan lo siguiente: "Con una inversión de 600.000.000 finalizan construcción de "ZZ" de golf en DML, Diario La Segunda; en el Diario Las Últimas Noticias en entrevista al señor S.U. de ZZ, señala que invirtió \$ 300.000.000, lo mismo indica en el Mercurio en Vida Empresarial; en entrevista a S.U. La Nación señala en Gestión Empresarial, "Con inversión de \$ 300.000.000 finaliza construcción de ZZ".

Que las publicaciones que se han examinado anteriormente, corresponden a declaraciones del representante de ZZ publicadas todas ellas en fechas muy recientes unas de otras, y que al corresponder a entrevistas sugieren que correspondan a una campaña de publicidad, en especial si se toma en consideración, que no ha logrado el demandante acreditar mediante instrumento alguno, una inversión razonable en ZZ, sobre todo si se toma en cuenta que se están indicando cifras que van de los trescientos a los seiscientos millones de pesos.

Que a idéntica conclusión debe llegarse después del examen de la prueba testimonial rendida por el arrendatario o demandante ZZ, en que las declaraciones son de tal vaguedad, imprecisión y desinformación, que no son suficientes para acreditar la naturaleza y monto de los daños causados por la arrendadora al arrendatario.

Que en el considerando sexto de la presente sentencia, se analizó detalladamente todas y cada una de las cláusulas del contrato de arrendamiento y modificación del mismo, materia que se da por expresamente reproducida.

En virtud del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2000 otorgada ante don NT1, Notario Público, que rola a fs. 54 y siguientes de los autos arbitrales, y de la notificación del mismo efectuada por escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2000, extendida ante don NT2, Notario Público, consta debidamente que a XX, esto es el demandado, no le caben otras obligaciones que las señaladas: La entrega de la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Que respecto de la primera obligación, la cláusula séptima del contrato de arrendamiento señala textualmente: “Declara la arrendataria que ha recibido en este acto, a su entera conformidad los inmuebles materia de este contrato, y se obliga a restituirlos al término del mismo, en igual estado, especialmente el pasto y sistema de riego de las propiedades que por el presente instrumento se arriendan en perfectas condiciones”. Que de lo expuesto y atendida la calidad del instrumento en que se formuló la citada declaración, se concluye que ZZ recibió los inmuebles en perfectas condiciones. Que las otras dos clases de obligaciones, consta en autos que se cumplieron por XX debidamente.

Que debe además el sentenciador señalar que en relación a las inversiones que la arrendadora o demandante pudiere haber efectuado, de acuerdo con los términos del contrato no le corresponde al arrendador, reembolsarle suma alguna.

Que en efecto la cláusula novena del contrato dispone: “Todas las instalaciones que la arrendataria efectúe en los inmuebles arrendados con motivo de la habilitación de la cancha de golf, club house y restaurante mencionado en la cláusula tercera del presente instrumento, como asimismo sus modificaciones y transformaciones posteriores, deberán contar previamente a su ejecución, con la aprobación escrita de XX. No obstante lo anterior, todas las instalaciones, mejoras o modificaciones autorizadas o no, que efectuar la arrendataria en dichas propiedades, serán de su exclusivo costo, y sin que la arrendadora deba reembolsarle suma alguna de dinero por ellas...”. Que por su parte la cláusula decimosexta del contrato establece: “La arrendataria se obliga a restituir los inmuebles arrendados en el mismo estado en que los ha recibido, inmediatamente finalizado este contrato. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación total de las propiedades, libres de instalaciones de cualquier clase, con su pasto y sistema de riego en perfectas condiciones, poniendo dichas propiedades a disposición de la arrendadora y levantándose la correspondiente acta de recepción, con sus observaciones...”.

Que de la diligencia de absolución de posiciones llevada a efecto con fecha 12 de junio del año 2003, que rola a fs. 336 y 337 del expediente arbitral, así como del pliego de posiciones que rola a fs. 335 de los autos arbitrales, consta que el absolvente don S.B., en su calidad de gerente comercial de XX, fue preguntado para que dijera cómo era efectivo y le consta: “Que la Sociedad ZZ ha invertido la suma de más de \$ 600.000.000 en este proyecto”. Responde al punto 4 el absolvente: “A mí personalmente no me consta. De mi punto de vista me parece que si el señor S.U. pagó esa cifra que a mí no me consta, fue por un negocio y no por infraestructura que en mi parecer es bastante menos que esa cifra”.

