

**Ignacio Arteaga Echeverría**

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 27 de enero de 2006

**ROL 529**

**MATERIAS:** Contrato de arrendamiento – contrato de proveimiento – entrega y conocimiento de cartas de término – presunta obligación de prorrogar el contrato – multa por atraso en la entrega del inmueble – obligación de pagar las rentas hasta la restitución efectiva del inmueble – uso indebido de marca – daños causados por remodelación del inmueble realizada por el arrendador – uso de espacios adicionales – acceso al inmueble – mejoras al inmueble – existencia de un embargo sobre bienes muebles arrendados – indemnización por haber asumido obligaciones laborales del establecimiento – derechos de llaves y clientela – enriquecimiento sin causa – garantías dadas al momento de celebrar el contrato – tachas de testigos.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** Las partes XX y ZZ presentan ante el Tribunal Arbitral sus respectivas demandas. XX solicita que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento por expiración del tiempo estipulado para su duración. Solicita la restitución inmediata del inmueble y también que se ordene a ZZ a seguir pagando la renta de arrendamiento y los demás servicios a su cargo hasta que se efectúe la restitución. Asimismo, solicita el pago de una multa por atraso en la entrega y la indemnización de daños y perjuicios por el uso indebido de la marca registrada. En forma subsidiaria, solicita que el Tribunal declare terminado *ipso iure* el Contrato de Arrendamiento por incumplimiento contractual de parte de ZZ. En relación al Contrato de Proveimiento, pide se declare terminado por la expiración del tiempo estipulado o, en subsidio, se declare terminado *ipso iure*.

En su demanda ZZ alega que los contratos se encuentran plenamente vigentes. Alega numerosos incumplimientos del contrato por parte de XX, tales como el cierre temporal del bar y restaurante, la prohibición de usar los salones y jardines del local, la obstaculización del acceso al local, el uso desmedido y para fines indebidos del agua y la electricidad del inmueble, la existencia de un embargo sobre una serie de bienes muebles dados en arrendamiento, etc. Solicita ser indemnizada por el monto que indica o el que el Tribunal determine.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código de Procedimiento Civil: Artículo 358 número 6.

Código Civil: Artículo 1.956.

Código del Trabajo: Artículo 64.

**DOCTRINA:** Teniendo claro que el derecho de llaves es de propiedad del titular del establecimiento de comercio, esto es, de XX, el punto de fondo es determinar si ese mayor valor del derecho de llaves, al que ha contribuido ZZ, al término del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento pertenece a XX o a ZZ. En el primer caso, XX no debe pagar suma alguna a ZZ con motivo del término de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento, en el segundo caso, es necesario determinar el monto de dicho mayor valor y ordenar a XX el pago del mismo a ZZ (Considerando N° 15.2).

El derecho de llaves no tiene reconocimiento en norma de rango legal, dicho derecho no corresponde a un elemento esencial o de la naturaleza de una relación contractual sino que a un elemento accidental. Por consiguiente, la existencia, transferencia, valoración y eventuales pagos a que dé lugar un mayor valor del derecho de llaves no puede presumirse sino que debe estar expresamente establecido en el respectivo contrato. Si las partes nada dicen en el contrato respecto del derecho de llaves, ni sobre el

tratamiento que le darán a su eventual mayor valor, debe necesariamente entenderse que la voluntad de las partes ha sido que dicho derecho de llaves y su valor permanezcan con el propietario del establecimiento de comercio, siendo esto último el estado normal de las cosas (Considerando N° 15.3).

Al no haberse acreditado a este Tribunal que la voluntad de las partes al momento de celebrar los respectivos Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento era que el mayor valor del derecho de llaves existente al término de dichos contratos fuera en beneficio de ZZ, debe necesariamente entenderse que la voluntad de las partes fue que dicho mayor valor, así como un eventual menor valor, fueran de beneficio, y correspondiente cargo, del propietario del establecimiento de comercio. No cabe sino presumir que la voluntad de las partes fue que el riesgo de mayor o menor valor del derecho de llaves al término de los mencionados contratos continuará con el titular del establecimiento de comercio (Considerando N° 15.4).

**DECISIÓN:** Se declaran terminados los contratos objeto de la controversia. Se ordena a ZZ la restitución del inmueble dentro del plazo de 30 días, debiendo ZZ seguir pagando las rentas de arrendamiento hasta esa fecha y aplicándose la multa pactada por las partes en el caso de atraso en la restitución. Se ordena la devolución de una de las garantías dadas por ZZ a XX al momento de celebración del contrato. Se rechazan las demás pretensiones de las partes y no se condena en costas a ninguna de ellas.

#### **SENTENCIA ARBITRAL:**

En Santiago de Chile a veintisiete de enero del año dos mil seis.

#### **VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

1. Que con fecha 13 de abril de 2005, el señor G.P., en representación de la sociedad ZZ Ltda., con domicilio en DML, Santiago (en adelante también denominada indistintamente “Arrendataria” o ZZ) solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. que, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 8° del Reglamento Procesal del mencionado Centro de Arbitraje, designara a una de las personas que integran la nómina del cuerpo arbitral de ese Centro, en calidad de Árbitro Arbitrador, para que resolviera la controversia surgida entre la sociedad ZZ y XX de Chile, (en adelante también denominada indistintamente XX o “Arrendadora”), con domicilio en DML, Santiago, en relación con los siguientes contratos:

- (i) Contrato de arrendamiento celebrado entre ZZ y XX por instrumento privado de fecha 15 de agosto de 2002, firmado ante el Notario don NT1, suplente del titular don NT2 (en adelante denominado “Contrato de Arrendamiento”); y
- (ii) Contrato de proveimiento o suministro celebrado entre ZZ y XX por instrumento privado de fecha 15 de agosto de 2002, firmado ante el Notario don NT1, suplente del titular don NT2 (en adelante denominado “Contrato de Proveimiento”). El Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento se denominan conjuntamente en adelante los “Contratos”.

2. Que en la cláusula vigésimo tercera del Contrato de Arrendamiento, y en la cláusula decimocava del Contrato de Proveimiento, ZZ y XX acordaron someter cualquier dificultad que surgiera entre los contratantes acerca del cumplimiento, incumplimiento, validez, interpretación, indemnizaciones o cualquiera otra cuestión o consecuencia derivada de los respectivos contratos, tanto durante su vigencia como después de su terminación, a arbitraje conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., publicado en el Diario Oficial del día 22 de junio de 1993. En dichas cláusulas los contratantes otorgaron a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. un mandato especial e irrevocable para designar, a solicitud escrita de cualquiera de ellas,

a un Árbitro Arbitrador entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje de esa Cámara. A su vez, las partes acordaron en dichas cláusulas que el Árbitro quedara especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

3. Que teniendo presente lo estipulado en el Artículo 8° del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.; y, lo acordado por el Consejo Directivo del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago con fecha 20 de abril de 2005, por resolución de fecha 21 de abril de 2005, suscrita por don Carlos Eugenio Jorquiera, en su calidad de Presidente de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., se me designó Árbitro Arbitrador para conocer y resolver la controversia existente entre ZZ y XX (en adelante individualmente denominadas también “parte” y en conjunto “partes”) en relación con los contratos individualizados en (i) y (ii) del párrafo 1. anterior. Dicha designación fue notificada a las partes con fecha 22 de abril de 2005, tal como consta a fs. 33 de autos.

4. Que transcurrido el plazo dispuesto en el Artículo 10 del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación, tal como consta a fs. 34 de autos, no se presentaron oposiciones a mi nombramiento como Árbitro Arbitrador.

5. Que con fecha 6 de mayo de 2005 acepté el cargo de Árbitro Arbitrador y juré desempeñarlo fielmente en el menor tiempo posible, tal como consta a fs. 35 de autos.

6. Que, tal como consta a fs. 73 de autos, el 16 de mayo de 2005, se realizó un primer comparendo, con la asistencia de don AB1 y don AB2, ambos abogados patrocinantes y apoderados de la Arrendataria y de don AB3, abogado patrocinante y apoderado de la Arrendadora, fijándose las normas de procedimiento por las que se rige este arbitraje. De acuerdo a dichas normas, entre otras materias procesales, se estableció un plazo para que ambas partes formularan sus respectivas demandas, se estableció que no se admitirían demandas reconventionales y se fijó un plazo para que las partes contestaran las respectivas demandas que se presentaran. En todo lo no previsto, este Árbitro estableció en dicha audiencia que el presente juicio se sometiera a lo dispuesto en el Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago actualmente vigente y, en subsidio, a las normas contenidas en el Libro II del Código de Procedimiento Civil y en el Párrafo 2° del Título VIII del Libro III de dicho Código.

7. Que con fecha 1° de junio de 2005, tal como consta a fs. 102 de autos, XX presentó su demanda en contra de ZZ. A continuación se transcribe una enunciación breve de los antecedentes, peticiones y acciones deducidas por XX en su demanda y de sus fundamentos:

7.1) XX hace un breve resumen de su relación contractual con ZZ a consecuencia del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento.

7.2) XX solicita que se declare terminado el Contrato de Arrendamiento por expiración del tiempo estipulado para su duración. Para ello XX sostiene que dicho contrato se celebró con fecha 15 de agosto de 2002 y que en la cláusula quinta de dicho contrato se acordó que el arriendo duraría 24 meses, esto es, hasta el 14 de agosto de 2004, estableciéndose su renovación por períodos de un año calendario, en forma automática y sucesiva, a menos que el arrendador le ponga término con un aviso previo de 60 días de anticipación y la arrendataria de 90 días de anticipación, a lo menos, al período que termina o de cada una de las prórrogas que se acordare. XX sostiene que con fecha 10 de junio de 2004 comunicó por escrito a ZZ su decisión de poner término al Contrato de Arrendamiento a contar del día 14 de agosto de 2004. A su vez, señala que no obstante dicha comunicación, ZZ no hizo entrega del inmueble arrendado y procedió a

pagar la renta de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre de 2004, renta que XX declara haber recibido. Conforme lo anterior, XX sostiene que, por aplicación del Artículo 1.956 del Código Civil, el Contrato de Arrendamiento se renovó, en las mismas condiciones de antes, por un plazo de tres meses a contar del 15 de agosto de 2004 y el 15 de noviembre se habría renovado nuevamente por un nuevo plazo de tres meses hasta el 15 de febrero de 2005 y por una tercera vez el 15 de febrero de 2004 hasta el 15 de mayo de 2005. Sostiene que con fecha 21 de enero de 2005 le remitió a ZZ una carta de término del referido contrato con más de 60 días de anticipación al 15 de mayo de 2005.

- 7.3) XX solicita la restitución inmediata del inmueble arrendado por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, basándose en lo acordado en la cláusula quinta del mencionado Contrato de Arrendamiento.
- 7.4) También solicita que se ordene a ZZ seguir pagando la renta de arrendamiento y los demás servicios a su cargo hasta que se efectúe la restitución efectiva del inmueble arrendado.
- 7.5) Solicita que se declare que ZZ debe pagar a XX por la no entrega oportuna del inmueble, desde el 16 de mayo de 2005, la multa establecida en la cláusula quinta del Contrato de Arrendamiento de 0,50 Unidades de Fomento por cada día de retraso en la entrega del inmueble.
- 7.6) Solicita que este Tribunal declare que ZZ ha incumplido con las obligaciones establecidas en la cláusula cuarta del Contrato de Arrendamiento, esto es, la obligación de usar la marca registrada MF, de propiedad de XX, sólo para amparar la explotación del arrendamiento objeto de dicho contrato y durante su vigencia y la prohibición de usar dicha marca para amparar establecimiento o actividad de cualquier naturaleza fuera del local de calle DML, pudiendo en caso calificado y por excepción, previa autorización por escrito del Consejo de XX, hacer uso del nombre MF fuera del local de calle DML, autorización que sólo podrá aplicarse al caso determinado para el cual se solicita. También hace referencia al número 1 de la cláusula undécima del Contrato de Arrendamiento que dispone que ZZ al hacer publicidad debe actuar de acuerdo con el Consejo de XX. XX sostiene que el representante y dependiente de ZZ, don G.P., efectuó publicidad sin la autorización expresa del Consejo de XX y se arrogó la calidad de dueño de la marca MF, para estos efectos cita y acompaña una serie de publicaciones que darían cuenta de ello. XX solicita que ZZ la indemnice del daño que habría experimentado como consecuencia de la infracción antedicha y que ella avalúa en \$ 219.500.000, correspondiendo a daño emergente una suma de \$ 12.500.000, a lucro cesante una suma de \$ 85.000.000 y a daño moral una suma de \$ 122.000.000 o a aquel otro monto que este Tribunal determine de conformidad al mérito de autos.
- 7.7) En forma subsidiaria, para el evento que este Tribunal estime que el Contrato de Arrendamiento no ha terminado con motivo de las notificaciones de término remitidas a ZZ, solicita que este Tribunal declare terminado *ipso iure* el Contrato de Arrendamiento por infracción por parte de ZZ de lo dispuesto en la cláusula cuarta de dicho contrato por los hechos ya indicados en 7.6) anterior, solicitando además se acceda a la indemnización de perjuicios indicada en 7.6) anterior.
- 7.8) En caso de que este Tribunal no dé lugar a lo solicitado por XX en cuanto a declarar que el Contrato de Arrendamiento ha terminado por la expiración del tiempo estipulado para su duración y tampoco dé lugar a la petición de que ZZ restituya inmediatamente el inmueble arrendado por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, por considerar este Tribunal que dicho contrato se encuentra afecto a la ley 18.101 y por ende el desahucio sólo se puede dar

judicialmente, como si se tratara de un contrato de plazo indefinido, XX declara en su demanda que viene en desahuciar el referido Contrato de Arrendamiento y solicita que dicho desahucio sea notificado a la Arrendataria. Se disponga la entrega inmediata del inmueble arrendado dentro del plazo que fije el Tribunal al efecto, con costas.

- 7.9) En relación con el Contrato de Proveimiento, XX solicita que se declare terminado por la expiración del tiempo estipulado para su duración y que es un contrato dependiente del Contrato de Arrendamiento. Para ello XX sostiene que con fecha 15 de agosto de 2002 celebró con ZZ dicho contrato por un plazo fijo de 24 meses, que se extendía desde la fecha de su celebración hasta el 14 de agosto de 2004 y que la cláusula quinta de dicho contrato establecía su renovación por períodos de un año calendario en forma automática y sucesiva, a menos que el Arrendador le pusiera término con un aviso previo de 60 días de anticipación y la Arrendataria de 90 días de anticipación, a lo menos, al período que termina o de cada una de las prórrogas que se acordare. XX sostiene que con fecha 10 de junio de 2004 comunicó por escrito a ZZ su decisión de poner término al Contrato de Proveimiento a contar del día 14 de agosto de 2004, comunicación que, según señala XX, fue debidamente recepcionada por el representante legal de ZZ. A su vez señala que no obstante dicha comunicación ZZ no cesó en sus servicios puesto que hizo caso omiso al término del Contrato de Arrendamiento y por ende XX sostiene que se habría visto forzada a seguir entregando a ZZ boletas de ventas y servicios para que esta última pudiera operar el bar y restaurante dados en arrendamiento, de manera de no arriesgar, a juicio de XX, sanciones de índole tributario. A su vez sostiene que el Contrato de Proveimiento es dependiente del Contrato de Arrendamiento y ambos constituyen un todo que regulan las relaciones contractuales entre las partes, por lo que el Contrato de Proveimiento se habría renovado en iguales términos que el Contrato de Arrendamiento. Sostiene que con fecha 21 de enero de 2005 remitió a ZZ una carta de aviso de término de dicho contrato.
- 7.10) En forma subsidiaria solicita que se declare terminado *ipso iure* el Contrato de Proveimiento por incumplimiento de lo previsto en la cláusula cuarta de dicho contrato en relación con lo estipulado en la cláusula decimoséptima del mismo, solicitando indemnización de perjuicios. Para estos efectos XX, se remite a los fundamentos y peticiones expuestas en el párrafo 7.6) de estos Vistos, basándose en que el texto de la cláusula cuarta del Contrato de Arrendamiento es de igual tenor que el de la cláusula cuarta del Contrato de Proveimiento. XX efectúa esta solicitud en forma conjunta con la indicada en el párrafo 7.6) de estos Vistos.
- 7.11) Por último XX solicita en subsidio de las peticiones indicadas en los párrafos 7.2) a 7.10) anteriores de estos Vistos, y para el evento que este Tribunal estime del caso tratar el Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento como una unidad, que las peticiones respecto del Contrato de Arrendamiento y las peticiones respecto del Contrato de Proveimiento ya indicadas, se entiendan interpuestas en forma conjunta por XX haciendo lugar a lo solicitado, con expresa condenación en costas.
- 7.12) XX fundamenta su demanda en los Artículos 1.437, 1.438, 1.445, 1.545, 1.551, 1.556, 1.557, 1.950 N° 2 y 1.956 del Código Civil, Artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales aplicables.
- 7.13) XX acompañó en el Primer Otrosí de su demanda los siguientes documentos:
- (i) Original Contrato de Arrendamiento, acompañado bajo apercibimiento del N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
  - (ii) Plano en que se encuentran graficados los sectores dados en arrendamiento, acompañado con citación.

