

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Blas Bellolio Rodríguez
Fecha Sentencia: 5 de diciembre de 2005
ROL: 459

MATERIAS: Contrato de construcción – evaluación de pruebas por un Árbitro Arbitrador – autotutela – incumplimiento común de las partes – daño moral.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Construcciones XX S.A. dedujo demanda en contra de don ZZ solicitando resolución del contrato de construcción e indemnización de perjuicios por haber imposibilitado el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la demandante en los contratos de construcción de dos casas de propiedad del demandado. El demandado principal interpuso demanda reconvenional solicitando el pago de los perjuicios sufridos debido a la negligente ejecución por parte de XX de sus obligaciones contractuales.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: Artículos 346, 358 N° 5, 636 y siguiente, 637.
Código Civil: Artículo 1.558.

DOCTRINA:

El mismo demandado por sí y ante sí, habría puesto término a los contratos aludidos, en una actuación consistente con la *autotutela* que, en principio, es escasamente aceptada por nuestra doctrina y jurisprudencia, sin perjuicio que sea común, atendida la autonomía de la voluntad que las partes poseen en nuestro sistema legal, la existencia de cláusulas de resolución de pleno derecho u otras de vocabulario similar (Considerando N° 38).

Sin embargo, este Árbitro Arbitrador, en equidad y conciencia, no puede menos que considerar que la actuación del demandado se debió a una situación extremadamente compleja, como es un inicio de incendio que afectó la vivienda en que moraban, y todavía hoy lo hacen, su hijo y su familia, incluyendo menores de edad atribuible a fallas en la construcción (Considerando N° 39).

Los contratos en cuestión se considerarán terminados por incumplimiento común de las partes de las obligaciones asumidas o, lo que es similar, por acuerdo entre ambas de no perseverar en ellos, sin perjuicio de no existir un finiquito entre esas mismas partes (Considerando N° 44).

DECISIÓN: Se ordena al demandado principal a pagar el saldo adeudado por el contrato de construcción. Se acoge la demanda reconvenional en cuanto al pago de daños directos por el imperfecto cumplimiento de las obligaciones contractuales, y por concepto de daño moral. Cada parte pagará sus costas.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago de Chile, a 5 de diciembre de 2005

I. VISTOS:

1. Son partes en el juicio, como demandante principal y demandada reconvenional, la sociedad Construcciones XX S.A., representada legalmente por don R.G., ambos con domicilio en DML y cuyos mandatarios judiciales son los señores AB1 y AB2; y, como demandado principal y demandante reconvenional, el señor ZZ, domiciliado en DML, cuyos mandatarios judiciales son los señores AB3 y AB4.