Que del conjunto de circunstancias descritas en el presente considerando, consistentes en la imposibilidad de acreditar la naturaleza, el monto de los daños y perjuicios causados por la arrendadora a la arrendataria, lo que se traduce que en realidad hay inexistencia de daños, que el contrato de arrendamiento como se señaló anteriormente, reglamentó que todas las instalaciones, mejoras o modificaciones serán del exclusivo costo de la arrendataria, sin que la arrendadora deba reembolsarle suma alguna de dinero por dicho concepto. Que asimismo los gastos de administración del negocio, no puede pretenderse que sean del cargo del arrendador, no existe en nuestra opinión fundamento contractual que así lo autorice, de manera que no existen en autos antecedentes que permitan determinar que le asiste a ZZ fundamento para determinar responsabilidad por daño emergente o lucro cesante por parte de XX,

que se ha limitado a dar cumplimiento oportuno y a ejercer los derechos que le impone el contrato de arrendamiento celebrado, no habiéndose establecido conforme al mérito de autos que hubiere existido de parte de esta última un incumplimiento grave de las obligaciones que le imponía el contrato.

Que en rigor debe concluirse que como se ha señalado en más de una oportunidad, la arrendadora o demandada XX, ejerció la facultad de poner término al contrato, conforme a lo dispuesto en la escritura de modificación de contrato que rola a fs. 66 y siguientes de los autos arbitrales, citada en numerosas oportunidades en la presente sentencia, que a mayor abundamiento según se ha señalado esta última ha cumplido lo pactado en el contrato de arrendamiento, no se ha encontrado en mora de cumplir, y no ha existido culpa o dolo de su parte, de manera que ninguno de los requisitos que permiten dar lugar a una indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato se han cumplido.

Que en la demanda deducida por ZZ en contra de XX, la primera también solicitó indemnización de perjuicios por daño moral. Que habiéndose señalado latamente en el presente numerando y en el anterior a ese las consideraciones que ha tenido el Árbitro para no dar lugar a la indemnización de perjuicios por concepto de daño emergente y lucro cesante, obviamente no es posible acceder al daño moral demandado, por ser en opinión del sentenciador improcedente.

Que sobre la materia recién descrita, el Árbitro debe dejar constancia de lo resuelto recientemente por la Excma. Corte Suprema en sentencia de fecha 3 de enero del año 2000 que decide: "En atención a que el daño moral es el proveniente de toda acción u omisión que pueda estimarse lesiva a las facultades espirituales, a los afectos o a las condiciones morales y sociales inherentes a la persona humana, y si bien en principio como cualquier daño, es susceptible de ser indemnizado, en el caso del presente arbitraje no se percibe como pueda tener lugar, si lo que afecta al demandante es un incumplimiento contractual, que es el que se origina de una situación de negocios que, como todas las de su género, es de por sí incierta y eventual en sus resultados, por lo que carece de la aptitud de producir en una persona los efectos necesarios descritos para dar fundamento a una indemnización por el concepto que se analiza".

3. Que finalmente debe tratarse la última pretensión de la demanda de ZZ en contra XX, y que dice relación con la solicitud de que el Árbitro determine la renta del contrato de arrendamiento, por existir discrepancias entre las partes, en cuanto a su monto.

Que a fs. 54 y siguientes del expediente arbitral, rola el contrato de arrendamiento celebrado entre XX y ZZ, por escritura pública de fecha 12 de mayo del año 2002 extendida ante el Notario Público, don NT1, que en su cláusula quinta dispone la forma en que se determina la renta mensual de arrendamiento, señalando textualmente lo siguiente: "Quinto.- La renta mensual de arrendamiento se determinará en la forma que a continuación se señala: a) A contar de la fecha del presente instrumento y hasta el inicio de la operación del Club House, a más tardar el día treinta de septiembre del año dos mil, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al cinco por ciento de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados. b) A contar del día 1 de octubre del año dos mil y hasta el día treinta de septiembre del año dos mil uno, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al siete por ciento de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados. c) A contar del día primero de octubre del año dos mil uno y en lo sucesivo, la renta mensual de arrendamiento corresponderá al diez por ciento de la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados. La determinación de los porcentajes de venta señalados en las letras a, b y c de la presente cláusula, será

efectuado y calculado sobre la base de la información contable del mes anterior al vencimiento del respectivo período de arrendamiento. Para tales efectos, la arrendataria se obliga a proporcionar a la arrendadora, dentro de los cinco primeros días de cada mes, un informe total de las ventas y arriendos realizados durante el mes anterior al respectivo período de arrendamiento, respaldada por una copia de los Libros de Ventas y demás documentos contables que acrediten el monto total de las ventas y arriendos realizados durante dicho período. La arrendadora tendrá siempre la facultad de exigir a la arrendataria la exhibición o copia de cualquier documento que estime necesario para verificar dicha información”.