- (iii) Original del Inventario suscrito por las partes del mobiliario comprendido en el arrendamiento, acompañado bajo apercibimiento del N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil
- (iv) Original Contrato de Proveimiento, acompañado bajo apercibimiento del N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
- (v) Original de carta de término de Contrato de Arrendamiento de fecha 10 de junio de 2004, acompañado bajo apercibimiento del N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
- (vi) Original de carta de término de Contrato de Arrendamiento de fecha 21 de enero de 2005, acompañado bajo apercibimiento del N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil
- (vii) Diez publicaciones de distintos medios de comunicación en que aparece don G.P. como dueño de la marca MF, acompañadas con citación.
- (viii) Original de carta de término de Contrato de Proveimiento de fecha 10 de junio de 2004, acompañado bajo apercibimiento del N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
- (ix) Original de carta de término de Contrato de Proveimiento de fecha 21 de enero de 2004, acompañado bajo apercibimiento del N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.

**8.** Que con fecha 15 de junio de 2005 el receptor judicial don G.Ch. notificó a los apoderados de ZZ la demanda presentada por XX y la resolución recaída sobre la misma.

**9.** Que con fecha 30 de junio de 2005, tal como consta a fs. 179 de autos, ZZ contestó la demanda presentada por XX, solicitando su rechazo con expresa condenación en costas. A continuación se transcribe una enunciación breve de las excepciones, alegaciones y defensas opuestas por ZZ:

- 9.1) ZZ sostiene que el libelo de demanda de XX es confuso al tratar de abarcar las distintas posibilidades que pudieren sostenerse respecto del Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento.
- 9.2) ZZ sostiene que ambos contratos están íntimamente relacionados y concatenados entre sí, son dependientes entre sí, y se encuentran plenamente vigentes ya que ambos contratos se habrían renovado automáticamente en los términos de las cláusulas quinta de cada uno de ellos, ya que las cartas de término de ambos contratos de fecha 10 de junio de 2004 no habrían sido recepcionadas por ZZ y tampoco habrían sido enviadas al domicilio social de esta última. En base a lo anterior, ZZ sostiene que es improcedente acceder a lo solicitado por XX en cuanto a declarar el término del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento por la expiración del tiempo estipulado para su duración, y por ende también sería improcedente la solicitud de restitución del inmueble arrendado y la de indemnización por retraso en su restitución, debiendo rechazarse estas solicitudes de XX. A su vez, señala que XX aseguró a ZZ la renovación de ambos contratos por un año en consideración del hecho que hubo que cerrar el bar y restaurante durante los meses de febrero y marzo de 2004 con el objeto de llevar a cabo reparaciones en la cocina para dar cumplimiento a las normas del Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente. Cabe dejar constancia que en su escrito de demanda, específicamente a fs. 122, ZZ señaló que la renovación de los contratos se habría acordado por el plazo de un año; lo mismo en su escrito de contestación de demanda, específicamente a fs. 181. En cambio, en su presentación que rola a fs. 211, específicamente en la foja 215, sostiene que dicho acuerdo de prórroga habría sido por un período de dos años; lo mismo ocurre en la presentación que rola a fs. 320, específicamente en la foja 322 y en la presentación de fs. 329, específicamente en la foja 333. ZZ también se fundamenta en la aplicación práctica dada por las partes de los dos contratos para sostener la vigencia de los mismos.

- 9.3) En cuanto al supuesto incumplimiento por parte de ZZ a lo estipulado en las cláusulas cuarta de ambos contratos, ZZ sostiene que nunca ha usado la marca MF para amparar otros establecimientos fuera del local arrendado y que por ende, nunca ha incumplido dichas cláusulas y que tampoco ha contratado a la empresa TR2 para difundir que el señor G.P. es dueño de MF. ZZ sostiene, que sin perjuicio que nunca incumplió las referidas cláusulas cuarta de ambos contratos, es improcedente la solicitud de indemnización de perjuicios solicitados por XX por supuesto daño emergente, lucro cesante y daño moral, así como los montos de los mismos, ocasionados por los supuestos incumplimientos a dichas cláusulas, sosteniendo que dichos montos son absurdos, improcedentes, manifiestamente desproporcionados e incausados.
- 9.4) Por último, ZZ también solicita que este Tribunal rechace la solicitud presentada subsidiariamente por XX de considerar conjuntamente las peticiones formuladas en su demanda, indicada en el párrafo 7.11) de estos Vistos.

**10.** Que con fecha 1º de junio de 2005, tal como consta a fs. 119 de autos, ZZ presentó su demanda en contra de XX solicitando que esta última fuera condenada al cumplimiento del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento y solicitando que se le indemnicen los perjuicios que le ha ocasionado XX por su actuar, que se indica a continuación. En subsidio solicita que en el caso que este Tribunal resuelva poner término a los mencionados contratos se le indemnice por un monto no inferior a \$ 100.000.000, o la cantidad que determine este Tribunal, por concepto de los derechos de llave y clientela a que tiene derecho ZZ, más los perjuicios indicados a continuación, además de la restitución de las sumas de dinero, debidamente reajustadas, dadas como garantías de cumplimiento de los contratos, así como de los documentos mercantiles también dados en garantía.

A continuación se transcribe una enunciación breve de los antecedentes, peticiones y acciones deducidas por ZZ en su demanda y sus fundamentos:

- 10.1) ZZ hace una referencia a las circunstancias en que don G.P. empezó a trabajar en el bar y restaurante TR1 a mediados del año 1999 y cómo su sociedad ZZ se hizo cargo de la explotación de dicho negocio. También se refiere a las condiciones que para dichos efectos se le habrían exigido y los ofrecimientos que se le habrían hecho por parte de XX, en cuyos términos se firmó el Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento, señalando que ambos contratos son dependientes o ligados entre sí. Señala que dado el esfuerzo de ZZ se logró un aumento en la cantidad y calidad de la clientela, en la calidad de los productos, redundando ello en el prestigio y alto nivel gastronómico alcanzado por el bar y restaurante TR1.
- 10.2) ZZ señala que de un tiempo a la fecha de presentación de la demanda XX ha cometido una serie de hechos irregulares e indebidos en infracción a los términos de los referidos contratos y la aplicación práctica de los mismos, lo que se ha traducido en un impedimento, embarazo, alteración o turbación permanente del funcionamiento del bar y restaurante del inmueble arrendado, con los consecuentes perjuicios para ZZ.
- 10.3) ZZ señala que el Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento se encuentran plenamente vigentes ya que las cartas de término de fecha 10 de junio no fueron debidamente recepcionadas por ZZ y tampoco fueron enviadas al domicilio social de esta última. Lo anterior estaría reforzado por el hecho que XX le habría asegurado la renovación de los contratos por un año más (sin perjuicio de lo señalado respecto de este plazo en el párrafo 9.2) de estos Vistos) en consideración que hubo que cerrar el bar y restaurante durante febrero y marzo del año 2004, para reparar la cocina y así dar cumplimiento a normas del Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente. También se apoya para sostener la vigencia de los mencionados contratos en la aplicación práctica que las partes han hecho de ellos.

- 10.4) ZZ sostiene que el cierre temporal del bar y restaurante desde el 15 de febrero hasta el 9 de marzo del año 2004, para reparar la cocina y así dar cumplimiento a normas del Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente, le provocó perjuicios por la no venta de los servicios, pago de las remuneraciones al personal y sus cotizaciones previsionales y de salud, así como la pérdida de la mercadería en stock. Sostiene que esto le significó dejar de percibir ingresos por casi un mes, lo cual asciende, según ZZ, a la cantidad no inferior de \$ 2.500.000, suma que demanda por dicho concepto o bien por la suma que este Tribunal determine.
- 10.5) ZZ manifiesta que en el mes de octubre del año 2004, XX llevó a cabo, sin aviso previo y sin su consentimiento, una serie de arreglos en el hall de entrada, lo que provocó molestias a los clientes y dificultades de acceso, lo que significó la cancelación de eventos acordados con clientes importantes, disminución de clientela, baja notoria en las ventas y el desprestigio del negocio. Sostiene que como consecuencia de ello dejó de percibir la cantidad no inferior a \$ 3.118.000 suma que demanda por dicho concepto o bien por la suma que este Tribunal determine.
- 10.6) Que desde mediados del mes de diciembre de 2004 XX le habría impuesto la prohibición de usar los salones y jardines de XX para realizar eventos de todo tipo por parte de ZZ, lo que sería contrario a lo dispuesto en los mencionados contratos y en la aplicación práctica de los mismos. ZZ sostiene que esto le ha significado, la cancelación de eventos acordados con clientes importantes, disminución de clientela, baja notoria en las ventas y el desprestigio del negocio. A su vez señala que como consecuencia de lo anterior, ha dejado de percibir una cantidad no inferior a \$ 13.000.000, cantidad que demanda por dicho concepto o bien por la suma que este Tribunal determine.
- 10.7) Que XX ha incurrido en un entorpecimiento unilateral e indebido del adecuado y normal funcionamiento del establecimiento de comercio que explota ZZ, consistente en: (i) la no entrega de la llave del candado de la reja de acceso principal del inmueble arrendado; (ii) obstaculización del circuito de salida libre y obligatorio de la basura del bar y restaurante; (iii) cierre de la vía expedita y discreta de acceso al baño del personal femenino y a las oficinas administrativas utilizadas por ZZ y que se encuentran en el segundo piso del inmueble; (iv) traba al ingreso debido de los proveedores a la cocina del restaurante. ZZ sostiene que estos hechos no se conforman a los contratos celebrados ni a la naturaleza y aplicación práctica de los mismos desde el inicio de la relación comercial.
- 10.8) Que XX no ha cumplido con su ofrecimiento de que ZZ se hiciera cargo del casino para sus asociados, considerando que ZZ contaba con una venta mínima mensual proyectada por dicho concepto y que en la práctica el número de asociados que hacen uso de los servicios de bar y restaurante no superan la decena mensual, lo que le ha significado un perjuicio económico. Sostiene que por este perjuicio económico debe ser indemnizada por un monto no inferior a \$ 15.000.000, cantidad que demanda por dicho concepto o bien por la suma que este Tribunal determine.
- 10.9) Que desde fines del año 2003 XX no ha cumplido con su ofrecimiento de organización de eventos temáticos gastronómicos, conferencias con vino de honor y degustaciones, para los miembros del club social de XX por un precio a convenir a favor de ZZ dentro del inmueble, lo que le ha significado un perjuicio económico. Por este concepto solicita una indemnización por una cantidad no inferior a \$ 2.400.000, suma que demanda por dicho concepto o bien por el monto que este Tribunal determine.
- 10.10) Que ZZ debió introducir en el inmueble una serie de mejoras, arreglos y reparaciones para el adecuado funcionamiento del bar y restaurante. Estas mejoras se efectuaron en la entrada del bar, al comedor, al salón VIP, a la terraza y jardín correspondiente, al estacionamiento exterior,

a la cocina, a los baños de los clientes, a las bodegas del subterráneo, instalación de un condensador eléctrico, pintura de dos de las tres oficinas del segundo piso, la reposición de dos vidrios que estaban quebrados, desbloqueo de la puerta del clóset de la escalera e instalación de una manilla para la respectiva puerta. Por este concepto solicita una indemnización por una cantidad no inferior a \$ 1.000.000, suma que demanda por dicho concepto o bien por el monto que este Tribunal determine.

- 10.11) Que XX ha hecho un uso desmedido y para fines indebidos del agua y la electricidad del inmueble arrendado, cuyas cuentas paga ZZ, tales como lavado de los automóviles de los socios de XX, limpiado de la calle con agua, riego de los jardines dos veces al día, lleno excesivo de la piscina, dejar las luces prendidas toda la noche e incluso durante los días domingos y festivos, lo que le ha producido un perjuicio al tener que pagar mensualmente cuentas de agua y de luz desproporcionadas. Por este concepto solicita una indemnización por una cantidad no inferior a \$ 1.800.000, suma que demanda por dicho concepto o bien por el monto que este Tribunal determine.
- 10.12) La existencia de un embargo sobre una serie de bienes muebles dados en arrendamiento a ZZ y que ella considera fundamentales para el normal funcionamiento del bar y restaurante. ZZ señala que estaba en conocimiento del embargo pero que pensaba que ya estaba terminado ya que XX no le había informado al respecto sino hasta la interposición de una tercería de posesión por parte de XX en el juicio ejecutivo caratulado PP, Rol del Primer Juzgado Civil de Santiago. ZZ sostiene que esta situación ha puesto en riesgo la explotación del negocio.
- 10.13) Que XX se habría negado de hacer entrega a ZZ de boletas de ventas y servicios que se deben dar a los clientes del bar y restaurante. ZZ sostiene que dicha obligación se desprende de las cláusulas sexta y séptima del Contrato de Proveimiento y de la aplicación práctica dada por las partes a dicho contrato. A su vez, sostiene que dicha negativa impide la explotación del bar y restaurante. Por este concepto ZZ solicita ser indemnizada por la cantidad que dejó de percibir y que deje de percibir por este motivo durante la tramitación del presente juicio, solicitando a este Tribunal determinar dicha cantidad de acuerdo a las probanzas y mérito del proceso.
- 10.14) ZZ sostiene que todas las perturbaciones indicadas en su demanda, y a las que se ha hecho referencia anteriormente en esta cláusula décima de estos Vistos, le han impedido planificar y desarrollar adecuadamente nuevos eventos, lo que le ha producido perjuicios económicos considerables y que probara oportunamente en el juicio. A su vez sostiene que ello le ha significado dejar de percibir importantes sumas de dinero, solicitando ser indemnizada por una cantidad no inferior a \$ 50.000.000, suma que demanda por dicho concepto o bien por el monto que este Tribunal determine.
- 10.15) A su vez, ZZ solicita ser indemnizada por el hecho de haber asumido las obligaciones laborales que conciernen al bar y restaurante denominado TR1, lo que asciende a la suma no inferior de \$ 3.900.000, cantidad que demanda por dicho concepto o bien por el monto que este Tribunal determine.
- 10.16) En cuanto a los fundamentos de derecho esgrimidos por ZZ en su demanda, la Arrendataria señala que ambos contratos se encuentran fuertemente ligados entre sí, que ellos comprenden la explotación de un establecimiento de comercio por parte de ZZ, que la Arrendataria adquirió en su patrimonio el derecho a explotar el bar y restaurante denominado TR1, un derecho de llaves y la clientela, estos últimos intangibles, que la Arrendataria señala haber incrementado ostensiblemente durante el tiempo que ha explotado el bar y restaurante. Señala que ser

despojados de dichos intangibles no se compadece con los principios de equidad y buena fe que deben inspirar toda relación contractual, y que de ocurrir ello en este caso se produciría un enriquecimiento sin causa de XX alterándose la equivalencia de las prestaciones y la ley de la reciprocidad en los cambios, provocándole un perjuicio y empobrecimiento a ZZ. A su vez, ZZ señala que ella pagó un derecho de llaves al señor A.P., que era quien tenía a su cargo la explotación de este negocio antes de ZZ, por una suma de aproximadamente \$ 30.000.000.

Asimismo, fundamenta su demanda en el principio de la ejecución de buena fe de los contratos consagrado en el Artículo 1.546 del Código Civil, en el principio de la equidad, en las normas de interpretación de los contratos establecidas en el Artículo 1.560 y siguientes del Código Civil, las normas sobre arrendamiento de predios urbanos, Ley 18.101, y como señala “las correspondientes al tema del citado código”.

**11.** Que con fecha 13 de junio de 2005, se notificó personalmente al abogado patrocinante y apoderado de XX don AB3 la demanda presentada por ZZ y la resolución recaída sobre ella.