2. Por Acta de Designación de Árbitro, en audiencia celebrada entre las partes de este arbitraje, en las oficinas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, con fecha 26 de mayo de 2004, se nombró Árbitro Arbitrador a don Blas Bellolio Rodríguez, para solucionar las divergencias entre las partes producida por un supuesto incumplimiento de obligaciones y consiguiente resarcimiento de perjuicios emanados de dos contratos de construcción celebrados por las partes por escritura privada de fecha 31 de mayo de 2002 y 21 de agosto de 2002. Con fecha 28 de mayo de 2004 fue notificado de su designación por el Notario Suplente del Titular don NT1, el señor NT2 y juró desempeñarlo fielmente en el menor tiempo posible. Por resolución de fecha 14 de junio de 2004, el Árbitro dictó la providencia en virtud de la cual se tiene por constituido e instalado el Tribunal Arbitral, citando a las partes a un comparendo para el día 24 de junio de 2004 con el objeto de fijar el procedimiento que ha de regir en estos autos.
3. Con fecha 1º de julio de 2004 se llevó a cabo el primer comparendo, donde se fijaron las bases de este procedimiento. Previo al vencimiento del plazo para dictar el Laudo, las partes solicitaron la prórroga del arbitraje por el plazo de tres meses, solicitud que fue aceptada por el Árbitro.
4. Por escrito que rola de fs. 74 a fs. 78, rectificado por escrito que rola de fs. 79 a fs. 84, la sociedad XX dedujo demanda en juicio arbitral en contra de ZZ.
5. Por escrito de fecha 9 de agosto de 2004 y que rola de fs. 87 a fs. 101, el abogado de la parte demandada contestó la demanda. En el segundo otrosí de su presentación interpuso demanda reconvenzional en contra de la sociedad XX.
6. Que por escrito de fecha 19 de agosto de 2004 y que rola a fs. 103 y siguientes, la sociedad XX evacuó el traslado para la réplica de la demanda principal y en el otrosí de su presentación contestó la demanda reconvenzional.
7. Que con fecha 1 de septiembre de 2004, y según consta en escrito a fs. 108 y siguientes, el abogado de la parte demandada evacuó el traslado para la dúplica de la demanda principal y en el otrosí de su presentación, evacuó el trámite de la réplica de la demanda reconvenzional.
8. Que con fecha 15 de septiembre de 2004, por escrito que rola a fs. 116 y siguientes, la sociedad construcciones XX evacuó el trámite de la dúplica de la demanda reconvenzional.
9. Que a fs. 121 se citó a las partes a comparendo de conciliación, la que se celebró el día 13 de octubre de 2004. El Árbitro presenta a las partes las bases de conciliación que rolan de fs. 122 a fs. 125, la que finalmente no se produce.
10. Que a fs. 146 se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los que constan en autos.
11. Que a fs. 151 la parte demandada acompañó lista de testigos y la parte demandante acompañó lista de testigos a fs. 160.
12. Que de fs. 182 a fs. 188 consta la absolución de posiciones del señor R.G. y de fs. 226 a fs. 238 consta la absolución de posiciones de ZZ.
13. Que de fs. 189 a fs. 198 consta la declaración de los testigos presentados por la parte demandada, y de fs. 222 a fs. 225 consta la declaración de los testigos presentados por la parte demandante.

14. Que de fs. 255 a fs. 257 consta el Acta de Inspección Personal del Tribunal, realizada por el Árbitro con fecha 30 de julio de 2005.

15. Que a fs. 260 se agrega respuesta a oficio enviado por el Tribunal al Cuerpo de Bomberos de Casablanca, en el cual se ilustra sobre antecedentes de incendio ocurrido en una de las casas materia de estos autos.

16. Que de fs. 275 a fs. 284, consta informe pericial solicitado por la parte demandada.

17. Que por resolución de fs. 290 se citó a las partes a oír sentencia.

18. Que atendida la naturaleza del cargo de Árbitro Arbitrador, y según dispone el Artículo 637 del Código de Procedimiento Civil se faculta al Árbitro Arbitrador a fallar "en el sentido que la prudencia y la equidad le dicten". Además, según cita el Profesor Aylwin en su tratado "El Juicio Arbitral", la Corte Suprema ha resuelto que los Árbitros "*tienen, en cuanto al fallo, amplia libertad, ya que las partes lo entregan por completo a su personal prudencia y sentido de la justicia*". De acuerdo a lo anterior, el Tribunal está dotado de amplias facultades para la valoración de la prueba y haciendo uso de esa prerrogativa, esta sentencia se basará en aquellos hechos que produzcan al Árbitro íntima convicción en su conciencia respecto de su efectividad y se aplicarán criterios de equidad que, también en conciencia, considere adecuados.

II. CONSIDERANDO:

19. Que con fecha 15 de julio de 2004, por escrito que rola de fs. 79 a fs. 84, Construcciones XX interpuso demanda en contra de don ZZ, en la cual solicita:

19.1 Tener por interpuesta y acoger la demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en contra de don ZZ;

19.2 Condenar al demandado al pago de 2.914 UF por concepto de daño emergente, incluyendo la multa de 700 Unidades de Fomento establecidas en cada uno de los dos contratos a que se refiere este procedimiento;

19.3 Condenar al demandado al pago de 300 UF por cada mes o fracción, contados desde 11 de julio de 2003 hasta el término del proceso por sentencia firme y ejecutoriada, por concepto de lucro cesante;

19.4 Condenar a la demandada al pago de 5.000 UF por concepto de daño moral;

19.5 En subsidio de lo anterior, que se condene al demandado a pagar las sumas que este Tribunal estime ajustado a derecho y equidad;