Que en opinión del Árbitro, la cláusula quinta del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, es clara y no refleja ambigüedad en su redacción, lo que significa que no puede producirse discrepancia en cuanto al monto que debe pagar el arrendatario, debido a que a lo que se indica que debe pagarse por dicho concepto, corresponde según lo estipulado a un 10% de la facturación neta del total de las ventas de cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados. Que en el caso del restaurante subarrendado, se encontraría incluido en el concepto de ventas de cualquier otra actividad lucrativa, por lo que no podría haber discrepancia, reconociendo XX que, en el caso del restaurante, se modificó consecuentemente la renta a percibir, disminuyéndola a un 5%.

Que en el numerando quinto del considerando octavo de la sentencia se ha analizado el problema suscitado por la falta de pago de las rentas de arrendamiento por parte de ZZ a XX, y el hecho de no proporcionar la correspondiente información contable a que se encuentra obligada la primera, conforme a los términos de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, reproducida textualmente con anterioridad.

Que se ha solicitado en su demanda por ZZ, que corresponde además, que el señor Árbitro determine si le corresponde a XX alguna participación con los contratos publicitarios dados en canje, atendido el hecho que mediante este sistema de contratación, ZZ, no percibe rentas, por lo cual, de conformidad a lo pactado, no corresponde percibir a XX, renta alguna.

Que en opinión del Árbitro la amplitud de la redacción de la cláusula quinta del contrato, efectuada por ambas partes contratantes, al señalar que la renta de arriendo corresponde a un “10% de la facturación neta del total de ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyéndose dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa que sea desarrollada en los inmuebles arrendados”.

Que debe estimarse que si bien los contratos de publicidad no se pagan en dinero, sino que se proporciona lo que se denomina “canje”, este último tiene una estimación o evaluación pecuniaria que significa un beneficio económico, motivo por el cual debe el monto de la contratación publicitaria considerarse que forma parte de cualquier otra actividad lucrativa desarrollada en los inmuebles arrendados, motivo por el cual le corresponde a XX percibir un 10% de la evaluación publicitaria efectuada y contratada por ZZ.

Que a fs. 209 y 210 de los autos arbitrales, rola interlocutoria de prueba que establece bajo el numerando octavo, el siguiente hecho sustancial, pertinente y controvertido: “8. Elementos que sirven de base en la determinación de la renta”.

Que las partes no rindieron prueba sobre el punto de prueba recién señalado, lo que conduce al Árbitro a presumir que es tan clara y precisa la cláusula quinta del contrato de arrendamiento antes citada textualmente, que en efecto los elementos que sirven de base a la determinación de la renta de arrendamiento, no son sino aquellos que indica la mencionada cláusula, esto es “la facturación neta mensual del total de las ventas y arriendos de artículos y equipos deportivos, incluyendo dentro de las ventas cualquier otra actividad lucrativa desarrollada en los inmuebles arrendados”.

Que a este respecto, ZZ en el escrito que rola a fs. 387 y siguientes de los autos en virtud del cual formula observaciones a la prueba, afirma a fs. 394 en relación al punto octavo de la interlocutoria de prueba lo siguiente: "Las bases para determinar la renta de arrendamiento están estipuladas en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento".

Que el Artículo 1.545 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

Que lo expuesto en opinión del sentenciador significa que todo contrato, como acuerdo de voluntades, es considerado que tiene la fuerza de una ley entre las partes contratantes y, en consecuencia, no puede ser modificada sino por consentimiento mutuo de éstos.

Que este principio de la intangibilidad de los contratos que produce también sus efectos respecto del legislador como del Juez es un principio elemental de la contratación, el cual este Árbitro hace suyo en toda su extensión.

Que otro principio rector en materia contractual, estima el Árbitro, que es el principio de la buena fe contractual que es básico en la formación del consentimiento y en su cumplimiento, se relaciona con la interpretación, porque si conforme al Artículo 1.546 del Código Civil, los contratos deben ejecutarse de buena fe, bajo este elemental principio de la contratación deberá ser interpretado el contrato para poder ejecutarlo; y aún más si es en razón de la buena fe que la misma disposición expresa que los contratos no sólo obligan a lo que en ellos se expresa, sino también a las cosas que naturalmente le pertenezcan, quiere decir que es la buena fe la que obliga a los contratantes a cumplir no sólo las obligaciones literales, sino que todo aquello que fue verdaderamente convenido en su alcance más completo.

Que de lo expuesto debe concluirse necesariamente que la cláusula quinta del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio arbitral, es perfectamente clara y precisa y como consecuencia de lo cual, no puede existir problema en la determinación de la renta de arrendamiento al indicar la tantas veces citada cláusula quinta del contrato los elementos que permiten fijarla.

Que por las circunstancias descritas, no es procedente acoger la demanda de ZZ en cuanto al hecho que el Árbitro deba determinar la renta de arrendamiento.