**12.** Que con fecha 28 de junio de 2005, tal como consta a fs. 142 de autos, XX contestó la demanda presentada por ZZ, solicitando su total rechazo con expresa condenación en costas. A continuación se transcribe una enunciación breve de los antecedentes, excepciones o defensas alegadas por XX:

12.1) Respecto a la pretensión de ZZ relativa al aviso extemporáneo de no renovación de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento, XX sostiene que no es efectivo que los plazos de vigencia de dichos contratos se hayan renovado automáticamente en los términos de sus respectivas cláusulas quinta. XX fundamenta su posición en los mismos argumentos ya indicados en el párrafo 7.2) de estos Vistos.

12.2) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.4) de estos Vistos, XX sostiene que ZZ no tiene derecho a realizar reclamación alguna respecto de las ventas que no efectuó durante el período de remodelación de la cocina, ya que las partes celebraron una convención denominada “Acuerdo Cierre Temporal restaurante y Otras Dependencias”, en la que se dejó expresa constancia que ZZ no podía reclamar indemnización alguna a XX por las ventas que dejara de efectuar durante el período de duración de las remodelaciones. También señala, en forma subsidiaria, que ZZ no puede solicitar indemnización por este concepto ya que renunció a ella, tal como consta en el acuerdo citado. A su vez, invoca subsidiariamente su rechazo basándose en el Artículo 1.928 del Código Civil, que dispone que el arrendatario se encuentra obligado a sufrir las reparaciones que no puedan diferirse sin grave inconveniente, aun cuando le priven de una parte de la cosa arrendada, conservando el derecho única y exclusivamente a que se le rebaje, mientras duran esas reparaciones, el precio o renta en forma proporcional, lo que no fue solicitado por ZZ en su demanda. Agrega también subsidiariamente que las reparaciones procedieron de causa conocida por el arrendatario al tiempo del contrato, por lo que tampoco procede la indemnización solicitada por aplicación del inciso 4º del Artículo 1.928 del Código Civil. XX sostiene, subsidiariamente, que tampoco procede esta indemnización ya que fue precisamente ZZ quien solicitó estas remodelaciones.

12.3) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.5) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) que de la suma demandada ZZ no distingue qué monto corresponde a daño emergente y qué monto a lucro cesante. (ii) que los arreglos y trabajos se efectuaron en sectores expresamente excluidos del Contrato de Arrendamiento. (iii) que estos arreglos no turbaron ni embarazaron a ZZ del goce de los sectores comprendidos en el Contrato de Arrendamiento y que dichas obras no pudieron diferirse sin grave inconveniente para XX y para la propia ZZ. (iv) que no existiría perjuicio para ZZ

considerando que las ventas no experimentaron variaciones importantes respecto del mismo período del año anterior, y del mes anterior al inicio de las obras, incluso aumentaron en el mes de noviembre. (v) que por aplicación del Artículo 1.928 del Código Civil, de haberse privado a ZZ del goce de una parte de la cosa arrendada, su único derecho sería el que se le rebaje la renta en forma proporcional mientras duran las reparaciones, lo que no ha sido solicitado por el Arrendatario en su demanda. (vi) que no es efectivo que ZZ haya experimentado perjuicios durante el período que duraron los arreglos de remodelación.

- 12.4) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.6) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) la incompetencia de este Tribunal para declarar que el Contrato de Arrendamiento se ha modificado en cuanto al uso de los salones y jardines de XX ya que dicha pretensión no ha sido demandada en autos, ni ha sido materia del mismo por la vía de una acción impetrada con tales fines por ZZ. (ii) la falta de determinación de los perjuicios demandados, ya que de la suma demandada ZZ no hace la distinción de la parte correspondiente a daño emergente y de la parte correspondiente a lucro cesante. (iii) la inexistencia en el Contrato de Arrendamiento de la obligación de uso de los salones y jardines de XX para la realización de eventos por parte de ZZ. (iv) los arriendos efectuados a ZZ de los salones y jardines con anterioridad a diciembre de 2004 no constituyen una modificación al Contrato de Arrendamiento. (v) la inexistencia de los perjuicios reclamados por la negativa de arrendarle los salones y jardines a partir de diciembre de 2004 ya que en el transcurso del año 2005 arrendó los salones a ZZ en dos oportunidades, el 19 de marzo y el 9 de abril, y durante los meses de enero a mayo de 2005 las ventas de ZZ fueron muy superiores al mismo período del año 2004.
- 12.5) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.7) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) la incompetencia de este Tribunal para declarar que el Contrato de Arrendamiento se ha modificado en cuanto a los hechos que configuran la pretensión de ZZ a este respecto, circunstancia que no ha sido demandada en autos, ni ha sido materia del mismo por la vía de una acción impetrada con tales fines por ZZ. (ii) que ZZ no señala cuáles son los perjuicios ni la obligación contractual incumplida. (iii) los hechos que conforman la pretensión de ZZ son fruto de la facultad de XX para regular el normal funcionamiento de su sede social, que ZZ está obligada a respetar conforme lo indicado en las cláusulas vigésimo primera del Contrato de Arrendamiento y decimosexta del Contrato de Proveimiento. (iv) los hechos indicados no han entorpecido el adecuado y normal funcionamiento del restaurante. Es así como señala que respecto de la entrega de copia de la llave del candado de la reja de acceso principal del inmueble arrendado, ello obedeció a una medida adicional de seguridad para restringir el acceso a automóviles ajenos a XX, manteniendo en todo caso las llaves en poder de la secretaria y del cuidador. Respecto de la salida de la basura señala que dispuso su retiro por la puerta principal e instruyó al cuidador para que abriera el portón principal previo aviso de ZZ. En relación al cierre de la vía expedita y discreta de acceso al baño del personal femenino y a las oficinas administrativas de ZZ ubicados en el segundo piso del inmueble arrendado, XX señala que no le ha cerrado el acceso de ninguna vía comprendida dentro del arrendamiento, que ZZ cuenta con una vía expedita de acceso al segundo piso y lo que pretende es obtener acceso al segundo piso por vías que no se encuentran contempladas en el arriendo. Por otra parte señala que es falso que XX haya puesto trabas al ingreso de los proveedores de ZZ ya que ellos tienen una puerta de acceso lateral.
- 12.6) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.8) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) la incompetencia de este Tribunal para declarar que el Contrato de Arrendamiento se ha modificado en cuanto a los

hechos que configuran la pretensión de ZZ a este respecto, circunstancia que no ha sido demandada en autos, ni ha sido materia del mismo por la vía de una acción impetrada con tales fines por ZZ. (ii) la falta de determinación de los perjuicios demandados, ya que de la suma demandada ZZ no hace la distinción de la parte correspondiente a daño emergente y de la parte correspondiente a lucro cesante. (iii) la inexistencia en el Contrato de Arrendamiento y en el Contrato de Proveimiento de esta obligación demandada por ZZ. (iv) que el descuento de un 30% sobre el total de la cuenta pactada en beneficio de los socios de XX en el Contrato de Proveimiento no significa el aseguramiento de ventas futuras ni de una venta mínima mensual por la vía del consumo de dichos socios. (v) que el representante legal de ZZ tenía conocimiento del comportamiento del consumo por parte de los asociados de XX ya que él trabajó por casi un año con el anterior arrendatario de dicho bar y restaurante. (vi) que el comportamiento del consumo por parte de los socios de XX no se encuentra dirigido por XX sino que es fruto de la autonomía de la voluntad de cada uno de sus asociados. (vii) inexistencia de los perjuicios reclamados ya que ellos provienen de la voluntad de terceras personas quienes tienen plena libertad para consumir o no en el restaurante y bar operado por ZZ. (viii) que XX carece de las facultades necesarias y suficientes para obligar a sus miembros en forma colectiva o individual a este respecto.

- 12.7) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.9) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) la incompetencia de este Tribunal para declarar que el Contrato de Arrendamiento se ha modificado en cuanto a los hechos que configuran la pretensión de ZZ a este respecto, circunstancia que no ha sido demandada en autos, ni ha sido materia del mismo por la vía de una acción impetrada con tales fines por ZZ. (ii) la falta de determinación de los perjuicios demandados, ya que de la suma demandada ZZ no hace la distinción de la parte correspondiente a daño emergente y de la parte correspondiente a lucro cesante. (iii) la inexistencia en el Contrato de Arrendamiento y en el Contrato de Proveimiento de esta obligación demandada por ZZ. (iv) los eventos temáticos efectuados a ZZ en las dependencias de XX antes de fines del año 2003 no constituyen una modificación al Contrato de Arrendamiento puesto que a lo sumo constituyeron actos aislados que se rigieron por los acuerdos que en su momento se acordaron para cada caso. (v) que los eventos temáticos reclamados por ZZ siempre se pudieron realizar en las dependencias comprendidas en el arrendamiento y que en cuanto a las otras dependencias no comprendidas en el arriendo ello debía solicitarse y autorizarse previamente por XX, conforme lo indicado en la cláusula novena del Contrato de Arrendamiento. (vi) que no son efectivos los perjuicios reclamados ya que la realización de eventos temáticos al interior de los sectores comprendidos en el arrendamiento depende de la voluntad exclusiva de ZZ.
- 12.8) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.10) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) la falta de determinación de los perjuicios demandados, ya que de la suma demandada ZZ no hace la distinción de la parte correspondiente a daño emergente y de la parte correspondiente a lucro cesante. (ii) que con motivo de dichas mejoras ZZ no sufrió perjuicio alguno. (iii) que las partes pactaron en la cláusula octava del Contrato de Arrendamiento que las mejoras aprobadas previamente por el Consejo de XX quedarán al término del arriendo gratuitamente a favor del inmueble sin costo alguno para XX, a menos que puedan separarse sin detrimento de la cosa principal. Si las mejoras fueron introducidas sin la autorización previa del referido Consejo, XX puede exigir adicionalmente a la Arrendataria que elimine dichas mejoras a su propio costo sin cargo alguno para XX, y si no es posible su eliminación XX tiene derecho a ser indemnizada. XX sostiene que esto último también sería aplicable para el caso que las mejoras hubieran sido realizadas en sectores que no se encuentran incorporados en el arriendo. (iv) por último señala que conforme lo señala la

letra b) de la cláusula octava del Contrato de Arrendamiento, expresa que ha decidido hacer suyas las mejoras introducidas por ZZ.

- 12.9) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.11) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) la falta de determinación de los perjuicios demandados, ya que de la suma demandada ZZ no hace la distinción de la parte correspondiente a daño emergente y de la parte correspondiente a lucro cesante. (ii) falta de señalamiento de la época en que se habrían producido los hechos constitutivos del uso abusivo e indebido del agua y de la electricidad, por lo que esta pretensión carece de la determinación necesaria para su fallo. (iii) que no es efectivo que XX haya hecho un uso abusivo o desmedido del agua y la electricidad y que en los meses de enero y febrero de cada año el costo de consumo de agua es compartido por ambas partes por mitades, conforme se encuentra establecido en la cláusula decimotercera del Contrato de Arrendamiento.
- 12.10) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.12) de estos Vistos, XX señala que ella debe ser desestimada por los siguientes argumentos: (i) ZZ tenía conocimiento de este embargo al tiempo de firmar el Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento. (ii) ZZ estaba facultada para sustituir los bienes embargados por un cheque de igual valor, esto es por la suma de \$ 9.514.000, dejado en custodia con instrucciones notariales en virtud de un contrato de compraventa celebrado entre ZZ y el anterior arrendatario, el señor A.P., sustitución que ZZ no realizó, siendo ella la razón de que dichos bienes siguieran embargados.
- 12.11) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.13) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) ZZ no demanda una suma determinada ni distingue los conceptos demandados, por lo que este Tribunal no pudo conocer por la vía de la indemnización de perjuicios una pretensión completamente indeterminada. (ii) no se ha imputado a XX ningún incumplimiento específico, de hecho XX no ha dejado de cumplir su obligación de entregar las boletas de ventas y servicios. (iii) que ZZ no ha sufrido perjuicio alguno por lo que no procede la indemnización.
- 12.12) En relación a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.14) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) que ZZ pretende ser indemnizada dos veces por los mismos hechos; (ii) que esta pretensión debe considerarse reclusa ya que ZZ ya ejerció su derecho de demandar perjuicios compensatorios al haberlos demandado en los numerales 1 al 11 de la letra b) del capítulo I de su demanda; (iii) que los perjuicios demandados son de carácter económico por lo que no puede dirigirse al cobro de presuntos perjuicios morales; (iv) finalmente XX señala que opone las excepciones, alegaciones o defensas que interpuso para cada una de las pretensiones de ZZ consignadas en la letra b) del capítulo I de su demanda, dándolas por íntegramente reproducidas.
- 12.13) Respecto de las pretensiones de ZZ designadas bajo los numerales 1 al 9, ambos inclusive, del capítulo III de su demanda, XX solicita su rechazo de acuerdo a las excepciones, alegaciones y defensas que se opusieron para cada una de ellas y a que se ha hecho referencia en los párrafos 12.1) a 12.12) de estos Vistos.
- 12.14) Respecto a la pretensión de ZZ indicada en el párrafo 10.15) de estos Vistos, XX opuso las siguientes alegaciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) la incompetencia de este Tribunal para declarar que el Contrato de Arrendamiento se ha modificado en cuanto a la responsabilidad de las obligaciones laborales de los dependientes de ZZ, circunstancia que no ha sido demandada en autos, ni ha sido materia del mismo por la vía de una acción impetrada

con tales fines por ZZ; (ii) la inexistencia en el Contrato de Arrendamiento y en el Contrato de Proveimiento de esta obligación demandada por ZZ; (iii) que conforme la cláusula decimosexta del Contrato de Arrendamiento y la cláusula decimotercera del Contrato de Proveimiento establecen que ZZ es la única obligada contractualmente al pago de las obligaciones laborales del personal que labora en el bar y restaurante.

- 12.15) En relación con la solicitud subsidiaria de ZZ, para el caso que este Tribunal resuelva poner término a los mencionados contratos, para que se le indemnice por un monto no inferior a \$ 100.000.000, o la cantidad que determine este Tribunal, por concepto de los Derechos de Llave y Clientela, XX solicitó que fuera rechazada en todas sus partes y opuso las siguientes alegaciones, excepciones y defensas, unas en subsidio de las otras: (i) la falta de determinación de los perjuicios demandados, ya que de la suma demandada ZZ no hace la distinción de la parte correspondiente a daño emergente y de la parte correspondiente a lucro cesante; (ii) que ZZ no señala cuál es el valor que le asigna al Derecho de Llaves y cuál es el valor que le asigna a la Clientela, ya que son conceptos diferentes; (iii) que en el Contrato de Arrendamiento y en el Contrato de Proveimiento no se establece la obligación demandada por ZZ en relación al Derecho de Llaves y la Clientela; (iv) que al no existir esta obligación XX se encuentra excluida de indemnizar perjuicios por esta causa. (v) improcedencia de indemnizar perjuicios por concepto de clientela ya que ellos no se han pactado contractualmente por las partes y porque XX no ha solicitado el término de los contratos para operar por sí misma el bar y restaurante para arrebatarle la clientela, y el aviso de término de contrato es un acto lícito. (vi) que el Derecho de Llaves y Clientela no son de propiedad de la Arrendataria sino que de XX, quien es la dueña del establecimiento de comercio; que XX no le cobró a ZZ ningún Derecho de Llaves cuando esta última se hizo cargo del bar y restaurante; que la renta de arrendamiento está determinada por una suma fija mensual por lo que los esfuerzos de ZZ para atraer más clientela la han beneficiado exclusivamente a ella.
- 12.16) Que XX acompañó en el Primer Otrosí de su contestación de demanda los siguientes documentos:
- (i) Carta de fecha 14 de junio de 2004 remitida por ZZ a XX, documento que se acompaña bajo el apercibimiento contemplado en el N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
  - (ii) Acta de visita inspectiva del Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente (“SESMA”) de fecha 31 de diciembre de 2003, documento que se acompaña con citación.
  - (iii) Carta remitida por ZZ a XX, en que informa resultado de la visita del SESMA, documento que se acompaña bajo el apercibimiento contemplado en el N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
  - (iv) Acuerdo de cierre temporal del restaurante, suscrito por las partes, documento que se acompaña bajo el apercibimiento contemplado en el N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
  - (v) Acuerdo de cierre temporal del restaurante, suscrito por las partes, en el cual consta la suspensión del Contrato de Proveimiento, documento que se acompaña bajo el apercibimiento contemplado en el N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
  - (vi) Copia de factura emitida por XX a ZZ con fecha 24 de marzo de 2005, documento que se acompaña con citación.
  - (vii) Orden de ingreso emitida por XX, documento que se acompaña con citación.
  - (viii) Carta de fecha 2 de marzo de 2005 remitida por 15 socios de XX al Presidente de dicha corporación, este documento se acompaña con su traducción, con citación.
  - (ix) Carta remitida por XX a ZZ con fecha 6 de mayo de 2004, este documento se acompaña con su traducción, con citación.