19.6 Que la demandada deberá pagar las costas de la causa.

20. De acuerdo a su exposición de los antecedentes de la causa, el demandado, por su hecho, dolo y culpa, habría demorado, interferido e imposibilitado el cumplimiento por parte de XX de las obligaciones asumidas en los contratos de construcción de fechas 31 de mayo y 21 de agosto de 2002, referidos a dos casas a ser levantadas en la propiedad del demandado en DML. Se expusieron una serie de actos que, a consideración del demandante, dan cuenta de este actuar del demandado, entre ellos, la falta de pago de sumas facturadas por avance de obras, la prohibición de ingreso de trabajadores a la obra,

y otras que señala. Además, fundamenta su solicitud de indemnización de lucro cesante por lo que ha dejado de ganar al atender esta litis y los reclamos del demandado. Finalmente, solicita se indemnice el daño moral producido por las denuncias que el demandado ha interpuesto ante la Municipalidad de Casablanca y el Colegio de Ingenieros de Chile.

21. Que a fs. 87, en lo principal de su escrito, la parte demandada don ZZ contestó la demanda interpuesta en su contra por la sociedad XX, solicitando tener por contestada la demanda y, en definitiva, declararla infundada y rechazarla en todas sus partes, con expresa condenación en costas. Su defensa se fundamenta en que:

21.1 La demandante incumplió sus obligaciones, en especial las referidas a los plazos de ejecución de la obra, y los plazos de tramitación, obtención y presentación de los documentos y trámites legales a ser realizados ante la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Casablanca;

21.2 La demandante no habría seguido la mejor técnica aplicable, ni habría ejercido una adecuada supervisión sobre el personal empleado, lo que habría resultado, entre otros defectos, en el inicio de incendio de una de las casas encargadas construir;

21.3 La demandante habría abandonado las obras.

22. En el primer otrosí del escrito de fs. 87, don ZZ interpone demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios contra XX, representada por el señor R.G., con el fin que se acoja y en definitiva se resuelva:

22.1 Condenar a la demandada reconvenzional al pago de \$ 25.000.000 por daños directos;

22.2 Condenar a la demandada reconvenzional al pago de \$ 30.000.000 por daños indirectos;

22.3 Condenar a la demandada reconvenzional al pago de \$ 70.000.000 por concepto de daño moral;

22.4 En subsidio de lo anterior, condenar a la demandada reconvenzional al pago de la suma que estime este Árbitro de acuerdo al mérito del proceso, más los intereses corrientes desde la interposición de la demanda hasta su pago efectivo;

22.5 Que se condene a la demandada al pago de las costas de la causa.

Esta reconvección se sustenta en los perjuicios sufridos debido a la negligente ejecución por parte de la demandada reconvenzional de las obligaciones asumidas en los contratos de construcción ya mencionados, tanto en lo que se refiere a la ejecución misma de la obra, como también a incumplimientos referidos a la tramitación y obtención de las autorizaciones municipales y de servicios públicos respectivos.

23. En lo principal del escrito de fs. 103, la demandante evacua el trámite de la réplica. En el otrosí de su escrito, contestó la demanda reconvenzional que interpuso en su contra don ZZ, en la que se solicita que este Tribunal rechace dicha demanda reconvenzional en todas sus partes con expresa condenación en costas.

Fundamenta su contestación en el hecho, reconocido por la demandante reconvenzional, que no se habrían pagado la totalidad de las cuotas adeudadas por la construcción de las dos casas encargadas; en que los retrasos tanto en la construcción como en la obtención de las autorizaciones

municipales serían imputables al demandante reconvenional y no a su representada; y en que estaríamos frente a un caso de *autotutela* en lo referido al término unilateral de los contratos, lo que repugnaría la buena fe que debe existir en ellos.

24. Que con fecha 13 de octubre de 2004, según consta de fs. 122 a fs. 125, en presencia de este Árbitro se celebró la audiencia de conciliación entre las partes, la que en definitiva no se produjo. En ella se propuso:

- 24.1** Reconocer que hay una deuda pendiente con XX de 1.314,61 UF, correspondiente al avance de la obra;
- 24.2** La parte demandada tendría derecho a deducir de la suma anterior todo aquel gasto, efectivamente comprobado, que hubiere destinado a la habilitación y reparación de las viviendas;
- 24.3** No acoger la solicitud de ambas partes de indemnizar el daño moral, lucro cesante ni daños indirectos;
- 24.4** Las costas se pagarían por mitades.