Décimo: Que es un hecho de la causa que ZZ no ha entregado la información contable a que estaba obligado, y que es indispensable para el cálculo de la renta de arrendamiento, pactada en el respectivo contrato de arrendamiento.

Que en la demanda deducida por XX en contra de ZZ y que rola a fs. 95 y siguiente de los autos arbitrales, se solicitó que se condene a ZZ al pago de todas las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta el día de la restitución efectiva de la propiedad incluidas las correspondientes a septiembre y octubre de 2002.

Que al sentenciador le corresponde señalar un procedimiento equitativo y prudente, para fijar una renta de arrendamiento, al no poder contar con los antecedentes contables que debió haber proporcionado el arrendatario, y para ello ha estimado razonable tener presente que de los documentos acompañados por XX a fs. 227, 228 y 229 de los autos arbitrales no objetados por ZZ, y que dan cuenta de las rentas de arrendamiento adeudadas por los meses de junio, julio y agosto del año 2002, calcular un promedio por este concepto el que ha estimado en \$ 1.540.824.

Que de esta manera constando en autos que adeuda las rentas a contar de septiembre del año 2002 a noviembre del 2003, esto es 15 meses a razón de \$ 1.540.824, ZZ adeudaría a XX la cantidad de \$ 23.112.360.

Que en opinión del sentenciador, el mismo parámetro debe ocuparse para calcular la renta de ocupación a contar de diciembre del año 2003, hasta la fecha de restitución de los inmuebles.

Undécimo: Que a continuación debe resolverse las objeciones formuladas por las partes a preguntas efectuadas a los testigos durante el acto de rendir prueba testimonial.

Que en efecto sólo se produjo objeción a fs. 297 del expediente arbitral en relación al testigo R.O., quien presta declaración presentado por ZZ, al ser contrainterrogado para que diga el testigo si ZZ ha pagado las imposiciones laborales y de cotizaciones de salud de sus trabajadores y ex trabajadores, la parte demandada se opone a la pregunta por no ser materia del punto presentado el testigo. La parte demandante reitera la pregunta. El Árbitro señala que resolverá la oposición en la sentencia definitiva y en consecuencia solicita al testigo si conoce la información, quien señala “No sé”.

Que el sentenciador acoge la oposición formulada por ZZ por no ser pertinente la pregunta con la cuestión principal controvertida en el presente juicio arbitral.

Duodécimo: Que a fs. 314 y siguientes de los autos arbitrales, don AB3, manifiesta que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 358 números 5, 6 y 7 del Código de Procedimiento Civil, y demás disposiciones legales aplicables formula las siguientes tachas respecto de los testigos presentados por la parte contraria:

1. Respecto del testigo señor R.O., formula las tachas contempladas en el número 5 y 6 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. La del número 5 por haber declarado ser empleado de la arrendataria y la del número 6, toda vez que el trabajo del testigo, es decir su fuente de ingreso, depende de que su empleadora ZZ, siga usufructuando del inmueble arrendado, circunstancia que les lleva a concluir que el testigo carece de la imparcialidad necesaria.
2. Respecto del testigo señor F.M., se le tacha por las causales contempladas en los números 5 y 6 del Código de Procedimiento Civil, por haber declarado ser dueño de un restaurante en ZZ agregando tener un contrato y haber invertido alrededor de sesenta millones de pesos, todo lo cual hace concluir que si XX obtiene un resultado favorable, su inversión podría verse afectada, a lo cual debe agregarse que, en la demanda, se hizo alusión a las malas condiciones en que se mantiene el restaurante, todo lo cual en su opinión hace que el testigo carezca de la imparcialidad necesaria.
3. Respecto del testigo señor J.F., se le tacha por las causales contempladas en los números 6 y 7 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundándola por haber declarado éste que participó en el negocio de restaurante y haber traspasado el negocio al señor F.M., resulta que la inversión pagada por este último podría verse afectada por el resultado del juicio, debido a que el señor J.F. deberá responderle al señor F.M. por la evicción y los vicios redhibitorios, lo que configuraría la causal del N° 6 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Agrega que, además, de los dichos del señor J.F., se desprende que siente enemistad respecto del señor J.L., lo que configuraría la causal del N° 7 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.

Que a fs. 320 y 321 de los autos arbitrales, don AB1, responde el traslado a las tachas formuladas y señala lo siguiente:

1. Respecto de la tacha deducida en contra de R.O., ésta debe rechazarse, porque en su opinión la tacha del N° 5 del Artículo 358 del Código de procedimiento Civil, debe desecharse conforme al criterio manifestado por la Excm. Corte Suprema, en el sentido que las leyes laborales le dan suficiente protección a los trabajadores para que puedan declarar libremente y sin presión de ninguna especie.
2. Respecto de la tacha deducida en contra de F.M. expresa que ninguno de los hechos en que la funda son constitutivos de la causal invocada, por lo que debe procederse a su rechazo.
3. Respecto de la tacha deducida en contra de J.F., manifiesta que ninguno de los hechos en que la funda son constitutivos de las causales invocadas y se fundan en suposiciones que no tienen ningún asidero en las causales de tachas establecidas en el Código de Procedimiento Civil.