- (x) Carta remitida por XX a ZZ con fecha 29 de marzo de 2004, este documento se acompaña con citación.
- (xi) Carta remitida por XX a ZZ con fecha 4 de agosto de 2004, este documento se acompaña con citación.
- (xii) Carta remitida por XX a ZZ con fecha 22 de diciembre de 2003, este documento se acompaña con citación.
- (xiii) Carta remitida por ZZ a XX de fecha 29 de diciembre de 2003, documento que se acompaña bajo el apercibimiento contemplado en el N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
- (xiv) Copia de las instrucciones notariales dadas a doña O.Sch. de fecha 14 de agosto de 2002, documento que se acompaña bajo el apercibimiento contemplado en el N° 3 del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.
- (xv) Copia de factura emitida por ZZ con fecha 31 de mayo de 2004, documento que se acompaña con citación de la contraria.

**13.** Que tal como consta a fs. 191 de autos, con fecha 5 de julio de 2005 se llevó a efecto una audiencia de exhibición de documentos con la presencia de don AB2 abogado patrocinante y apoderado de ZZ, del señor AB3 abogado patrocinante y apoderado de XX y del señor don F.B., director de dicha corporación.

**14.** Que tal como consta a fs. 201 de autos, con fecha 26 de julio de 2005 se realizó el comparendo de conciliación decretado a fs. 200, con la asistencia de los representantes de ambas partes, asistidas por sus respectivos abogados patrocinantes y apoderados. Dicha audiencia continuó con fecha 3 de agosto de 2005. Llamadas las partes a conciliación, y después de largas conversaciones, no hubo conciliación entre ellas.

**15.** La impugnación de documento realizada por XX a fs. 197 de autos.

**16.** La impugnación y observación de documentos realizada por ZZ a fs. 205 de autos, y los documentos acompañados por ella en el cuarto otrosí de dicha fs. La impugnación y observación de documentos efectuadas por ZZ a fs. 211 de autos.

**17.** Que a fs. 219 se recibió la causa a prueba fijándose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos de este juicio y se citó a las partes a las respectivas audiencias de prueba. Que esta resolución que recibió la causa a prueba fue modificada por este Tribunal a instancias de los recursos de reposición presentados al efecto por las partes, tal como consta a fs. 226 de autos.

**18.** La ratificación y reiteración de documentos acompañados en parte de prueba realizada por XX, tal como consta en el cuarto otrosí de escrito que rola a fs. 233 y los documentos acompañados por dicha parte en el quinto y en el séptimo otrosí de dicho escrito de fs. 233.

**19.** Los documentos acompañados por ZZ en el primer otrosí de su escrito que rola a fs. 239 de autos.

**20.** La audiencia de testigos realizada el día 26 de octubre de 2005, en que rindieron prueba testimonial doña R.F. y don F.B., ambos testigos presentados por XX.

**21.** La audiencia de exhibición de documentos por parte de XX, tal como consta a fs. 260 de autos.

- 22.** La continuación de la audiencia de testigos indicada en el párrafo 20) anterior, realizada el día 27 de octubre de 2005, en la que continuó prestando declaración don F.B., y prestó declaración doña O.Sch. y doña L.B., todos ellos presentados por XX.
- 23.** La audiencia de testigos realizada el día 28 de octubre de 2005, en que rindieron prueba testimonial don J.E. y don R.V., ambos testigos presentados por ZZ.
- 24.** La prórroga del plazo del presente arbitraje decretada con fecha 3 de noviembre de 2005 mediante resolución que rola a fs. 277 de autos, en conformidad al Artículo 33 del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, por un período de seis meses contados desde el 6 de noviembre de 2005.
- 25.** La audiencia de testigos realizada el día 7 de noviembre de 2005, en que rindieron prueba testimonial don E.C. y doña M.G., ambos testigos presentados por ZZ.
- 26.** La absolución de posiciones efectuada por don G.P. en audiencia realizada al efecto el día 8 de noviembre de 2005, que rola a fs. 294 de autos.
- 27.** La impugnación y observación de documentos realizada por XX en su escrito que rola a fs. 301 de autos.
- 28.** La impugnación y observación de documentos realizada por ZZ en sus escritos que rolan a fs. 309, 320, 329 y 336 de autos.
- 29.** Los documentos acompañados por ZZ ad effectum videndi en su escrito de fs. 337 de autos.
- 30.** La inspección personal del Tribunal al inmueble arrendado realizada el día 18 de noviembre a las 16:00 horas, y cuya acta rola a fs. 341 de autos.
- 31.** Los documentos acompañados por ZZ ad effectum videndi en sus escritos de fs. 343 y 344 de autos.
- 32.** La solicitud indicada, la referencia a los hechos que indica y los documentos acompañados ad effectum videndi por ZZ en su escrito de fs. 349.
- 33.** La explicación formulada, las consideraciones expuestas y los documentos acompañados por ZZ en su escrito de fs. 350.
- 34.** Las consideraciones expuestas y los documentos acompañados ad effectum videndi por ZZ en su escrito de fs. 357.
- 35.** Las consideraciones expuestas y los documentos acompañados ad effectum videndi por ZZ en su escrito de fs. 361.
- 36.** Las consideraciones expuestas por ZZ en su escrito de fs. 363.
- 37.** Las consideraciones expuestas y los documentos puestos a disposición del Tribunal por XX en su escrito de fs. 366.

- 38. Las solicitudes y antecedentes agregados por XX en su escrito de fs. 368.
- 39. La citación a las partes para oír sentencia de fs. 377.
- 40. Las presentaciones de XX en sus escritos de fs. 378 y 380, posteriores a la citación a oír sentencia.
- 41. Las presentaciones de ZZ en sus escritos de fs. 383 y 384, posteriores a la citación a oír sentencia.

**Y CONSIDERANDO:**

**1. En cuanto a la vigencia de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento**

- 1.1 Este Tribunal considera que el Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento constituyen una unidad jurídica, ellos están íntimamente ligados y su objeto es otorgar a ZZ el derecho a explotar económicamente el bar y restaurante TR1 por un plazo de dos años, esto es, hasta el 15 de agosto del año 2004, prorrogable por períodos de un año calendario, en forma automática y sucesiva, a menos que el Arrendador le ponga término con un aviso previo de 60 días de anticipación y la Arrendataria de 90 días de anticipación, a lo menos, al período que termina o de cada una de las prórrogas que se acordare.

Que si bien ambos Contratos están concatenados, el Contrato de Arrendamiento tiene el carácter de contrato principal respecto del Contrato de Proveimiento, ya que el primero es capaz de subsistir por sí mismo, en cambio el Contrato de Proveimiento no podría subsistir sin el Contrato de Arrendamiento, que ese es el que le da su sustento jurídico y material.

- 1.2 Que XX le puso término a ambos Contratos mediante cartas de fechas 10 de junio de 2004. Que conforme a la prueba testimonial de doña R.F. y L.B., ambas sin tacha; absolución de posiciones de don G.P., específicamente su respuesta a la pregunta N° 51; carta enviada por ZZ a XX con fecha 14 de junio de 2004, firmada por don G.P. y copia de dicha carta, de igual tenor y fecha, firmada por don J.P., acompañada en el literal (i) del Primer Otrosí de presentación de fs. 142. Las cartas de término de fecha 10 de junio de 2004 fueron entregadas por mano en el domicilio de DML, Las Condes a ZZ. Si bien el señor G.P. reconoce en su absolución de posiciones a la pregunta 51 como propia la firma de recepción de dichas cartas y por otra parte la testigo, sin tacha, la señora R.F. señala que intentó entregar las cartas al señor G.P. pero que éste al estar ocupado en ese minuto no las recibió, se las entregó en la presencia del señor G.P., a su ayudante don J.P., en ambos casos las recibió ZZ. No es verosímil que don G.P. no haya tomado conocimiento de las mismas en esa fecha, dada las circunstancias de la entrega y que J.P. es su colaborador directo. Es de presumir que su colaborador J.P. le dio a conocer dichas cartas al señor G.P. A su vez queda claro para este Tribunal que el señor J.P. se encontraba autorizado, al menos tácitamente, para mantener comunicaciones válidas en representación de ZZ y del señor G.P. con XX, tal como consta de una de las copias de la carta enviada por ZZ a XX con fecha 14 de junio de 2004 firmada por don J.P., acompañada en el literal (i) del Primer Otrosí de presentación de fs. 142.
- 1.3 Que el señor G.P. se negó a recibir las cartas de término de fecha 10 de junio de 2004, tal vez porque intuía el objeto de dichas cartas, razón por la que se le entregaron al señor J.P., tal como se deriva de la declaración de la señora R.F.

- 1.4 Que la parte de ZZ no alega que su representante don G.P. no tuvo conocimiento del objeto y contenido de las cartas de término de contratos de fecha 10 de junio de 2004 con al menos 60 días de anticipación a la fecha de término de los contratos, sino que ellas “no fueron debidamente recepcionadas por ZZ, ni tampoco fueron enviadas al domicilio social de esta última” (Fs. 122 del escrito de demanda de ZZ) o que ellas “no fueron recepcionadas por ZZ, ni tampoco fueron enviadas al domicilio social de esta última” (Fs. 180-181 de su escrito de contestación de demanda).
- 1.5 Considerando además que dadas las circunstancias en que conviven en un mismo inmueble ambas partes, es muy difícil, por no decir casi imposible, que ZZ no haya tomado conocimiento de dichas cartas de fecha 10 de junio de 2004 y de la decisión de XX de poner término a ambos Contratos contenidas en dichas cartas, al tiempo que ellas fueron entregadas.
- 1.6 Que en los Contratos no se especifica expresamente la formalidad ni el domicilio al que deben enviarse y cómo deben recepcionarse los avisos y correspondencia entre las partes y por ende a este respecto, más que la formalidad en el envío de los avisos y la formalidad en la recepción de los mismos, lo importante es el conocimiento efectivo que las partes obtienen de las comunicaciones y avisos existentes entre ellas. En este caso ZZ obtuvo conocimiento del aviso de término de los contratos con más de 60 días de anticipación a la fecha de término fijado para ambos contratos.
- 1.7 Que si bien en la comparecencia de ambos Contratos se indica como domicilio de ZZ la calle DML, comuna de Las Condes, Santiago, ello no obsta a que ZZ y su representante legal tengan además, durante la vigencia de los Contratos, domicilio en el inmueble arrendado, esto es en calle DML, comuna de Las Condes, Santiago. Por consiguiente, a juicio a este Tribunal los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento fueron válida y efectivamente terminados con fecha 15 de agosto de 2004.
- 1.8 Que desde esa fecha ha tenido aplicación el Artículo 1.956 del Código Civil, respecto del Contrato de Arrendamiento y también respecto de su contrato accesorio, esto es, el Contrato de Proveimiento, por consiguiente ambos Contratos se han ido renovando por períodos iguales y sucesivos de 3 meses cada uno, siendo la última de dichas renovaciones la que terminó el 15 de mayo de 2005, ya que XX comunicó a ZZ su decisión de no perseverar en dicha renovación, mediante cartas de fecha 21 de enero de 2005 enviadas a ZZ a dicho efecto, esto es, con más de 60 días de anticipación a la fecha de término de la última prórroga. La parte de ZZ no ha cuestionado, en modo alguno, el hecho de haber recibido las referidas cartas de término de fecha 21 de enero de 2005.
- 1.9 Que ZZ no demostró en el proceso que XX se hubiera obligado a prorrogar, ya sea por uno o por dos años, ambos Contratos a partir del 15 de agosto de 2004 como contraprestación por el cierre del bar y restaurante entre el 15 de febrero de 2004 y el 9 de marzo del 2004 por remodelaciones en la cocina. Que a su vez, no parece razonable que por estar cerrado 23 días el bar y restaurante se presuma que se ha otorgado a ZZ una extensión de aproximadamente 31 veces dicho período de cierre. A su vez, cabe tener presente que durante el período de cierre, XX se obligó a no cobrar el arriendo por dichos días y a pagar las cuentas de agua, luz y gas, no quedando constancia, ni habiéndose probado, de otras contraprestaciones acordadas por las partes a favor de ZZ.

A su vez, en los Acuerdos de Cierre Temporal del restaurante, celebrados entre las partes con motivo de la remodelación de la cocina, no se establece un acuerdo de prórroga en la vigencia de los Contratos de Arrendamiento ni de Proveimiento.

1.10 Que si bien los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento terminaron el día 15 de mayo de 2005, y por ende hubiera procedido la restitución material del inmueble, a dicha fecha ya se había iniciado el presente juicio, sometiéndose al conocimiento y resolución de este Tribunal precisamente la vigencia o no de dichos contratos y, por consiguiente, la existencia de la obligación de restituir el inmueble a dicha fecha. En consecuencia de lo anterior, a juicio de este Tribunal no procede la aplicación de la multa de 0,5 UF por cada día de atraso en la entrega del inmueble arrendado a partir del día 21 de mayo de 2005. Dicha multa se hará aplicable sólo en caso de atraso en la restitución del inmueble a partir de la fecha de restitución que fija este Tribunal en el párrafo 1.2 de la parte resolutive de este Laudo.

1.11 Que a juicio de este Tribunal, habiéndose demostrado el término de ambos Contratos con fecha 15 de mayo de 2005, se ordenará la restitución del inmueble arrendado a su propietario dentro del plazo de 30 días corridos contados desde la notificación de esta sentencia a la Arrendataria.

1.12 Del mismo modo, este Tribunal estimará procedente que ZZ siga pagando las rentas de Arrendamiento y los demás servicios, a su cargo, hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado.

**2. En cuanto a la supuesta infracción por parte de ZZ a las cláusulas cuarta de los respectivos Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento.**

2.1 Considerando que el tenor de las cláusulas cuarta del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento es el mismo. Que dichas cláusulas permiten a ZZ usar la marca MF en el desempeño de giro comercial, materia de dichos Contratos durante su vigencia.

2.2 Que dichas cláusulas únicamente establecen como prohibición para ZZ la de “usar la antes referida marca para amparar el establecimiento o actividad de cualquier naturaleza, fuera del local de calle DML, Las Condes”.

2.3 Que no se ha acreditado en autos un actuar por parte de ZZ o de sus representantes que constituya una infracción a esta prohibición establecida en las cláusulas cuarta de ambos Contratos.

2.4 Que a su vez este Tribunal considera que las publicaciones acompañadas por XX en el Primer Otrosí, numeral 7, de su presentación que rola a fs. 102, específicamente a fs. 117, en las que se indica a don G.P. como dueño o propietario de MF, no constituyen una infracción a las cláusulas cuarta de los respectivos Contratos, ya que el representante de ZZ en dichas publicaciones no está usando dicha marca para amparar establecimiento, o actividad de cualquier naturaleza, fuera del local de calle DML, Las Condes.

En relación a lo que señalan dichas publicaciones presentando a don G.P. como dueño de MF, ello, si bien es contrario a la realidad, no quedó demostrado en el proceso que fuere imputable a don G.P. o a ZZ. En efecto, no se acreditó que ello se debió a un actuar, culpable o doloso, de ZZ o su representante, por lo que es de presumir que ello se debió a un error del respectivo periodista o articulista. Tampoco se acreditó en el proceso que dichos reportajes hubieren sido pagados o contratados por ZZ o sus representantes.

2.5 Que dichas publicaciones no constituyen la conducta consistente en “hacer publicidad” en su sentido propio de contratar un medio de comunicación, o un espacio en él con fines comerciales, ya que en el proceso no se acreditó que dichas publicaciones fueran contratadas y/o pagadas por ZZ o sus representantes, por lo que este Tribunal no puede presumir esto último. No se acreditó que ZZ haya contratado a la empresa TR2 para difundir que G.P. era dueño o propietario de la

marca MF. Por consiguiente, a juicio de este Tribunal no existe una infracción por parte de ZZ al N° 1 de la cláusula undécima al Contrato de Arrendamiento, por lo que este Tribunal resolverá que no resulta procedente la indemnización solicitada a este respecto por XX.