25. Que según consta a fs. 146, se fijaron en definitiva como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

- 25.1** Obligaciones asumidas por las partes en los contratos de construcción celebrados. Cumplimiento de las mismas obligaciones;
- 25.2** Causas de los incumplimientos y atrasos alegados. Imputación de los mismos;
- 25.3** Estado de las obras a su entrega, y estado actual de las mismas;
- 25.4** Gastos y perjuicios incurridos y sufridos por las partes;
- 25.5** Determinación de las sumas adeudadas alegadas por las partes.

26. Que consta cómo a partir de fs. 151 se encuentran acompañadas las declaraciones de los testigos presentados por cada una de las partes, la absolución de posiciones del representante de la sociedad demandante y del demandado, junto a documentos que las partes presentan en apoyo de sus pretensiones.

27. Que también se produjo, como medio probatorio, la diligencia de Inspección Personal del Tribunal a fs. 255.

28. Y que, finalmente, se produjo la prueba pericial a cargo del perito señor PE, cuyo informe rola a fs. 275 de este expediente arbitral.

29. Respetto de las objeciones de documentos:

- Que la demandada objetó en su escrito de fs. 87 los documentos acompañados en la demanda, objeción consistente en que se trataba de antecedentes que emanaban de la propia parte que los presentaba sin que constara su autenticidad. El Tribunal aceptará esta objeción respecto de los documentos que rolan a fs. 48 a 62 y a fs. 65 a 73, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil. Lo anterior, sin perjuicio que durante el período probatorio

se habría reconocido la recepción de esta documentación, y de que este Árbitro Arbitrador, en tal carácter, pueda considerar tales documentos en su resolución definitiva.

- Que la demandada objetó en su escrito de fs. 214 una serie de documentos que individualiza y que fueron acompañados por la demandante a fs. 165, objeción consistente en que se trataba de documentos que emanaban de la propia parte que los presentaba sin que constara su autenticidad. El Tribunal aceptará esta objeción respecto de los documentos individualizados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil. Lo anterior, sin perjuicio que este Árbitro Arbitrador, en tal carácter, pueda considerar tales documentos en su resolución definitiva.
- Que la demandante objetó a fs. 281 el informe pericial solicitado por oficio a la Comandancia de Bomberos de Casablanca, objeción que este Tribunal rechazará por improcedente. En efecto, las partes están habilitadas para objetar documentos acompañados, sin embargo y tratándose en este caso de un informe de autoridad oficial que tiene el carácter de respuesta de oficio y, a su vez, pudiere ser similar a un peritaje, corresponde referirse al contenido de ese documento, como también hizo el refutante, más no a la forma del mismo.

30. RESPECTO DE LAS TACHAS DE LOS TESTIGOS

A los testigos presentados por XX

Se ha solicitado inhabilitar a la testigo A.C., cuya declaración rola a fs. 192, en virtud de la causal del Artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto reconoce haber sido contratada para ejecutar las obras por mandato de la parte que la presenta, lo que quita toda imparcialidad a sus declaraciones.

A juicio del Tribunal, el hecho de existir este encargo transitorio no otorga a la testigo la calidad de trabajadora de la parte que la presenta, por lo que se rechazará esta tacha.

Se ha solicitado también inhabilitar al testigo L.S., cuya declaración rola a fs. 195, en virtud de las causales del Artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto ha declarado haber sido contratado en forma remunerada por la parte que lo presenta respecto de los hechos sobre los cuales va a presta su testimonio.

A juicio del Tribunal el hecho de existir este encargo laboral transitorio no otorga al testigo la calidad de trabajador de la parte que lo presenta, por lo que se rechazará esta tacha.