Decimotercero: Que respecto de las causales números 5, 6 y 7 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil ya mencionadas, el Árbitro estima que aun cuando es efectiva la relación de dependencia que se invoca, ella no es impedimento para que los testigos declaren sobre hechos que efectivamente han conocido, no existiendo, por otra parte, indicios que permitan poner en duda la objetividad del testimonio.

Que respecto del eventual interés directo o indirecto que tendrían en el resultado del juicio, o enemistad con una de las partes, el Árbitro es de opinión que no ha sido acreditado de manera alguna por lo cual no puede suponer que los testigos, carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar.

Que como consecuencia de lo expuesto, y de las amplias atribuciones que la ley confiere a un Árbitro Arbitrador para conocer de un asunto sometido a su decisión, el Árbitro estima que no procede acoger las tachas deducidas contra los referidos testigos, sin perjuicio del análisis de sus declaraciones que constan en la presente sentencia, y teniendo en cuenta especialmente los demás antecedentes probatorios.

Decimocuarto: Que en cuanto a la objeción de documentos, don AB3 por XX, a fs. 280 y siguientes de los autos arbitrales, procedió a objetar los documentos indicados en los números 1, 3, 10 y 11 del escrito presentado con fecha 11 de abril del año 2003, por don AB1.

Que del examen de la prueba documental acompañada por XX, y la cual ha sido analizada y descrita minuciosamente por el sentenciador en los numerandos 4 y 7 del considerando octavo de la presente sentencia, se desprende que contrastada con la prueba objetada y prestada por ZZ, éstos adolecen de falsedad intelectual e inexactitud, que hacen que apreciadas las objeciones de acuerdo a las reglas de la sana crítica, y examinadas éstas en conciencia, deben necesariamente acogerse las objeciones formuladas.

Decimoquinto: Que bajo el número 5 de las Bases de Procedimiento que rolan a fs. 50 y siguientes de los autos arbitrales, las partes acordaron que los documentos se acompañaran hasta el vencimiento del período probatorio bajo apercibimiento de que se tendrán por reconocidos si no son objetados por falta de integridad o autenticidad dentro del plazo de 10 días, salvo aquellos que se acompañen a la demanda los que podrán ser objetados o impugnados en la contestación de la demanda.

Que consta en autos, que la parte de ZZ no objetó o impugnó los documentos acompañados por XX, en la oportunidad procesal antes señalada.

Que bajo el número 6 de las Bases de Procedimiento que rolan a fs. 50 y siguientes del expediente arbitral, las partes estipularon que vencido el término probatorio éstas tendrán un plazo de 12 días para

formular observaciones a la prueba y que en este mismo plazo, las partes podrán formular observaciones respecto del contenido de los documentos acompañados.

Que a fs. 387 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito presentado por la parte de ZZ, en que formula observaciones a la prueba, sin formular observaciones respecto del contenido de los documentos acompañados por XX.

Que a fs. 403 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito presentado por la parte de XX, en que formula observaciones a la prueba rendida.

Decimosexto: Que el sentenciador debe dejar constancia de la siguiente circunstancia: A fs. 260 y siguientes de los autos arbitrales, rola escrito presentado por don AB1, por ZZ, en que en el primer otrosí, solicita al Árbitro se designe un perito contable, para que informe sobre las inversiones efectuadas por ZZ, en infraestructura, cambio de pasto en las canchas de práctica, gastos de administración, de publicidad y de otras inversiones efectuadas para lograr la posesión y desarrollo de esta actividad de “práctica de golf”, como asimismo, sobre los flujos de caja para determinar la rentabilidad del negocio, a fin de acreditar los perjuicios que significaría para ZZ, la terminación inmediata del contrato.

Que el Árbitro Arbitrador, teniendo en cuenta la importancia de la medida probatoria solicitada, por resolución de fecha 14 de abril del año dos mil tres, procedió a acceder a lo solicitado en el primer otrosí, proveyendo “Como se pide. Vengan las partes a comparendo para los efectos de lo dispuesto en el Artículo 414 del Código de Procedimiento Civil, el 30 de mayo del año dos mil tres, el que se llevará a efecto en la oficina del Árbitro a las 9:00 horas”.