2.6 Que no obstante lo señalado en 2.5 anterior, y si bien no resulta imputable a ZZ el que en dichas publicaciones se señale a don G.P. como dueño o propietario de MF, ZZ debió informar oportunamente a XX, de manera que esta última solicitara las correspondientes rectificaciones en la medida que así lo estimara procedente.

**3. En cuanto al cierre temporal del bar y restaurante desde el 15 de febrero de 2004 hasta el 9 marzo de 2004 para reparar la cocina**

3.1 Las partes suscribieron un contrato denominado “Acuerdo Cierre Temporal Restaurante y Otras Dependencias”, con el objeto de regular los derechos y obligaciones entre ellas con motivo del cierre temporal del bar y restaurante por remodelación de su cocina entre el 15 de febrero y 9 de marzo de 2004. Este contrato constituye una modificación transitoria del Contrato de Arrendamiento, y establece que XX durante dicho período no cobrará la renta del arrendamiento ni las cuentas de servicio durante el período de cierre y se establece expresamente que ZZ “no podrá reclamar indemnización alguna a XX por las ventas que deje de efectuar durante el período que dura la remodelación. En este sentido, la sociedad ZZ y/o TR3 reconoce que los trabajos de remodelación constituyen mejoras que irán en directo beneficio de su gestión”. Este Contrato se complementa con el denominado “Acuerdo Cierre Temporal Restaurante”, también de febrero de 2004 (en conjunto denominados “Acuerdos de Cierre”), en virtud del cual las partes acuerdan el cierre temporal del restaurante por el período ya indicado y la suspensión del Contrato de Proveimiento por dicho período de tiempo. ZZ no ha demandado en autos a XX por incumplimiento de dichos acuerdos de cierre temporal.

Conforme lo anterior, a juicio de este Tribunal se rechazará la solicitud de ZZ de ser indemnizada por la suma de \$ 2.500.000 por la no venta de servicios y dejar de percibir ingresos durante el período de cierre temporal del bar y restaurante con motivo de la remodelación de la cocina.

Del mismo modo, cabe dejar establecido que durante el período de cierre temporal del bar y restaurante, los Contratos de Arrendamiento y Proveimiento siguieron generando efectos en todo lo no modificado por los acuerdos de cierre temporal, de lo que se sigue que, según se señala en las cláusulas 16ª del Contrato de Arrendamiento y 10ª y 13ª del Contrato de Proveimiento, las obligaciones laborales y previsionales continuaron siendo de cargo de ZZ, sin que haya constancia alguna que las partes hayan acordado una situación distinta, por lo que no procede que ZZ alegue perjuicio a este respecto.

En relación a la supuesta pérdida de mercadería en stock, ello no fue acreditado por ZZ. A su vez es de presumir que ZZ debió haber tomado las providencias del caso para evitar dicha supuesta pérdida de mercadería en stock, sobre todo considerando que las partes regularon en forma previa el mencionado cierre temporal, tal como consta del hecho de existir los acuerdos de cierre ya indicados.

A su vez, cabe tener presente que de acuerdo a la propia información de ventas mensuales acompañados en autos por ZZ, el mes que registra menores ingresos por venta cada año es febrero, siendo por ello razonable, desde el punto de vista económico, efectuar trabajos de remodelación en dicho mes.

3.2 Que dicha remodelación se efectuó para dar cumplimiento a una resolución del Servicio de Salud Metropolitano de Ambiente (SESMA) y así cumplir con las normas sanitarias aplicables al bar y restaurante objeto de arrendamiento. Que la cláusula 14ª del Contrato de Arrendamiento establece que ZZ será exclusivamente responsable de toda infracción relacionada con las normas sanitarias vigentes, de lo que se sigue que si las partes no hubiesen acordado lo contrario en los Acuerdos de Cierre, hubiese correspondido a ZZ llevar a cabo la remodelación de la cocina.

#### **4. En cuanto a los arreglos del hall de entrada del inmueble en el mes de octubre de 2004**

4.1 Que de acuerdo al plano anexo al Contrato de Arrendamiento, acompañado en el N° 2 del Primer Otrosí de presentación de fs. 102, el hall de entrada del inmueble no corresponde a un sector o área dada en arrendamiento a ZZ, aunque obviamente dicho hall es utilizado por los clientes para ingresar al bar y restaurante dado en arriendo.

Que ZZ no acreditó que los arreglos al hall de entrada le hayan significado los hechos reclamados por ella, esto es, la cancelación de eventos acordados con clientes, disminución de clientela, bajas en las ventas y desprestigio del negocio.

Que de acuerdo a los antecedentes acompañados por la propia ZZ, las ventas efectuadas en el mes de octubre de 2004 son menores en \$ 534.821 a las efectuadas en septiembre del mismo año y menores en \$ 1.411.726 respecto de las efectuadas en noviembre de ese año, pero ZZ no acreditó en autos que dicha baja se debiera a los arreglos en el hall de acceso. ZZ no acreditó que clientes que hubiesen llegado al inmueble se hubiesen negado a ingresar por la existencia de dichos arreglos y ZZ tampoco acreditó que clientes que hubiesen ingresado al inmueble, si ellos hubiesen experimentado molestias por arreglos en el hall de entrada, se hubiesen negado a volver al restaurante. Si esto último hubiese sido el caso, ello no se ve reflejado en los volúmenes de venta registrados por ZZ en los meses posteriores a octubre de 2004 ya que en los meses posteriores no hay una baja en las ventas.

A su vez, los ingresos percibidos por ventas en el mes de octubre de 2004 son muy similares a los percibidos en marzo y septiembre de 2005, meses en que no hubo arreglos al hall de entrada u otros arreglos.

4.2 Que estos arreglos permiten una mejor imagen del inmueble de calle DML, lo que va en beneficio de ambas partes. ZZ de haber experimentado una externalidad negativa, como consecuencia del ejercicio de su derecho de dominio por XX, dicha supuesta externalidad negativa se habría compensado con una externalidad positiva para ZZ consistente en la mejor imagen del hall de acceso al inmueble.

#### **5. En cuanto a la prohibición de usar los salones y jardines de XX**

5.1 Que de acuerdo al tenor de Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento, los denominados por las partes “Salones y Jardines” no forman parte de los bienes dados en Arrendamiento. A su vez la cláusula novena de Contrato de Arrendamiento señala expresamente que los salones y jardines serán única y exclusivamente de uso de XX y de sus socios y que el personal de la Arrendataria no podrá hacer uso de los mismos para actividades comerciales, políticas o religiosas. De la mencionada cláusula se deduce que para el uso de los denominados “Salones y Jardines” ZZ requería de otro acuerdo, ya sea para cada caso en específico o de carácter general con XX.

- 5.2 Que el hecho que ZZ haya acompañado facturas que den cuenta del arriendo de los denominados “Salones” para eventos específicos no implica que XX se encuentre obligada a dar en arrendamiento los denominados “Salones y Jardines” a ZZ cada vez que ésta así se lo solicite. De hecho, ZZ no acreditó la existencia de dicha obligación.
- 5.3 Que ZZ tampoco acreditó los prejuicios invocados por ella por el no uso de los denominados “Salones y Jardines” que, según lo indicado en su demanda, ascenderían a \$ 13.000.000 por este concepto.
- 5.4 Que ZZ no acreditó la cancelación de eventos acordados. Es más, de la fotocopia de correos electrónicos acompañados en el literal (xv) del Primer Otrósí de presentación de fs. 239 de personas interesadas en realizar eventos se deduce que ZZ le sugiere a dichos interesados arrendar directamente los “Salones y Jardines” a XX, reconociendo así implícitamente que ZZ no tenía derecho a disponer de dichos “Salones y Jardines” y, por ende XX no tenía la obligación de ponerlos a su disposición a su solo requerimiento.
- 5.5 Que ZZ no acreditó los ingresos percibidos por ventas efectuadas gracias al uso de los “Salones y Jardines”, de manera de poder distinguirlos de los ingresos percibidos por el uso del comedor, salón y bar que sí se encuentran incluidos en el Contrato de Arrendamiento.
- 5.6 En consecuencia de lo anterior, este Tribunal establecerá que no procede indemnizar a ZZ en la suma de \$ 13.000.000, ni en ninguna otra, por este concepto.
- 6. En cuanto a un entorpecimiento unilateral e indebido del adecuado y normal funcionamiento del establecimiento de comercio que explota ZZ por parte de XX**
- 6.1 Que resulta irrelevante una supuesta no entrega a ZZ de la llave del candado de la reja de acceso principal del inmueble arrendado, si con ello no se afecta el derecho de la Arrendataria de ingresar al inmueble cada vez que lo estime conveniente. ZZ no acreditó en el proceso que se haya visto afectada ella, sus representantes y/o dependientes en dicho derecho a ingresar al inmueble en el día y hora que lo estimen conveniente, por lo tanto este Tribunal debe presumir que no se ha afectado el derecho a acceder al inmueble arrendado.
- 6.2 Que ZZ no acreditó en el proceso cómo era el circuito de salida de basura al tiempo de la celebración del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento, cómo cambió dicho circuito o cómo fue obstaculizado por XX con posterioridad.
- 6.3 Que en el Contrato de Arrendamiento se establece una sola vía para acceder al segundo piso, tal como consta en el plano achurado anexo a ese contrato y ZZ no ha reclamado que XX hubiera afectado su derecho para acceder al segundo piso por dicha vía ni tampoco lo ha acreditado. De esta forma, no resulta procedente que ZZ reclame de XX acceder al segundo piso por una vía no comprendida en el Contrato de Arrendamiento.
- 6.4 Que ZZ no acreditó en el proceso cómo era el circuito de ingreso de los proveedores a la cocina del restaurante a la época de celebración del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento y si a dicha época el circuito del acceso de proveedores era distinto del actual.
- 6.5 Que en consideración a que en un mismo inmueble conviven ZZ, arrendando una parte del mismo, y XX, manteniendo el uso y goce de otra parte del inmueble, es necesario considerar al efecto que el Contrato de Arrendamiento establece expresamente en la cláusula 21ª que ZZ debe ceñirse a las reglas y normas que dicte el Consejo de XX.

6.6 Que ZZ no indicó en su demanda el monto específico que habría sufrido en consideración de cada una de estas supuestas conductas de XX, ni tampoco acreditó la cuantía de los mismos.

**7. En cuanto al ofrecimiento de XX que ZZ se hiciera cargo del casino para sus asociados**

7.1 Que en el Contrato de Arrendamiento y en el Contrato de Proveimiento no se establece una obligación de XX para con ZZ en el sentido que esta última se hiciera cargo del casino para los asociados de XX. Sólo se establece, a este respecto, la obligación de ZZ de otorgar un descuento a los asociados de XX, según se indica en la cláusula séptima N° 4 del Contrato de Proveimiento.

7.2 Que ZZ no acreditó en este proceso la existencia de un ofrecimiento por parte de XX en el sentido que ZZ se hiciera cargo del casino para sus asociados, ni que XX le asegurara a ZZ un mínimo de ingresos por ventas a los socios de XX. ZZ tampoco acreditó cuál era la venta mínima mensual proyectada por ella misma por este concepto, ni acreditó que el número de asociados que hacían uso del bar y restaurante no superara la decena mensual, como ella sostiene. Por otro lado, ZZ tampoco acreditó la cuantía del supuesto perjuicio. El perjuicio demandado por ZZ, de acuerdo al mérito del proceso, no corresponde más que a simples expectativas de ventas de la propia ZZ no imputables a XX.

7.3 Que la expresión “casino para asociados” no corresponde a un lugar físico y distinto del bar y restaurante dado en arrendamiento, sino que simplemente al hecho de ofrecer los servicios de bar y restaurante a los socios de XX en el inmueble de calle DML, Las Condes, Santiago. Que en el otorgamiento a ZZ del derecho a explotar el bar y restaurante en virtud del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento, ZZ está facultada para prestar sus servicios a los socios de XX que allí concurren, lo que ha hecho y continúa realizando hasta la fecha.

7.4 Que, como consecuencia de todo lo anterior, este Tribunal estima que no procede la indemnización demandada por ZZ a este respecto.

**8. En cuanto al ofrecimiento de XX de organización de eventos temáticos gastronómicos, conferencias con vino de honor y degustaciones para los miembros de XX**

8.1 Que en el Contrato de Arrendamiento y en el Contrato de Proveimiento no se establece una obligación de XX para con ZZ de organizar eventos temáticos gastronómicos, conferencias con vino de honor y degustaciones para los miembros de XX.

8.2 Que ZZ no acreditó en este proceso la existencia de un ofrecimiento por parte de XX en el sentido de que XX debía organizar eventos temáticos gastronómicos, conferencias con vino de honor y degustaciones para los miembros de XX.

8.3 Que ZZ no acreditó en el proceso la existencia de una obligación de organizar dichos eventos ni cuál es el número mínimo de eventos que supuestamente debía organizar XX al año o durante la vigencia de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento.

8.4 De lo anterior se puede deducir que XX tiene plena libertad para organizar o no dichos eventos. En caso de organizarlos ellos pueden tener lugar en las áreas dadas en arrendamiento a ZZ, en cuyo caso la organización de ellos se encuentra supeditada a la autorización de ZZ, o dichos eventos pueden tener lugar en áreas no dadas en arriendo a ZZ, en cuyo caso XX puede realizarlos libremente en los términos y condiciones que ella estime conveniente, pudiendo solicitar y contratar los servicios de ZZ o de terceros, indistintamente y a su solo criterio.

8.5 Por su parte, ZZ puede realizar eventos temáticos libremente en las áreas comprendidas en el Contrato de Arrendamiento, y ZZ no reclamó ni acreditó en el proceso que XX le hubiese impedido hacerlo.

**9. En cuanto a las mejoras, arreglos y reparaciones hechas al inmueble arrendado por parte de ZZ**

9.1 Que la cláusula octava del Contrato de Arrendamiento establece la prohibición para la Arrendataria de efectuar mejoras sin el consentimiento previo y por escrito del Consejo de XX. A su vez, señala que las mejoras que introduzca en la propiedad, con consentimiento del Consejo, quedarán al término del arriendo gratuitamente a favor del inmueble sin costo alguno para XX, cualquiera sea la naturaleza de las mejoras introducidas, su valor o importancia, a menos que puedan separarse sin detrimento de la cosa principal. A su vez, dicha cláusula establece que si la arrendataria efectúa mejoras sin la autorización del Consejo, este último podrá, a su arbitrio, exigir (a) que se eliminen dichas mejoras o (b) hacer suyas dichas mejoras, dejándolas a favor del inmueble, cualquiera sea su naturaleza, valor o importancia, sin costo alguno para XX.

9.2 Que la cláusula séptima del Contrato de Arrendamiento señala expresamente que “se deja constancia que la parte del inmueble comprendida dentro del arriendo se encuentra en perfectas condiciones y la arrendataria manifiesta su conformidad. De tal modo que la arrendataria se obliga a responder por su excelente mantenimiento...”.

9.3 Que el párrafo final de la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento, a propósito de las dependencias y bienes dados en arrendamiento, señala que “la mantención en general de dichos equipos, mobiliarios, maquinarias, enseres, instalaciones, etcétera, mencionados en las letras precedentes son de cargo de la arrendataria,...”.

9.4 Que la parte de ZZ, tal como lo señaló en el literal (xx) del primer otrosí de presentación de fs. 239 del proceso, sólo presentó dichos documentos para acreditar la introducción de “Mejoras” al inmueble arrendado, por lo que respecto de ellas se aplica lo indicado en el párrafo 9.1 precedente.

9.5 Que XX en el escrito de contestación de la demanda de ZZ declaró que hacía suyas las mejoras introducidas al inmueble por ZZ, de acuerdo a lo señalado en la letra b) de la cláusula octava del Contrato de Arrendamiento.

9.6 Que en relación a las reparaciones que ZZ dice en su demanda haber realizado, ellas pueden corresponder a (i) situaciones existentes al tiempo de la celebración del Contrato de Arrendamiento, en cuyo caso el costo de ellas debió ser internalizado por ZZ y reflejado en el monto de la renta de arrendamiento que estaba dispuesta a pagar; o (ii) situaciones posteriores a la celebración del Contrato de Arrendamiento y por lo tanto de cargo de ZZ en cuanto arrendataria del inmueble, según se indicó en el párrafo 9.3 precedente.