31. Sin perjuicio de las objeciones documentales, o de las tachas aceptadas o denegadas por este Tribunal Arbitral, se deja constancia que en su calidad de arbitrador no le ha sido necesario atenerse al régimen de prueba tasada que caracteriza a un procedimiento civil ordinario, y que uno o más documentos cuya objeción hubiere sido aceptada, o una o más declaraciones de los testigos cuya tacha hubiere sido aceptada, pudieren haberse considerado para la resolución de esta causa, atendido su relevancia, verosimilitud o conocimiento de los hechos de que dan cuenta o sobre qué declararon, ya que atendido el carácter de Arbitrador antedicho, es facultad exclusiva del Árbitro la ponderación de estos medios probatorios.

32. Que en lo que atañe al objeto de este juicio arbitral, primeramente se señalarán los siguientes puntos.

33. Que por contratos de fecha 31 de mayo de 2002 y de fecha 21 de agosto de 2002, las partes celebraron contratos de construcción de inmuebles, los que serían construidos en terrenos de propiedad de don ZZ, en el sector DML.

34. El contrato de construcción por la primera casa, dice relación con una vivienda de una superficie aproximada de 219,32 metros cuadrados, cuyo precio según el contrato ascendía a la suma de 4.839,63 UF y un plazo de 120 días hábiles para su construcción. La segunda casa, de una superficie aproximada de 250,39 metros cuadrados, tenía un precio de 5.165 UF y un plazo de 120 hábiles para su ejecución.

35. Iniciadas las obras, este Árbitro advierte en mérito a documentos y cartas acompañadas, un deterioro en las relaciones entre ambas partes contratantes. El demandado alegó por una serie de faltas que notó en la construcción de las dos propiedades, además de continuos atrasos que serían imputables a la demandante XX.

36. Sin embargo, es necesario destacar que el demandado, a su vez, habría dificultado en cierta manera la continuación de las construcciones, así, por ejemplo, al retrasar la firma de los planos y documentos necesarios para obtener las autorizaciones ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Casablanca. Por otro lado, aparece a este sentenciador que tal legajo de documentos exigidos para obtener permiso de edificación, debió haber sido preparado con anterioridad, y no en julio-agosto de 2003, lo que era responsabilidad de XX, según aparece de los mismos contratos.

37. Que es materia de este compromiso el cumplimiento o incumplimiento que las partes habrían hecho de los dos contratos de construcción señalados, y las indemnizaciones de perjuicios que de ello pudieren derivarse. Más no alcanza su competencia a ciertas menciones o alegaciones que se habrían hecho, respecto de la legalidad o ilegalidad de ciertas actuaciones que pudieren ser materia de otros procedimientos administrativos, como es el caso de eventuales faltas o incumplimientos a lo dispuesto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

38. Al respecto, este Árbitro, en base de las declaraciones, probanzas y documentos acompañados en este expediente, considera fundadas las alegaciones de la parte demandante, en cuanto a que existen saldos de precios por trabajos efectuados y no pagados, en la construcción de las dos casas ubicadas en Casablanca, de propiedad del demandado ZZ. Además, el mismo demandado por sí y ante sí, habría puesto término a los contratos aludidos, en una actuación consistente con la *autotutela* que, en principio, es escasamente aceptada por nuestra doctrina y jurisprudencia, sin perjuicio que sea común, atendida la autonomía de la voluntad que las partes poseen en nuestro sistema legal, la existencia de cláusulas de *resolución de pleno derecho* u otras de vocabulario similar.

39. Sin embargo, este Árbitro Arbitrador, en equidad y conciencia, no puede menos que considerar que la actuación del demandado se debió a una situación extremadamente compleja, como es un inicio de incendio que afectó la vivienda en que moraban, y todavía hoy lo hacen, su hijo y su familia, incluyendo menores de edad atribuible a fallas en la construcción.

40. Además, este Árbitro es también de la opinión que XX pudo y debió haber realizado mejores esfuerzos en el cumplimiento de las labores encomendadas, considerando en base a los mismos medios probatorios que se encuentran en este expediente, que la supervisión sobre el personal contratado para la ejecución de esta obra, como los materiales utilizados, no parece haber respondido a las exigencias, en especial en vista del prestigio y nivel de la firma constructora contratada.