Que a fs. 267 y 268 del expediente arbitral, rola escrito presentado por don AB3, en que solicita reposición de la resolución de fecha 14 de abril de 2003, solicitando se niegue lugar a la diligencia de designación de perito por las razones que expone, confiéndose traslado a la contraparte, por resolución de fecha 21 de abril de 2003, que rola a fs. 269 del expediente arbitral.

Que a fs. 341 y 342 de los autos arbitrales, rola escrito presentado con fecha 15 de julio del año 2003, en que don AB3, por XX, solicita se deje sin efecto la diligencia probatoria de “Designación de perito”, solicitada por la contraparte con fecha 11 de abril de 2003, a la que el Árbitro accedió con fecha 14 de abril de 2003, por las razones que expone.

Que el Árbitro confirió traslado de la petición anteriormente descrita, evacuándolo la parte de ZZ, con fecha 18 de julio del año 2003, pronunciándose resolución por el Juez Árbitro con fecha 22 de julio del año 2003, la que rola a fs. 351 del expediente arbitral, la que declaró sin lugar la petición de la parte de XX, en el sentido de dejar sin efecto el peritaje decretado por resolución de fecha 14 de abril del año 2003, que rola a fs. 264, y ordenó que no habiendo las partes comparecido a la audiencia del 30 de mayo del año 2003, a las 9:00 horas, destinado a proceder al nombramiento del perito, el Árbitro conforme lo dispuesto en el inciso primero del Artículo 414 del Código de Procedimiento Civil, designa perito a don PE1, ingeniero comercial, con domicilio en DML; a objeto de que informe al Tribunal Arbitral, sobre las inversiones efectuadas por ZZ, en infraestructura, cambio de pasto en las canchas de práctica, gastos de administración, de publicidad, y de otras inversiones efectuadas para lograr la posesión y desarrollo de las actividades de “práctica de golf”, como asimismo los flujos de caja para determinar la rentabilidad del negocio, a fin de acreditar los perjuicios que significaría para ZZ la terminación inmediata del contrato.

Notifíquese al perito designado con el objeto de que acepte el cargo fije sus honorarios, los cuales deberán consignarse en el Tribunal dentro del 5º día de fijados éstos.

Que a fs. 361, rola escrito del perito que acepta el cargo para el cual fue designado, y a fs. 362 de los autos, rola resolución del Árbitro en que deja constancia que el perito designado, manifestó por escrito que los honorarios por la pericia ascienden al equivalente a UF 700 ordenando poner en conocimiento dicha situación en conocimiento de las partes, para ser abonados por la parte de ZZ, quien solicitó el peritaje, dentro del plazo de diez días.

A fs. 371 de los autos, rola escrito presentado con fecha 14 de agosto de 2003, por la parte de ZZ, que en lo principal objeta los honorarios del perito y en el otrosí acompaña documentos para efectuar la pericia solicitada.

Que por carta de fecha 20 de agosto de 2003, que rola a fs. 369 de los autos, el perito designado don PE1, manifiesta al Árbitro que ha examinado detenidamente la documentación no le permite desarrollar de manera profesional y acabada las tareas periciales señaladas en su carta de fecha 25 de julio recién pasado y que incluyen un informe respecto de diversas inversiones realizadas por la sociedad y respecto de los flujos para determinar la rentabilidad del negocio en cuestión.

Que a fs. 373 de los autos arbitrales, rola escrito de XX, presentado con fecha 19 de agosto de 2003, en que solicita que la demandada no ha consignado los fondos suficientes para realizar el peritaje dentro del término de 10 días según señala la resolución de fecha 28 de julio de 2003, se deje sin efecto el peritaje contable decretado con fecha 14 de abril de 2003. Por resolución de fecha 30 de septiembre del año 2003, el Tribunal declara sin lugar la petición solicitada.

Que a fs. 375 del expediente arbitral, rola la siguiente resolución pronunciada con fecha 30 de septiembre del año dos mil tres:

Atendida la situación producida con motivo de lo expuesto por el perito designado en estos autos don PE1, en su carta dirigida al Juez Árbitro con fecha 20 de agosto pasado, se designa perito a don PE2, ingeniero comercial, con domicilio en DML, a objeto de que informe al Tribunal, sobre las inversiones efectuadas por ZZ, en infraestructura, cambio de pasto en las canchas de práctica, gastos de administración, de publicidad, y de otras inversiones efectuadas para lograr la posesión y desarrollo de las actividades de "práctica de golf", como asimismo los flujos de caja para determinar la rentabilidad del negocio, a fin de acreditar los perjuicios que significaría para ZZ la terminación inmediata del contrato.

Notifíquese al perito designado con el objeto de que acepte el cargo, fije sus honorarios, los cuales deberán consignarse en el Tribunal dentro de 5º día de fijados éstos.