9.7 Que, en consecuencia de todo lo anterior, este Tribunal estima que no procede la indemnización demandada por ZZ por este concepto.

**10. En cuanto a un supuesto uso desmedido y para fines indebidos del agua y electricidad del inmueble arrendado**

10.1 Que el Contrato de Arrendamiento establece que ZZ deberá pagar los consumos de agua y electricidad del inmueble.

- 10.2 Que ZZ no señala desde qué fechas habrían ocurrido los consumos desmedidos y para fines indebidos de agua y electricidad.
- 10.3 Que ZZ no acreditó en el proceso cuál es el monto a que asciende el consumo en exceso de agua y electricidad respectivamente, sino que se limitó a solicitar una indemnización global por ambos conceptos.
- 10.4 Que ZZ no acreditó en el proceso el uso para fines indebidos del agua y electricidad del inmueble.
- 10.5 Que de acuerdo a las boletas por consumo de agua y electricidad acompañadas por ZZ en los literales (xxii) y (xxiii) del primer otrosí de presentación de fs. 29 del proceso, no es posible para este Tribunal determinar qué parte de dichos consumos es imputable a XX y qué parte de dichos consumos es imputable a ZZ, cosa que tampoco señala esta última en su demanda.
- 10.6 Que de acuerdo al mérito del proceso y las presentaciones efectuadas por las partes, ZZ no acreditó cuál sería un consumo normal de agua en metros cúbicos y de electricidad en Kw para un inmueble de estas características, por lo que no es posible determinar un uso desmedido ni el valor que éste tendría.
- 10.7 Que de acuerdo a las boletas de cobro de consumo de agua presentados por ZZ se puede colegir que el promedio mensual de consumo de agua desde septiembre de 2002 a mayo de 2005 (considerando que ZZ presentó su demanda al 1º de junio de 2005), ambos meses inclusive, es de 360 mt<sup>3</sup> aproximadamente, y que salvo por los meses de verano el consumo mensual se mantiene en un nivel relativamente cercano a dicho promedio mensual, y de acuerdo a la cláusula decimotercera del Contrato de Arrendamiento, el consumo de agua durante enero y febrero de cada año es compartido en un 50% por cada parte.

A su vez, respecto del consumo mensual de electricidad entre el mes de septiembre de 2002 y mayo de 2005, ambos meses incluidos, y sobre la base de las boletas de cobro de consumo de electricidad presentadas por ZZ, el promedio mensual de consumo de electricidad durante dicho período es de 3.072 Kw aproximadamente. El consumo mensual de electricidad se mantiene relativamente estable durante dicho período, salvo por los meses de octubre de 2003 y diciembre de 2004, sin que ZZ haya señalado en el proceso el motivo por este consumo más alto en dichos dos meses específicamente, por lo que no se puede establecer que ello sea debido a hecho o culpa de XX.

- 10.8 Que de acuerdo a lo anterior, este Tribunal estima que no resulta procedente la indemnización demandada por ZZ a este respecto.

#### **11. En cuanto a la existencia de un embargo sobre bienes muebles dados en Arrendamiento**

- 11.1 Ha quedado acreditado en el proceso que ZZ estaba en conocimiento de la existencia de este embargo sobre algunos de los bienes dados en arrendamiento por XX al tiempo de la celebración del Contrato de Arrendamiento. Así se sigue de sus propios dichos contenidos en su escrito de demanda, que corre a fs. 119 del proceso. A su vez, ZZ debió haber considerado en su análisis económico del costo que estaba dispuesta a pagar por la renta de Arrendamiento la circunstancia de encontrarse dichos bienes embargados.
- 11.2 Que ha quedado establecido en autos que nunca se llevó a cabo la realización o remate de los bienes embargados, que le fueron dados en arrendamiento, por consiguiente ZZ siempre tuvo

a su disposición y pudo utilizar dichos bienes en la explotación del bar y restaurante, por lo que no se vio afectada en la explotación de su negocio ni experimentó perjuicio por dicho motivo.

11.3 Que XX interpuso una tercería de posesión ante el 1º Juzgado Civil de Santiago, Tribunal en que se trabó el embargo de los mencionados bienes, la que fue acogida por sentencia de fecha 25 de julio de 2005.

11.4 ZZ no acreditó el perjuicio o daño que la situación descrita le habría causado, ni el monto del mismo. El supuesto riesgo alegado por ZZ, que le era conocido y que estuvo dispuesto a asumir al celebrar el Contrato de Arrendamiento, no puede ser esgrimido como una causal de perjuicio ni de incumplimiento contractual por parte de XX.

**12. En cuanto a la negativa de XX de entregar a ZZ boletas de ventas y servicios que se deben dar a los clientes del bar y restaurante**

12.1 Si bien la obligación de XX de entregar boletas de ventas y servicios para la atención del bar y restaurante no se encuentra establecida expresamente en el Contrato de Proveimiento, ella se puede colegir (i) de la cláusula sexta de dicho Contrato, (ii) de la aplicación práctica dada por las partes al mismo, y (iii) de que dicha obligación no ha sido cuestionada por las partes en el proceso.

12.2 Que de acuerdo al mérito de autos, específicamente la confesión prestada por don G.P. en respuesta a la posición N° 38, fs. 296 y 297, los días en que ZZ no habría tenido boletas para operar el restaurante serían los días 20 y 26 de mayo y 14 de junio, todos del año 2005.

12.3 Que respecto del día 20 de mayo de 2005 ZZ sostiene que tuvo que regalar tres almuerzos por falta de boletas, por la suma total de \$ 59.900, conforme a tres detalles de consumo acompañados bajo el literal (xxi) del primer otrosí de presentación de fs. 239. Que tal como consta a fs. 79 de autos, XX con fecha 18 de mayo de 2005 entregó a este Tribunal un talonario de boletas a fin de que este Arbitrador resolviera sobre su entrega a ZZ, ello en consideración a que en opinión de XX el Contrato de Arrendamiento y de Proveimiento habían expirado con fecha 15 de mayo de 2005. Que tal como consta a fs. 80, ZZ con fecha 19 de mayo de 2005 solicitó a este Tribunal la entrega de dicho talonario de boletas. Luego, con fecha 20 de mayo de 2005 este Tribunal resolvió entregar dicho talonario a ZZ, según consta de resolución dictada a fs. 85 y siguientes, notificada ese mismo día vía correo electrónico a las partes a las 16:52 horas, según se dejó constancia a fs. 88. Dicho talonario fue retirado el mismo día 20 de mayo de 2005 por ZZ, según da cuenta certificado que rola a fs. 89 del proceso. Es del caso destacar que el propio talonario recibido por ZZ con fecha 20 de mayo contiene cuatro boletas extendidas con fecha 20 de mayo de 2005, por lo que se encuentra demostrado que ZZ sí contó con boletas de ventas y servicios para el funcionamiento del restaurante el mencionado día 20 de mayo de 2005. Respecto de los tres almuerzos que ZZ habría debido regalar el día 20 de mayo de 2005 por no disponer de boletas a la hora de almuerzo, ello no le es imputable a XX, ya que esta última puso a disposición de este Tribunal el talonario de boletas el día miércoles 18 de mayo de 2005.

12.4 Respecto de la afirmación del representante de ZZ en cuanto a que no habría tenido boletas de ventas y servicios para la cena del día jueves 26 de mayo del año 2005, cabe considerar que de acuerdo al talonario en que consta la emisión de las boletas emitidas en el período comprendido entre el 20 de mayo y 2 de junio, la última boleta del día 26 de mayo es la N° 13475, y ese talonario termina en la boleta N° 13500, por lo que después de la última boleta emitida el día

26 de mayo ZZ tenía en su poder un talonario que le permitía emitir 25 boletas más dicho día. Atendido lo anterior, no resulta verosímil la afirmación del representante de ZZ al respecto.

- 12.5 Que respecto de la afirmación del representante de ZZ en cuanto a que no habría tenido boletas de ventas y servicios para la cena del día martes 14 de junio del año 2005, cabe considerar que de acuerdo al talonario en que consta la emisión de las boletas emitidas en el período comprendido entre el 10 de junio y 19 de junio, la última boleta del día 14 de junio es la N° 13571, y ese talonario termina en la boleta N° 13600, por lo que después de la última boleta emitida el día 14 de junio ZZ tenía en su poder un talonario que le permitía emitir veintinueve boletas más dicho día. Atendido lo anterior, no resulta verosímil la afirmación del representante de ZZ al respecto.
- 12.6 En consideración de lo anterior, este Tribunal estima que no procede ordenar a XX pagar indemnización alguna a ZZ a este respecto.
- 13. En cuanto a que las perturbaciones indicadas por ZZ en su demanda le hubieran impedido planificar y desarrollar adecuadamente nuevos eventos, lo que le habría significado a ZZ dejar de percibir \$ 50.000.000**
- 13.1 ZZ no acreditó en el proceso la existencia de las perturbaciones imputadas a la parte de XX e indicadas en su demanda.
- 13.2 ZZ tampoco prueba en el proceso cómo dichas perturbaciones, de haber existido, le significaron alteraciones, efectos o impedimentos a la planificación y desarrollo de nuevos eventos. Es del caso señalar que ni siquiera acreditó la existencia de una planificación de nuevos eventos que pudiera haber sido perjudicada.
- 13.3 ZZ tampoco probó en este juicio la existencia de los perjuicios que dice haber experimentado a este respecto, ni el monto de los mismos.
- 13.4 Que, como consecuencia de lo anterior, este Tribunal considera que no procede la indemnización demandada por ZZ por este concepto.
- 14. En cuanto a la solicitud de ZZ de ser indemnizada por el hecho de haber asumido las obligaciones laborales que conciernen al bar y restaurante TR1**
- 14.1 La cláusula decimosexta del Contrato de Arrendamiento y la cláusula decimotercera del Contrato de Proveimiento establecen expresamente que ZZ deberá asumir y será la única responsable de las obligaciones laborales y previsionales del personal que labora en el bar y restaurante TR1.
- 14.2 Que si existían obligaciones laborales pendientes de pago por parte del anterior arrendatario y proveedor del bar y restaurante TR1, existe la posibilidad que ellas hubieren sido conocidas por ZZ o no hubieren sido conocidas por ella. En la primera alternativa, ZZ debió internalizar este costo en su consideración de negocios y específicamente en el valor que estaba dispuesta a pagar por las rentas de arrendamiento o, en su defecto, requerir el pago de dichas obligaciones laborales al anterior arrendatario y proveedor. En caso que no las hubiere conocido, y las hubiere pagado, procedería solicitar su reembolso al anterior arrendatario y proveedor del bar y restaurante y no a XX, ya que la responsabilidad subsidiaria de ésta, establecida en el Artículo 64 del Código del Trabajo, es un beneficio establecido en favor de los respectivos trabajadores y no en favor de un tercero que les paga.

- 14.3 Que ZZ no probó el hecho de haber pagado dichos \$ 3.900.000 o la suma que fuere en definitiva, por concepto de obligaciones laborales pendientes de pago en el tiempo de la celebración del Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento. En caso de que estas obligaciones laborales fuesen posteriores a la celebración de dichos Contratos, ellas son de cargo exclusivo de ZZ por disponerlo así expresamente la cláusula decimosexta del Contrato de Arrendamiento y la cláusula decimotercera del Contrato de Proveimiento.
- 14.4 Que este Tribunal estima no procede la indemnización demandada por ZZ por este concepto.
- 15. En cuanto a la solicitud de ZZ de ser indemnizada por un derecho de llaves y clientela, intangibles que la Arrendataria señala haber incrementado ostensiblemente durante el tiempo de vigencia de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento ya referidos**
- 15.1 Que en nuestro ordenamiento jurídico no existe ninguna norma de rango legal en que se definan o reglamenten los conceptos de “derecho de llaves” y de “clientela”. En efecto, ni el Código Civil ni el Código de Comercio se han preocupado de reglamentar el derecho de llaves y sus elementos. Estos conceptos han sido desarrollados por nuestra doctrina y jurisprudencia y aplicados por los comerciantes en su práctica mercantil. El Servicio de Impuestos Internos se ha pronunciado sobre el concepto de derecho de llaves para efectos de la aplicación del impuesto a la renta.

Entre los autores, tanto nacionales como extranjeros, hay diversos criterios sobre el concepto y naturaleza jurídica del derecho de llaves y la clientela. La doctrina no ha alcanzado una definición general y unívoca de dichos términos. De hecho hay autores que confunden ambos términos o los tratan indistintamente. En todo caso, se trata de conceptos distintos, ya que si bien, se puede tener un derecho de dominio sobre el denominado derecho de llaves, no se puede tener un derecho de dominio sobre la clientela. Para la mayoría de la doctrina ambos conceptos son parte del denominado establecimiento de comercio.

La clientela es el conjunto de personas que tiene la costumbre de requerir los servicios o productos de un establecimiento de comercio. Por lo que no se puede tener un derecho de dominio sobre ella, y por lo tanto, ella no puede ser enajenada jurídicamente (a lo más se puede establecer la obligación de abstenerse de contactar o atraer la clientela o de competir deslealmente).

El profesor don Ricardo Sandoval López define el derecho de llaves como *“la fuente de utilidad o beneficio que significan para el establecimiento comercial circunstancias tales como su prestigio, ubicación, calidad de la clientela o bondad de los productos que expende”* (SANDOVAL L., Ricardo. “Manual de Derecho Comercial”. 6ª Edición Actualizada, Tomo 1 Volumen 1. Editorial Jurídica de Chile, Año 2005. Página 180).

A su vez, don Eduardo King, en su Memoria de Prueba para obtener el grado de Licenciado en Derecho en la Universidad de Concepción, año 1961, página 39, lo define como *“el mayor valor, o la capacidad de mayor valor, que posee un establecimiento mercantil de aquel que le correspondería si no concurrieran circunstancias subjetivas o personales que resultan de la actuación propia del comerciante y de sus colaboradores, y circunstancias objetivas o reales que resultan del carácter especialmente favorable que presentan sus elementos objetivos”*.

En el derecho de llaves va envuelta la idea de plusvalía o incremento de valor de un establecimiento de comercio y está ligado a la expectativa de futuras ganancias. Es así como se puede conceptualizar el derecho de llaves como el valor actual de las superutilidades futuras más probables. En otras palabras, este concepto dice relación con la mayor o menor aptitud de

los distintos elementos, objetivos y subjetivos, del establecimiento de comercio para obtener beneficios económicos. Este fenómeno del “súper valor” que produce, o puede producir, un establecimiento de comercio recibe distintas denominaciones, así los franceses se refieren al “achalandage”, los italianos al “aviamiento”, los ingleses al “good-will” y en algunos países latinoamericanos se utiliza la expresión de “llave”.

Nuestra Excelentísima Corte Suprema ha señalado que el derecho de llaves consiste en “*la posibilidad de clientela, de buena fama, derivadas de la ubicación del establecimiento*”. (Revista de Derecho y Jurisprudencia Tomo XXX, Sección 1º, Pág. 193). En este sentido, el derecho de llaves comprende como uno de sus elementos a la clientela. Si un establecimiento de comercio tiene una muy buena clientela, ello se traduce en mayores ingresos y por ende en un mayor valor del derecho de llaves de dicho establecimiento.

La Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago ha sostenido que “*el derecho de llaves de un establecimiento mercantil lo constituyen no sólo las ventajas o circunstancias que favorezcan su ubicación en el mercado sino, también, el prestigio adquirido por la buena marcha en su funcionamiento, la buena y numerosa clientela que atiende y otros factores determinantes de su propiedad*” (Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo XXIX, Sección 1º, página 496).

Otro elemento del derecho de llaves es el derecho a la ocupación o al arriendo del local comercial donde funciona el establecimiento de comercio. En este sentido se distingue en doctrina entre los conceptos de “derecho de llaves” y “derecho al local”, siendo este último un derecho de carácter personal y no de naturaleza *sui generis* como el primero, correspondiente a la facultad de uso y goce de un bien inmueble. Este “derecho al local” está muy relacionado con lo que en Francia y otros países se reconoce como la “propiedad comercial” que consiste en el derecho, otorgado por el propio legislador al comerciante arrendatario, para exigir, bajo ciertas circunstancias y cumpliendo ciertas condiciones, la renovación sucesiva del contrato de arrendamiento sobre el local en que se ubica su establecimiento de comercio. Este derecho no es reconocido por nuestro ordenamiento jurídico y no se puede presumir su existencia, debiendo existir acuerdo expreso de las partes, ya sea que conste en el respectivo contrato o de alguna otra forma fehaciente.