41. Así aparece para este Árbitro, por ejemplo, la problemática de la chimenea instalada en la Casa 1, como también los detalles en terminaciones que este mismo Árbitro pudo notar en su inspección a los

inmuebles en cuestión. Refuerza este argumento de fallas en la supervisión, la sentencia del Tribunal de Ética Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile, pronunciada en noviembre de 2004 y acompañada a estos autos, que declara al señor R.G., representante de XX, “culpable de no haber ejercido una adecuada proyección y supervisión de la obra, con resultado de partidas mal ejecutadas, en especial las chimeneas”.

42. En virtud de lo expresado, el Árbitro ha considerado que esta resolución debe otorgar a cada una de las partes recurrentes una respuesta satisfactoria a sus necesidades, respuesta que por demás las mismas partes demandante y demandada tuvieron en consideración al buscar someter sus divergencias a una solución por intermedio de un Árbitro Arbitrador, y no de un Árbitro de Derecho, quien se encuentra siempre sujeto al texto legal, en contraposición a la libertad que posee el Arbitrador, limitada por cierto a lo que la prudencia y la equidad le aconsejen como cierto, razonable y justo.

43. Por ello, este Árbitro resolverá, en la parte pertinente, que si bien ambas partes han cumplido sólo de manera imperfecta las obligaciones que asumieron en virtud de los contratos suscritos entre ellas con fecha 31 de mayo de 2002 y de fecha 21 de agosto de 2002, existió una común intención de perseverar en ellos hasta que el propio avance, o retraso de las obras, junto al inicio de incendio en una casa habitada, llevaron a su conclusión por vías de hecho.

44. Ante todo, este Árbitro considera necesario pronunciarse sobre el término de los contratos de construcción, y la época en que ello debiere considerarse efectuado. En tal sentido, este Árbitro considera que, atendida la comunicación efectuada por el demandado en cuanto a considerar terminados los contratos, como a su vez el actuar de la demandante que dispuso el retiro de su personal de las obras en ejecución, aduciendo la imposibilidad de acceder a la obra, además del texto de las cartas enviadas, los contratos en cuestión se considerarán terminados por incumplimiento común de las partes de las obligaciones asumidas o, lo que es similar, por acuerdo entre ambas de no perseverar en ellos, sin perjuicio de no existir un finiquito entre esas mismas partes. Para efectos de este fallo, se considerará que la fecha de término de los mismos contratos es el día 16 de septiembre de 2003.

45. Por lo mismo, se considerará, en lo que respecta a la llamada Casa 1, que existe obligación del demandado de cubrir, en relación con el daño emergente demandado, el pago del saldo faltante, que asciende a 707,55 Unidades de Fomento, según contrato. Pero respecto de la Casa 2, este Árbitro considera que, de acuerdo al estado de avance de las obras, no corresponde la realización de un nuevo pago por el demandado, como tampoco respecto de materiales encargados y no utilizados en la obra.

46. Atendido que no ha existido desistimiento sino incumplimientos considerados mutuos, es opinión de este Árbitro no otorgar el pago de las multas pactadas en ambos contratos.

47. En lo que respecta a las sumas demandadas como lucro cesante, este Árbitro considera que el concepto demandado, como perjuicios sufridos por la demandante en cuanto a lo que ha dejado de ganar por atender los reclamos del demandado, no ha sido suficientemente acreditado en autos, por lo que no se concederá suma alguna por este concepto.

48. En cuanto a las sumas demandadas como daño moral, por denuncias formuladas a la Municipalidad de Casablanca y al Colegio de Arquitectos de Chile, este Tribunal Arbitral considera que tal acción recae en forma personal en don R.G., por lo que no corresponde adjudicar suma alguna a favor de XX.

49. Todas estas sumas deberán ser pagadas con intereses corrientes desde la fecha de término del contrato, es decir el 16 de septiembre de 2003, y la fecha de su pago efectivo.

50. A su vez, se dará curso a las alegaciones de la demandada y demandante reconvenzional, parte que debió soportar los costos y gastos que le produjo el insuficiente cumplimiento de las obligaciones de la contraparte a los contratos de construcción, los que se refieren a las sumas destinadas específicamente a la reparación de daños por el incendio de la chimenea en la Casa 1.