Que a fs. 378 de los autos arbitrales, rola escrito presentado con fecha 6 de octubre del año dos mil tres, por don PE2, en virtud del cual acepta el cargo de perito para el cual fue designado por resolución de 30 de septiembre del año en curso.

Que a fs. 380 de los autos arbitrales, rola escrito presentado con fecha 6 de octubre del año 2003, por don PE2 que señala que viene en fijar los honorarios del peritaje designado en autos en la suma de \$ 3.400.000 que solicita consignar en su totalidad en el Tribunal dentro del plazo de 5 días a contar de esta fecha, debiendo efectuarse el pago en dos cuotas iguales de \$ 1.700.000 cada una, girándose la primera al contado y antes de iniciar la labor encomendada y la segunda al ser evacuado el informe pericial.

Que a fs. 381 del expediente arbitral, rola resolución de fecha 7 de octubre del año 2003 del Juez Árbitro que ordena poner en conocimiento de las partes, la fijación de los honorarios del perito en la suma de \$ 3.400.000 que deberán consignarse en su totalidad en el Tribunal Arbitral dentro del plazo de quinto

día contados desde la notificación de la presente resolución, bajo el apercibimiento de tenerse por desistido del peritaje.

Que consta a fs. 382 y 383 de los autos arbitrales las notificaciones de la resolución anteriormente descrita practicadas a don AB2 de XX, y a don AB1 de ZZ, con fecha 7 de octubre del año 2003.

Que a fs. 384 de los autos arbitrales, rola resolución del Juez Árbitro de fecha 20 de octubre del año 2003, que tiene por desistido a ZZ, del peritaje solicitado y decretado en autos, ordenándose regir el plazo para formular observaciones.

Que el sentenciador ha dejado constancia de los hechos ocurridos en torno al peritaje solicitado por ZZ, en atención a que resulta de difícil comprensión que una medida probatoria que era indispensable para acreditar sus pretensiones, no la hubiere llevado a efecto, lo que hace presumir que no existiría un decisivo fundamento de los hechos que está basada su demanda de fs. 124 y siguientes de los autos arbitrales, de indemnización de perjuicios.

Decimoséptimo: Que conforme lo dispone el Artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales: “El Arbitrador fallará obedeciendo a lo que su prudencia y equidad le dictaren”, y el Artículo 640 N° 4 del Código de Procedimiento Civil al fijar los requisitos de la sentencia del Arbitrador, expresa que ella debe contener “las razones de prudencia o de equidad que sirvan de fundamento a la sentencia”.

Que sobre esta materia la Jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia ha resuelto: “Los Arbitradores no están obligados a sujetar su fallo estrictamente a las leyes sino sólo a darlo con sujeción a lo que su prudencia y la equidad le dictaren”. C. Suprema. 23 mayo 1904; “El Árbitro Arbitrador no es un arbitrario fallador, sino un justo y ponderado Juez que debe fundar su decisión en la equidad o inspirado en su sentido de justicia, y en la sentencia consignar las razones de prudencia o de equidad que sirven de fundamento a la sentencia. Sólo debe obrar dentro de los límites de la competencia que le han señalado las partes, sin que le sea permitido evadirse de ella escudado en la naturaleza del arbitraje”. C. Suprema, 23 abril 1974.

Que por su parte don Patricio Aylwin Azócar, en su obra “El Juicio Arbitral”, al tratar bajo el título Arbitradores o Amigables componedores, afirma: “Son los llamados a fallar sin sujeción estricta a las leyes u obedeciendo únicamente a lo que su prudencia y la equidad le dictaren (C.O.T., Art. 223, C.P.C. Art. 636). Tienen poder para juzgar sin atenerse en el procedimiento a los plazos y formas comunes establecidos para los tribunales y sin ser constreñidos a aplicar las reglas de derecho al fondo del litigio”. Agrega el autor: “El Arbitrador debe decidir la contienda según su leal saber y entender, conforme a la verdad sabida y buena fe guardada, y mientras el Árbitro de Derecho, según dijimos, declara y actúa en su sentencia la voluntad de la ley, el amigable componedor en la suya declara y actúa la voluntad de la justicia natural, según los dictados de su propia conciencia. Se dice por esto que falla *ex equo et bono*. Está facultado, por ejemplo, para admitir una compensación aunque no concurren los requisitos legales, proceder a una partición por vía de atribución sin preocuparse de formar los lotes de la manera que el legislador prescribe, no tomar en cuenta una prescripción adquisitiva o extintiva, aún de treinta años, etc.”.