A su vez, la Excelentísima Corte Suprema, en sentencia del año 1995 (Revista Derecho y Jurisprudencia, Tomo XCII N° 1, 1995, página 4) nos aproxima al concepto de derecho de llaves al señalar que éste “*puede ser considerado como la fuente de utilidad o beneficio que significan para un establecimiento comercial circunstancias, tales como, su prestigio, ubicación, calidad de la clientela o bondad de los productos que expende, la fama que por tales motivos se ha creado en el público y la atención o diligencia que aquél dispensa a sus consumidores*”. En la misma sentencia la Excm. Corte señala que “*el derecho de llaves constituye una convención complementaria del contrato de arrendamiento, que no está regulado expresamente en nuestra legislación, dando origen a un contrato innominado accesorio de aquél, que se rige por la ley del contrato*”.

Por su parte, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Antofagasta ha señalado como elementos que integran al derecho de llaves “*el prestigio alcanzado por un establecimiento comercial, el volumen de ventas probables, la ubicación del local, la clientela que exista o que pueda formarse o que pudiere aumentarse*” (Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo LXXXIX, N° 2, 1992, sección segunda, pág. 93).

Conforme lo indicado precedentemente en este párrafo 15.1, a juicio de este Tribunal, el concepto de clientela y su valor debe considerarse dentro del concepto de derecho de llaves y su

valor; ambos elementos son parte del establecimiento de comercio y por ende el titular del establecimiento de comercio es necesariamente titular del derecho de llaves y de la clientela. Por consiguiente, cuando en este Laudo se hace referencia al “derecho de llaves”, debe entenderse incluido el valor de la clientela en dicho concepto.

- 15.2 Que XX es propietaria del inmueble donde funciona el bar y restaurante TR1, es propietaria de la marca comercial MF, de la patente de bar y restaurante y del expendio de bebidas alcohólicas para el funcionamiento del mencionado establecimiento de comercio, que las boletas de ventas y servicios que se entregan a los clientes se identifican y son de propiedad de XX.

Que conforme lo anterior, el establecimiento de comercio correspondiente al bar y restaurante TR1 que funciona en calle DML, Las Condes, Santiago, es de propiedad de XX.

Que XX, en cuanto titular del mencionado establecimiento de comercio, confirió a ZZ el derecho a explotar económicamente este establecimiento de comercio, por el plazo y en las condiciones y términos indicados en el Contrato de Arrendamiento y en el Contrato de Proveimiento.

Que de acuerdo a los ingresos facturados por Servicios Gastronómicos TR4, anterior concesionario de la explotación del bar y restaurante, y que fueron acompañados en autos, comparados con los ingresos facturados por ZZ por dicho concepto, y que también fueron acompañados en autos, se puede colegir que el establecimiento de comercio en cuestión ha obtenido mayores ingresos durante la concesión de ZZ que durante la concesión de TR4.

Estos mayores ingresos, a juicio de ZZ, se deben al desempeño y prestigio de don G.P., lo que ha quedado reflejado en los premios gastronómicos que él ha recibido, lo que se ha traducido en un mayor prestigio para el restaurante TR1. Este mayor prestigio redundará en una mayor y mejor clientela, dispuesta a pagar precios más elevados, y eso se traduce en mayores ingresos para el establecimiento de comercio. Esto ha significado, a juicio de ZZ, un mayor valor del derecho de llaves del establecimiento de comercio en cuestión.

Teniendo claro que el derecho de llaves es de propiedad del titular del establecimiento de comercio, esto es, de XX, el punto de fondo es determinar si ese mayor valor del derecho de llaves, al que ha contribuido ZZ, al término del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento pertenece a XX o a ZZ. En el primer caso, XX no debe pagar suma alguna a ZZ con motivo del término de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento, en el segundo caso, es necesario determinar el monto de dicho mayor valor y ordenar a XX el pago del mismo a ZZ.

- 15.3 Que el derecho de llaves no tiene reconocimiento en norma de rango legal, dicho derecho no corresponde a un elemento esencial o de la naturaleza de una relación contractual sino que a un elemento accidental. Por consiguiente, la existencia, transferencia, valoración y eventuales pagos a que dé lugar un mayor valor del derecho de llaves no puede presumirse sino que debe estar expresamente establecido en el respectivo contrato. Si las partes nada dicen en el contrato respecto del derecho de llaves, ni sobre el tratamiento que le darán a su eventual mayor valor, debe necesariamente entenderse que la voluntad de las partes ha sido que dicho derecho de llaves y su valor permanezcan con el propietario del establecimiento de comercio, siendo esto último el estado normal de las cosas.

- 15.4 Que el Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento no regulan en ninguna forma el derecho de llaves del establecimiento de comercio en cuestión, tampoco se refieren a su valoración, ni el tratamiento que se le daría a un eventual mayor valor del derecho de llaves

en caso que la explotación del bar y restaurante por parte de ZZ resultara exitosa. Por consiguiente, no se puede presumir que la voluntad de las partes, al celebrar dichos contratos, fue otorgar a ZZ algún derecho en relación al derecho de llaves, o su mayor valor, con motivo del término de los referidos contratos. Lo anterior equivaldría a presumir que la voluntad de las partes al celebrar el Contrato de Arrendamiento era que si al término del mismo, y no obstante haber cumplido ZZ sus obligaciones como arrendatario y proveedor, el valor del derecho de llaves se hubiera visto mermado o afectado negativamente, XX tendría derecho a cobrar dicho menor valor a ZZ. Ambos escenarios, mayor y menor valor del derecho de llaves, no fueron acordados expresamente por las partes en los referidos Contratos, y no habiéndose acreditado en el proceso que la supuesta voluntad de ambas partes era que al término de los Contratos el riesgo del mayor o menor valor del derecho de llaves pasara del propietario al arrendatario, no corresponde a este Tribunal presumir dicha voluntad.

En otros términos, al no haberse acreditado a este Tribunal que la voluntad de las partes al momento de celebrar los respectivos Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento era que el mayor valor del derecho de llaves existente al término de dichos contratos fuera en beneficio de ZZ, debe necesariamente entenderse que la voluntad de las partes fue que dicho mayor valor, así como un eventual menor valor, fueran de beneficio, y correspondiente cargo, del propietario del establecimiento de comercio. No cabe sino presumir que la voluntad de las partes fue que el riesgo de mayor o menor valor del derecho de llaves al término de los mencionados Contratos continuará con el titular del establecimiento de comercio.

15.5 Que en la especie ZZ no tiene derecho a ceder el Contrato de Arrendamiento a terceros, conforme lo establece la cláusula decimonovena de dicho contrato, y tampoco podría ceder el contrato accesorio denominado Contrato de Proveimiento ya que este último tiene no sólo el carácter de accesorio sino que también es un contrato de prestación de servicios *intuitu personae*. El derecho de un arrendatario de un local en donde funciona un establecimiento de comercio a ceder el contrato de arrendamiento, o de subarrendar, es uno de los causes por el cual dicho arrendatario puede cobrar un derecho de llaves al tercero que pasa a explotar el establecimiento de comercio.

Si ZZ se encuentra impedida de transferir el derecho al local a un tercero sin la autorización de XX, mal podría pretender obtener una retribución de dicho tercero por concepto de derecho de llaves, o por mayor valor de derecho de llaves, sin el previo consentimiento de XX. Esto reafirma el hecho que a ZZ no le pertenece el derecho de llaves del mencionado establecimiento de comercio, ni el mayor valor de dicho derecho de llaves.

15.6 Que la cláusula séptima del Contrato de Proveimiento establece que ZZ debe prestar un servicio de bar y restaurante de primera calidad. Por lo que ZZ no ha hecho sino cumplir con su obligación contractual.

15.7 Que conforme se desprende del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento, ZZ debe pagar únicamente una renta mensual fija a XX independiente de los ingresos que obtenga de acuerdo al mayor o menor volumen de ventas que realice, por lo que el mayor prestigio que alcance el bar y restaurante, y con ello, la mayor venta que realice ZZ durante la vigencia de dichos Contratos la beneficia directa y exclusivamente a ella.

15.8 Que ZZ como cualquier hombre prudente de negocios en forma previa a la celebración del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento debió haber calculado la rentabilidad esperada por su explotación del bar y restaurante, considerando para ello el costo fijo de la

renta de arrendamiento, el período de vigencia estipulado expresamente en los mencionados Contratos, la posibilidad o no de prorrogar dicha vigencia, y los ingresos esperados por las ventas de los servicios de bar y restaurante a los actuales clientes y potenciales clientes futuros. ZZ acordó en los mencionados Contratos un plazo de vigencia de los mismos, siendo dicho plazo el período de tiempo en que tendría derecho a percibir los ingresos que resultaran de su explotación de bar y restaurante. ZZ consintió en dichos contratos que XX tuviera el derecho a ponerles término y no renovarlos, sin ulterior responsabilidad ni obligación de pago alguno por parte de XX, con la anticipación ahí indicada. Por consiguiente, el hecho de que XX haya puesto término a los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento en los plazos indicados en ellos, es un acto legítimo y válido, respecto del cual las partes no acordaron que daría lugar a un pago por eventual mayor valor de derechos de llaves a ZZ ni pago de indemnización alguna por ningún otro concepto.

Al no haberse acordado por las partes que al término de los referidos Contratos ZZ tendría derecho a un pago por el mayor valor a que alcanzara el derecho de llaves del bar y restaurante, debe entenderse necesariamente que ZZ al celebrar el Contrato de Arrendamiento y de Contrato de Proveimiento consideró que recuperaría la inversión realizada, incluidos los costos de operación y una rentabilidad estimada, dentro del plazo de vigencia de los Contratos, sin necesidad de obtener retribución alguna por concepto de mayor valor de derecho de llaves al término de dichos contratos.

- 15.9 Que XX no ha cobrado un derecho de llaves a ZZ para acceder a la explotación del bar y restaurante TR1, de hecho la renta de arrendamiento acordada en el Contrato de Arrendamiento es la misma suma que XX cobraba al anterior concesionario Servicios Gastronómicos TR4.

El pago de \$ 5.000.000 efectuado por doña C.S., ya sea por sí o por cuenta de ZZ, XX constituye un pago por subrogación de la deuda de Servicios Gastronómicos TR4 con XX.

- 15.10 Los pagos efectuados por G.P. a A.P. al tiempo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento, así como el acuerdo de no competencia, denominado "Contrato Innominado de no Ejercicio de Actividad Comercial" celebrado entre ellos con fecha 14 de agosto de 2002, son inoponibles a XX, independientemente de que esta última haya tenido conocimiento de la existencia de los mismos.

- 15.11 Si el mayor valor del derecho de llaves del bar y restaurante TR1 se debe al prestigio y reconocimiento de que goza su chef don G.P., el hecho de que don G.P. deje de ser chef del mencionado restaurante producirá el efecto que la clientela seguirá a don G.P. al lugar donde él decida establecer un restaurante de similares características, de manera tal que él no debiera experimentar ningún perjuicio por el término de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento. Para el caso de que don G.P. decida abrir su propio restaurante o prestar sus servicios de chef en otro restaurante ya existente, este Tribunal ordenará en la parte resolutive de este fallo que, al solo requerimiento de ZZ, XX deberá colocar un aviso destacado en el hall de acceso al inmueble arrendado, en que se indique que don G.P. no continúa prestando sus servicios de chef en el restaurante TR1 y deberá señalar el lugar y nombre del restaurante donde sí está prestando sus servicios, este aviso, que deberá ser de un tamaño tal que permita su fácil lectura a una distancia razonable, deberá permanecer colocado en lugar visible del hall de acceso al inmueble por un período de hasta cuatro meses contados desde la fecha de la última notificación de esta sentencia a las partes.

- 15.12 Que el hecho que, con motivo de la terminación de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento por los avisos de término enviados por XX, ZZ no reciba un pago de parte de la primera

por mayor valor del derecho de llaves del restaurante, no configura un enriquecimiento sin causa para XX, ya que a juicio de este Tribunal la causa de que dicho mayor valor permanezca en el patrimonio de XX se debe a que ella asumió también el riesgo de que, no obstante ZZ cumpliera sus obligaciones como arrendataria y como proveedora, el valor del derecho de llaves pudiera haber resultado disminuido al término de los mencionados Contratos; en otras palabras, el riesgo de mayor o menor valor del derecho de llaves, una vez terminados los referidos Contratos, fue asumido por XX al no haber acordado expresamente las partes lo contrario. A su vez, también hay que considerar que todos los ingresos obtenidos por la explotación del bar y restaurante durante la vigencia de los contratos se establecieron en beneficio exclusivo de ZZ, ya que XX durante dicho período sólo tenía derecho a cobrar una renta de arrendamiento fija.

Que para que exista un enriquecimiento sin causa (lícita) para XX debe existir el correspondiente empobrecimiento sin causa lícita para ZZ, lo que no se da en este caso, ya que ZZ nunca tuvo derecho al mayor valor del derecho de llaves, por lo que mal puede experimentar un empobrecimiento respecto de un derecho que nunca ha estado en su patrimonio.

A su vez, para que haya un enriquecimiento ilícito por parte de XX, dicho enriquecimiento debe tener como causa un acto ilícito, en este caso el envío de los avisos de término de los referidos Contratos no constituyen un acto ilícito, sino que, al contrario, es un derecho expresamente establecido por las partes en los Contratos. Por la misma razón, en el envío de dichos avisos de término de contratos no hay un abuso del derecho ni puede considerarse como un acto de competencia desleal por parte de XX, sino que un acto plenamente lícito y legítimo.

15.13 Conforme lo señalado en los párrafos anteriores, este Tribunal resolverá en la parte resolutive de este laudo que no corresponde pagar indemnización alguna a ZZ por derecho de llaves, mayor valor de derecho de llaves, ni por clientela, con motivo de la terminación del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento por parte de XX.

## **16. En cuanto a las tachas presentadas por ZZ en contra de los testigos don F.B. y doña O.Ch.**

### **16.1 Tacha presentada en contra de don F.B.**

16.1.1 ZZ tachó a don F.B. porque a su juicio carecía de la imparcialidad necesaria para declarar por tener interés directo, o al menos indirecto, en el resultado del pleito, basándose en que el señor F.B. es vicepresidente de XX y que él señaló en la interrogación para tachas que “Obviamente, me interesa que XX gane este juicio”. ZZ fundamentó esta tacha en lo dispuesto en el Artículo 358 número 6 del Código de Procedimiento Civil esto es, carecer el testigo de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto.

16.1.2 XX solicitó el rechazo de esta tacha en consideración a que el testigo no manifestó ningún interés pecuniario directo o indirecto y que, de acuerdo a nuestra jurisprudencia, ello sería un elemento indispensable para rechazar la comparecencia en estrado del testigo, toda vez que el elemento económico puede viciar el testimonio y la imparcialidad de una persona, señalando que el testigo no depende económicamente, él ni su familia, de XX.

16.1.3 Este Tribunal estima que si bien de los dichos del señor F.B. se desprende que no tiene un interés económico en esta causa, el señor F.B. en su calidad de vicepresidente de XX tiene un interés en que XX gane la disputa objeto de autos, tal como él lo señala a fs. N° 258. El señor F.B. en cuanto vicepresidente de XX debe velar por los intereses de su representada, aunque ellos no sean de índole únicamente económico. A su vez el señor F.B. tiene interés en que el prestigio

de la gestión de la mesa directiva de XX, bajo la cual han tenido lugar parte de los hechos que está llamado a resolver este Tribunal, no se vea afectada.

A su vez, tal como se desprende de la propia declaración de don F.B., a él le ha correspondido, como parte de sus funciones, participar en los hechos objeto de esta disputa, por lo que a juicio de este Tribunal él tiene un interés en que dichos hechos sean resueltos a favor de XX, ya que de esa forma no se afecta el prestigio de la gestión de la directiva de que el señor F.B. forma parte, ni de su propia gestión como vicepresidente en cuanto participe en dichos hechos. Por consiguiente, este Tribunal dará lugar a la tacha formulada en contra de don F.B., aun cuando él no tenga interés económico directo o indirecto en este pleito sino que fundado en que tiene interés en que XX gane este juicio y en que tanto el prestigio de su actuar como de la gestión de la directiva que forma parte, no se vea afectada por una eventual sentencia contraria.