51. Sobre este punto, el Árbitro considera, en base a los testimonios y documentación acompañados, que corresponde adjudicar la suma única de equivalente a 325 Unidades de Fomento, que se refiere a los daños directos sufridos por el demandante reconvenzional exclusivamente en lo que respecta a los gastos en la reparación de la denominada Casa 1. En referencia a la Casa 2, este Árbitro considera que no ha sufrido un perjuicio directo el demandante reconvenzional por pagar los costos de terminación de la misma, al no haber pagado esas sumas a la demandada reconvenzional.

52. Que en cuanto al daño indirecto reclamado, y según dispone el Artículo 1.558 del Código Civil, los perjuicios indirectos no son jamás indemnizados, sino solamente los perjuicios directos previstos o imprevistos, dependiendo de la actuación de la parte responsable. Por ello, no se otorgará suma alguna por este concepto.

53. Finalmente, en lo que respecta al daño moral demandado, cabe señalar que la jurisprudencia judicial y arbitral ha reconocido la procedencia del daño moral en los asuntos contractuales, este Árbitro considera que se encuentra suficientemente acreditado que la chimenea de la Casa 1 adolecía de importantes defectos de construcción, lo que causó el incendio tantas veces mencionado. A consecuencia de ello, este Árbitro estima justo indemnizar al demandante por las molestias y preocupaciones que ello implica, teniendo presente que al momento del incendio la casa se encontraba habitada por el hijo del demandante reconvenzional, su nuera embarazada y su familia. En consecuencia, se debe indemnizar con la suma de \$ 5.000.000, por concepto de daño moral.

54. Todas estas sumas deberán ser pagadas con intereses corrientes desde la fecha que este fallo se encuentre ejecutoriado y la fecha de su pago efectivo.

55. Finalmente, se permitirá que los montos adjudicados a cada una de las partes en el juicio sean compensados entre sí.

Y de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil relativos a los juicios seguidos ante Arbitradores, Acta de Primer Comparendo y Fijación de Procedimiento, demás normas del Código Civil, del Código de Comercio y principios aplicables, y normativa del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago,

SE RESUELVE:

- 1°. Que ha lugar a la demanda interpuesta a fs. 74 y siguientes por XX en contra de don ZZ, en cuanto deberá pagársele por este último, la suma de equivalente a setecientos siete coma cincuenta y cinco Unidades de Fomento, por concepto de saldo adeudado por el contrato de construcción de la Casa 1, cuyo término se ha constatado en este procedimiento;
- 2°. Todas las sumas ordenadas pagar a favor del demandante, deberán adicionar el interés corriente para operaciones reajustables desde el día 16 de septiembre de 2003 y la fecha de su pago efectivo;
- 3°. A su vez, se declara ha lugar a la demanda reconvenzional interpuesta por don ZZ en contra de XX, condenándose a esta última a pagar a favor del primero, la suma de equivalente a trescientas

veinticinco Unidades de Fomento por concepto de daños directos por el imperfecto cumplimiento de las obligaciones asumidas en los contratos de construcción de que trata este expediente, y la suma de cinco millones de pesos, por concepto de daño moral, sufrido por los defectos de construcción que llevaron al inicio de incendio de la casa habitada por el hijo del demandado y su familia;

- 4°. Todas las sumas ordenadas pagar a favor del demandado y demandante reconvenzional, deberán adicionar el interés corriente para operaciones reajustables desde la fecha que este fallo se encuentre ejecutoriado y hasta la fecha de su pago efectivo;
- 5°. Cada parte pagará sus costas, por no haber sido ninguna completamente vencida, y haber tenido ambas fundamentos plausibles para litigar; y
- 6°. Las sumas expresadas en Unidades de Fomento, se pagarán en moneda nacional conforme al valor que dicha unidad tenga al día de su pago efectivo, según Tabla publicada mensualmente en el Diario Oficial por el Banco Central de Chile.

Notifíquese personalmente o por cédula por notario público. Regístrese y archívese en su oportunidad en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

Sentencia dictada por el Árbitro señor Blas Bellolio Rodríguez, y autorizada y notificada por el notario público que se indica.