Decimoctavo: Que el sentenciador, atendida su calidad de Árbitro Arbitrador, debe manifestar al concluir la redacción de la presente sentencia, un principio básico que ha tenido presente al resolver la presente controversia y que figura como Doctrina de una reciente sentencia de fecha 19 de enero del año 2001 y que dice a la letra: “El principio de buena fe contractual debe ser observado por las partes contratantes y litigantes, como también considerado por el Tribunal al resolver los pleitos, tanto al ponderar la prueba rendida como al establecer los hechos, en lo cual no puede estar ausente la impresión que le merezca la conducta de las partes durante el juicio y la buena o mala fe con que hayan litigado en él”.

Decimonoveno: Que las partes han tenido fundamento plausible para litigar.

III. DECISIONES:

Con el mérito de lo expuesto, en las consideraciones y de las disposiciones legales establecidas en los Artículos 1.545, 1.546, 1.560 y siguientes, 1.698 y siguientes, 1.924 N° 3, 1.928, 1.929, 1.944, 1.945, 1.947, 1.948, 1.950 del Código Civil; 144, 170, 254 y siguientes, 309 y siguientes, 318 y siguientes, 342 y siguientes, 356 y siguientes, 385 y siguientes, 403 y siguientes, 409 y siguientes, 430, 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales y Artículo 33 del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

RESUELVO:

1°. Que se acoge la demanda deducida a fs. 95 y siguientes de los autos arbitrales por don J.L. en representación de XX en contra de ZZ, representada por don S.U., sólo en cuanto se resuelve:

- a) Que se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado por escrituras públicas de fechas 12 de mayo del año 2000, extendida ante el Notario Público, don NT1 y de modificación de fecha 27 de noviembre del año 2000, otorgada ante el Notario Público don NT2, ordenándose la restitución del inmueble materia de este litigio dentro del plazo de 5 días contados desde que quede ejecutoriada la presente sentencia, libre de todo ocupante y en perfecto estado, todo ello de acuerdo a las obligaciones de conservación de la propiedad estipuladas en las cláusulas séptima, octava y decimosexta del contrato de arrendamiento, individualizado precedentemente, con todos los gastos por servicios domiciliarios debidamente pagados.
- b) Que se condena a ZZ al pago de las rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas de los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2002, la que ascienden a una suma total de \$ 6.304.693.
- c) Que se condena a ZZ al pago de todas las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta la fecha de término del contrato, lo que se ha llevado a efecto por sentencia de esta fecha, incluidas las de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2002, y las correspondientes a enero a noviembre 2003 y que totalizan \$ 23.112.360.

Que asimismo se condena a ZZ al pago de una renta de ocupación hasta que se restituyan los inmuebles a XX a razón de \$ 1.540.824 por mes de ocupación.

- d) Que se condena a ZZ al pago de los gastos comunes adeudados correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2002, más los gastos comunes que se adeudan de enero a noviembre del 2003 y los que resulten hasta la restitución de los inmuebles.

2°. Que se declara sin lugar la demanda deducida a fs. 95 y siguientes de los autos arbitrales por don J.L. en representación de XX en contra de ZZ, representada por don S.U., respecto de condenar a esta última al pago de una indemnización de perjuicios equivalente al monto de las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que faltare para la terminación del contrato, en conformidad al inciso 1° del Artículo 1.945 del Código Civil.

Que asimismo no se hace lugar a la condena en costas.

- 3°. Que se declara sin lugar en todas sus partes la demanda interpuesta a fs. 124 y siguientes del expediente arbitral por ZZ representada por don S.U., en contra de XX representada por don J.L.
- 4°. Que se declara que la parte de XX en la parte petitoria de su demanda que rola a fs. 100 de los autos arbitrales letra a), ha efectuado expresa reserva de las acciones que puedan corresponderle respecto de posibles daños que haya sufrido el inmueble.
- 5°. Que las cantidades ordenadas pagar en las letras a), b), c) y d) del numerando primero de esta parte resolutive deberá hacerse con un interés del 6% anual, calculados desde la notificación de la demanda y la del pago efectivo.
- 6°. Que se declaran sin lugar las tachas formuladas por la parte de XX a los testigos presentados por ZZ.
- 7°. Que se declara que se acogen las objeciones formuladas por XX a fs. 280 y siguientes, respecto de los documentos indicados en los numerandos 1, 3, 10 y 11 y acompañados por ZZ a fs. 260 y siguientes de los autos arbitrales.
- 8°. Cada parte pagará sus costas personales y los honorarios del Árbitro, los que serán pagados en proporción del 50% por parte de XX y en un 50% por parte de ZZ.

Autorícese por un Ministro de Fe y notifíquese por cédula a los apoderados de las partes.

Nota: Esta sentencia fue objeto de recurso de queja interpuesto para ante la Ittma. Corte de Apelaciones de Santiago.
El Tribunal de Alzada confirmó la sentencia arbitral.