## **16.2 Tacha de doña O.Ch.**

- 16.2.1 ZZ tachó a doña O.Ch. por estimar que ella carece de la imparcialidad necesaria para declarar en juicio por tener interés directo, o al menos indirecto y porque, de acuerdo a sus propios dichos, como socia y ex-presidenta de XX tiene interés en que XX gane este juicio y siente una mala atención de parte del señor G.P. hacia los socios de XX. ZZ se basó en lo dispuesto en el Artículo 358 número 6 del Código de Procedimiento Civil, esto es, carecer de imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo e indirecto.
- 16.2.2 XX solicitó el rechazo de esta tacha en consideración a que la testigo no manifestó ningún interés pecuniario directo o indirecto y que según la jurisprudencia, sería un elemento indispensable para rechazar la comparecencia en estrado de un testigo, toda vez que el elemento económico puede viciar el testimonio y la imparcialidad de una persona y XX señala que la testigo no depende económicamente ni ella ni su familia de XX.
- 16.2.3 Este Tribunal estima que si bien, de acuerdo a los dichos de la propia testigo, ella no tiene interés económico en el resultado de este juicio, ella ha declarado expresamente a fs. 265 que le "interesa que XX gane este juicio", por consiguiente este Tribunal estima que ella carece de imparcialidad necesaria para declarar en este proceso. Conforme a lo anterior este Tribunal dará lugar a la tacha formulada en contra de doña O.Ch. en la parte resolutive de este fallo.

## **17. Costas del juicio**

Este Tribunal considera que ambas partes han tenido motivo plausible para litigar, por lo que resolverá no condenar en costas a ninguna de las partes, debiendo cada una de ellas soportar sus propios gastos y costas del juicio.

## **18. Provisión de fondos para gastos**

- 18.1 Las partes han entregado a este Tribunal la suma de \$ 120.000 cada una de ellas, como provisión de fondos para gastos, dando con ello cumplimiento a lo ordenado a fs. 218.
- 18.2 Este Tribunal ha incurrido en los siguientes gastos y por los montos que se indican a continuación:
- (i) Notificación por cédula de la resolución dictada a fs. 218 y siguientes, según da cuenta el estampado de fecha 22 de septiembre de 2005, que corre a fs. 221, y recibo N° 34062

de la Receptora Judicial señora M.B., por la suma total de \$ 75.000, cuyos honorarios constan pagados por boleta de honorarios N° 15911.

- (ii) Notificación por cédula de la resolución dictada a fs. 243 y siguiente, y las presentaciones a que se refiere, según da cuenta el estampado de fecha 24 de octubre de 2005, que corre a fs. 245, y recibo N° 34199 de la Receptora Judicial señora M.B., por la suma total de \$ 75.000, cuyos honorarios constan pagados por boleta de honorarios N° 15911.
- (iii) Fotocopias de los documentos exhibidos por XX con fecha 27 de octubre de 2005, según da cuenta acta de fs. 260, por la suma de \$ 34.000, según da cuenta la boleta de honorarios N° 0088 emitida por don M.R.
- (iv) Notificación por cédula de la resolución dictada a fs. 277, según da cuenta el estampado de fecha 4 de noviembre de 2005, que corre a fs. 278, y recibo N° 34308 de la Receptora Judicial señora M.B., por la suma total de \$ 75.000, cuyos honorarios constan pagados por boleta de honorarios N° 15911.
- (v) Envío de cartas certificadas según dan cuenta los recibos de la empresa TR5 y que constan aparejados a fs. 87 vuelta, 288 y 288 vuelta, por la suma total de \$ 3.485.

18.3 Que el total de los gastos incurridos por este Tribunal, indicados en 18.2 precedente, ascienden a un total de \$ 262.485 (doscientos sesenta y dos mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos).

18.4 Que como consecuencia de los gastos incurridos por este Tribunal indicados en 18.2 anterior, existe un saldo pendiente que deben solventar las partes ascendente a la suma de \$ 22.485 (veintidós mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos), el que deberán reembolsar a este Tribunal ambas partes por partes iguales.

#### **19. En cuanto a las garantías dadas por ZZ a XX al momento de celebrar el Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento**

19.1 Conforme a la cláusula vigésimo cuarta del Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria entregó a la Arrendadora la suma de UF 43, correspondiente al pago de un mes de arriendo, en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas y pactadas por la Arrendataria en virtud de dicho contrato. A su vez, en virtud de la cláusula vigésimo quinta del Contrato de Arrendamiento ZZ entregó a XX una letra de cambio firmada ante notario por UF 86 suscrita a favor de XX, para responder de los deterioros, perjuicios, daños, cuentas, etc. que no alcancen a ser cubiertos por la garantía a que se refiere la cláusula vigésimo cuarta ya indicada.

Por otra parte la cláusula decimonovena del Contrato de Proveimiento señala que ZZ entrega a XX en el acto de celebración de dicho contrato una letra de cambio firmada ante notario por UF 86 suscrita a favor de XX la que se hará efectiva en el evento que ZZ incurra en infracción a las leyes tributarias vigentes y que se hará efectiva en su equivalencia en pesos moneda nacional al valor que dicha UF tenga a la fecha en que se produzcan estas infracciones. A su vez, dicha cláusula señala que esta letra de cambio será restituida al girador al término del Contrato de Proveimiento en caso de no haber surgido dificultades en materia tributaria.

19.2 Que de acuerdo al mérito de autos, no existe incumplimiento contractual por parte de ZZ, ni XX ha alegado en este proceso hechos que darían lugar a la retención de las garantías indicadas en 19.1 anterior.

19.3 Que este Tribunal considera que procede que XX restituya a ZZ tanto las garantías dadas en virtud del Contrato de Arrendamiento como la garantía dada en virtud del Contrato de Proveimiento, tal como lo ha solicitado ZZ a fs. N° 130 de autos.

- 19.4 Que este Tribunal fijará un plazo para que ZZ restituya efectivamente el inmueble arrendado a XX, y considerando que durante dicho tiempo pueden ocurrir hechos que de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Arrendamiento y en el Contrato de Proveimiento puedan dar lugar al cobro y ejecución de dichas garantías, ellas deberán ser devueltas por XX a ZZ en el momento de efectuarse la restitución efectiva del inmueble a XX a satisfacción de esta última. La restitución deberá efectuarse ante notario público u otro Ministro de Fe, de manera de dejar constancia del estado en que se restituya el inmueble arrendado y de los bienes indicados en el inventario anexo al Contrato de Arrendamiento.
- 19.5 Que XX ha sostenido que ella recibió solamente una letra de cambio, la que cubriría ambos contratos y no dos letras de cambio como se desprende de la cláusula decimonovena del Contrato de Proveimiento y de la cláusula vigésimo quinta del Contrato de Arrendamiento. Ante esta contradicción respecto de la existencia de una o dos letras de cambio y si la letra de cambio que se hace referencia en el Contrato de Proveimiento es la misma letra de cambio a que se hace referencia en el Contrato de Arrendamiento o se trata de una letra de cambio adicional, a juicio de Tribunal existen tres posibilidades:
- (i) Que esta segunda letra de cambio no se haya otorgado como sostiene XX, sino que sólo existe una letra de cambio para ambos contratos; o
  - (ii) Que esta segunda letra de cambio la haya extraviado XX; o
  - (iii) Que esta segunda letra de cambio la tenga en su poder XX y ella esté en conocimiento de ello.

A fin de evitar que por una parte se produzca un perjuicio para ZZ en cuanto a que esta segunda letra de cambio le sea cobrada injustificadamente con posterioridad a la entrega efectiva del inmueble, y por otra parte para evitar un eventual enriquecimiento sin causa para ZZ en caso que se le entregue una letra de crédito, o su monto equivalente en reemplazo de la misma, por parte de XX, este Tribunal ordenará en la parte resolutive de este Laudo que XX deberá abstenerse de cobrar dicha letra de cambio para el caso que la tenga en su poder, en el caso que dicha letra de cambio sea presentada a cobro a ZZ, XX deberá proveer a ZZ la suma correspondiente a dicha letra de cambio, dentro del plazo de tres días hábiles contados desde que ZZ acredite haber sido requerida de pago de esta segunda letra de cambio, y que XX sostiene que nunca existió.

En mérito de todo lo anterior, y según lo dispuesto por los Artículos 636 y 640 del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales citadas y que sean aplicables al caso concreto de autos,

#### **RESUELVO:**

##### **1°. En cuanto a la vigencia de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento.**

- 1.1 Declárese terminado el Contrato de Arrendamiento y su contrato accesorio denominado Contrato de Proveimiento, ambos con fecha 15 de mayo de 2005.
- 1.2 Se ordena a ZZ la restitución del inmueble arrendado a XX dentro del plazo de treinta días corridos contados desde la notificación de esta sentencia a la Arrendataria.
- 1.3 Se ordena que ZZ continúe pagando las rentas de arrendamiento y los demás servicios a su cargo hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado.

- 1.4 En caso de atraso en la restitución del inmueble por parte de ZZ, ésta deberá pagar a XX la multa establecida en la cláusula quinta del Contrato de Arrendamiento, esto es de UF 0,5 por cada día de retraso en la restitución, contado desde el vencimiento del plazo de restitución señalado en el 1.2 anterior y hasta la fecha de la restitución efectiva del inmueble.
- 2°. En cuanto a la supuesta infracción por parte de ZZ a las cláusulas cuarta de los respectivos Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento.**  
Este Tribunal resuelve que no ha habido infracción por parte de ZZ ni de sus representantes a las cláusulas cuarta del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento, respectivamente, por lo que no procede la indemnización solicitada a este respecto por XX.
- 3°. En cuanto al cierre temporal del bar y restaurante desde el 15 de febrero de 2004 hasta el 9 marzo de 2004 para reparar la cocina.**  
Este Tribunal resuelve que no es procedente la solicitud de indemnización presentada a este respecto por ZZ.
- 4°. En cuanto a los arreglos del hall de entrada del inmueble en el mes de octubre de 2004.**  
Este Tribunal resuelve que no procede la indemnización solicitada por ZZ a este respecto.
- 5°. En cuanto a la prohibición de usar los salones y jardines de XX.**  
Este Tribunal resuelve que no es procedente la solicitud de indemnización presentada a este respecto por ZZ.
- 6°. En cuanto a un entorpecimiento unilateral e indebido del adecuado y normal funcionamiento del establecimiento de comercio que explota ZZ por parte de XX.**
- 6.1 Este Tribunal resuelve que ZZ no acreditó en el proceso que se haya visto afectada ella, sus representantes y/o dependientes en el derecho de ingresar al inmueble en el día y hora que estimen conveniente.
- 6.2 Este Tribunal resuelve que no son procedentes los reclamos efectuados por ZZ respecto a un entorpecimiento unilateral e indebido del inadecuado y normal funcionamiento del establecimiento de comercio que explota ZZ por parte de XX.
- 7°. En cuanto al ofrecimiento de XX que ZZ se hiciera cargo del casino para sus asociados.**  
Este Tribunal resuelve que no es procedente la solicitud de indemnización presentada por ZZ a este respecto.
- 8°. En cuanto al ofrecimiento de XX de organización de eventos temáticos gastronómicos, conferencias con vino de honor y degustaciones para los miembros de XX.**  
Este Tribunal resuelve que no es procedente la solicitud de indemnización presentada por ZZ a este respecto.
- 9°. En cuanto a las mejoras, arreglos y reparaciones hechas al inmueble arrendado por parte de ZZ.**  
Este Tribunal resuelve que no es procedente la indemnización solicitada por ZZ a este respecto.
- 10°. En cuanto a un supuesto uso desmedido y para fines indebidos del agua y electricidad del inmueble arrendado.**  
Este Tribunal resuelve que no resulta procedente la indemnización demandada por ZZ a este respecto.

- 11º. En cuanto a la existencia de un embargo sobre bienes muebles dados en Arrendamiento.**  
Este Tribunal resuelve que no son procedentes las reclamaciones y alegaciones efectuadas por ZZ a este respecto, ya que ella no acreditó el perjuicio o daño que la situación descrita le habría causado, ni el monto del mismo. El supuesto riesgo alegado por ZZ le era conocido y ella estuvo dispuesta a asumirlo al momento de celebrar el Contrato de Arrendamiento, por lo que no puede ser esgrimido por ZZ como una causal de perjuicio ni de incumplimiento contractual por parte de XX.
- 12º. En cuanto a la negativa de XX de entregar a ZZ boletas de ventas y servicios que se deben dar a los clientes del bar y restaurante.**  
Este Tribunal resuelve que no procede ordenar a XX pagar indemnización alguna ZZ a este respecto.
- 13º. En cuanto a que las perturbaciones indicadas por ZZ en su demanda le hubieran impedido planificar y desarrollar adecuadamente nuevos eventos, lo que le habría significado a ZZ dejar de percibir \$ 50.000.000.**  
Este Tribunal resuelve que no procede la indemnización demandada por ZZ a este respecto.
- 14º. En cuanto a la solicitud de ZZ de ser indemnizada por el hecho de haber asumido las obligaciones laborales que conciernen al bar y restaurante TR1.**  
Este Tribunal resuelve que no procede la indemnización demandada por ZZ a este respecto.
- 15º. En cuanto a la solicitud de ZZ de ser indemnizada por un derecho de llaves y clientela, intangibles que la Arrendataria señala haber incrementado ostensiblemente durante el tiempo de vigencia de los Contratos de Arrendamiento y de Proveimiento ya referidos.**  
Este Tribunal resuelve :  
15.1 XX deberá colocar un aviso destacado en el hall de acceso al inmueble arrendado, al sólo requerimiento de ZZ, en que se indique que don G.P. no continúa prestando sus servicios de chef en el restaurante TR1 y deberá señalar el lugar y nombre del restaurante donde sí está prestando sus servicios, este aviso, que deberá ser de un tamaño tal que permita su fácil lectura a una distancia razonable, deberá permanecer colocado en lugar visible del hall de acceso al inmueble por un período de hasta cuatro meses contados desde la fecha de la última notificación de esta sentencia a las partes.  
15.2 No ha lugar a la demanda de ZZ en lo relativo a recibir una indemnización por concepto de derecho de llaves, mayor valor de derecho de llaves, ni por clientela, con motivo de la terminación del Contrato de Arrendamiento y del Contrato de Proveimiento por parte de XX.
- 16º. Tachas presentadas por ZZ en contra de los testigos don F.B. y doña O.Ch.**  
Este Tribunal resuelve acoger las tachas presentadas por ZZ en contra de ambos testigos.
- 17º. Costas del juicio.**  
Este Tribunal resuelve no condenar en costas a ninguna de las partes, debiendo cada una de ellas soportar sus propios gastos y costas del juicio.
- 18º. Provisión de fondos para gastos.**  
Este Tribunal resuelve que las partes deberán pagar a este Tribunal la suma total de \$ 11.243 (once mil doscientos cuarenta y tres pesos) cada una, dentro del plazo de cinco días contados desde la fecha de notificación de esta sentencia.

**19°. En cuanto a las garantías dadas por ZZ a XX al momento de celebrar el Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Proveimiento.**

- 19.1 Este Tribunal resuelve que XX entregue la garantía consistente en UF 43 correspondiente a un mes de renta de arrendamiento a ZZ junto con la restitución efectiva del inmueble por parte de esta última.
- 19.2 Este Tribunal resuelve que XX devuelva a ZZ la letra de cambio por UF 86 recibida en virtud del Contrato de Arrendamiento, junto con la restitución efectiva del inmueble por parte de ZZ.
- 19.3 Este Tribunal resuelve que la eventual segunda letra de cambio entregada en virtud del Contrato de Proveimiento sea entregada por XX a ZZ junto con la restitución del inmueble por parte de esta última. En caso contrario, XX deberá abstenerse de cobrar dicha letra de cambio. En caso de que dicha letra de cambio le sea presentada a cobro a ZZ injustificadamente en virtud del Contrato de Proveimiento, XX deberá proveer el monto de dicha letra de cambio a ZZ dentro del plazo de tres días hábiles contados desde que ZZ acredite haber sido requerida de pago por esta segunda letra de cambio. En caso de atraso por parte de XX en efectuar dicha provisión de fondos, la suma adeudada por XX devengará el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables en moneda nacional, interés que se aplicará desde la fecha del retraso en efectuar dicha provisión de fondos hasta la fecha del pago efectivo de la suma adeudada.

Autoriza don E.A., Ministro de Fe. Pronunció esta sentencia, don Ignacio Arteaga Echeverría, Juez Árbitro.