

Eustaquio Martínez Martínez
Árbitro Arbitrador
Fecha Sentencia: 3 de julio de 2006
ROL 547

MATERIAS: Contrato de arrendamiento, opción de compra o leasing inmobiliario – lease-back – rebaja de rentas de arrendamiento – excepción de contrato no cumplido – término del contrato – pérdida de la opción de compra – indemnización de perjuicios – tachas de testigos.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La parte demandante alega que el contrato de leasing había terminado por el pago parcial de las rentas pactadas y que la opción de compra de la propiedad arrendada había caducado. Solicita se le ordene a la demandada restituir el inmueble y pagar diferentes cantidades de dinero por concepto de indemnización de perjuicios y rentas adeudadas. La demandada deduce demanda reconventional para que el Árbitro condene a la demandante principal a pagar a ésta la suma correspondiente a contribuciones de bienes raíces.

LEGISLACIÓN APLICABLE:

Código de Procedimiento Civil: Artículo 358 números 5 y 6.

Código Civil: Artículos 1.489, 1.552, 1.545.

DOCTRINA:

De lo expuesto se desprende que se está en presencia de un contrato de leasing en su modalidad de *lease-back*, por el cual una entidad financiera compra un inmueble a su dueño, para luego dárselo en arrendamiento por un período determinado, a cambio de una renta mensual y con una opción de compra que significa para el arrendatario y anterior propietario, volver a hacerse con la propiedad del inmueble, pagando un precio equivalente a la última renta mensual pactada. Se trata de una figura de financiamiento, por la cual el actual propietario asume el papel de arrendador del inmueble y prestador de un crédito equivalente al precio estipulado, y el anterior propietario el de arrendatario y dueño de una opción de compra sobre el mismo. Con esta modalidad de contrato, el actual propietario-arrendador financia las necesidades económicas del anterior propietario y actual arrendatario, a cambio de una renta mensual y de la opción de compra que otorga a este último. El contrato de leasing, por consiguiente, se aparta del simple arrendamiento, porque su objeto es otorgar un préstamo al anterior propietario haciéndose de la propiedad, para luego arrendársela y otorgarle una opción de readquirir la propiedad. Por consiguiente, la renta de arrendamiento que se pacta, es superior a la de un simple arrendamiento, porque ella debe cubrir el uso del inmueble, al igual que en cualquier arrendamiento y además el precio del financiamiento, que es el interés que devenga el préstamo (Considerando N° 17).

En la cláusula decimocuarta del contrato se estableció el derecho de la arrendadora para cobrar a título de indemnización de perjuicios la suma de las rentas faltantes entre la fecha de restitución y la de expiración del contrato, el 28 de febrero de 2018. En la misma disposición se estableció el derecho de la arrendataria en ese caso para exigir la transferencia de la propiedad. El contexto de la disposición deja en evidencia el reconocimiento de la arrendadora de la falta de lógica y justicia que tendría recibir la indemnización, vale decir, toda la renta estipulada durante toda la vigencia pactada del contrato, y a la vez quedarse con la propiedad del inmueble arrendado, por lo cual da al arrendatario el derecho a solicitar su transferencia. Sin embargo, como en el presente caso se ha dado lugar a la terminación de la opción de compra del arrendatario, esa situación no puede darse, de modo que a partir del hecho de que el arrendador continuará como dueño de la propiedad, corresponde establecer si además tiene o no derecho a alguna indemnización por el lapso del contrato no cumplido por la arrendataria. Dado que el contrato de que se trata es uno de financiamiento,

donde la utilidad del arrendador-prestamista está en el interés que recibe que es el pactado en la renta de arrendamiento, corresponde acceder a esta petición. Sin embargo, como la renta incluye ese interés y el derecho a usar la propiedad, lo que ya el arrendatario no tendrá por tener que restituir el inmueble, corresponde rebajar prudencialmente la indemnización a que tendrá derecho el arrendador por el lapso no cumplido del contrato. A mayor abundamiento, cabe señalar que de los dichos de los testigos de ambas partes, don J.H. por la parte demandante (fs. 282) y don S.F. (fs. 284) y señorita A.H., por la demandada (fs. 285), se desprende que el valor de la propiedad a la fecha del contrato era de aproximadamente 70.000 UF de tal modo que al haberse colocado como tal en el contrato la suma de 54.000 UF, al quedarse el demandante con el inmueble se produce una diferencia en su favor que debe imputarse a la indemnización. En atención a estas consideraciones, se fija en 15.000 UF la indemnización de perjuicios que corresponde al demandante por el plazo no cumplido del contrato (Considerando N° 26 letra f).

DECISIÓN: Se acoge la demanda principal, rebajándose el monto de indemnización de perjuicios compensatoria por la terminación anticipada del contrato. Se acoge la demanda reconvenzional. No se condena a la demandada principal en costas por haber tenido motivos plausibles para litigar y no haber sido totalmente vencida.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago de Chile, a 3 de julio de 2006.

VISTOS:

1. Con fecha 1° de junio de 2005, XX concurrió al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago para que se designara un Árbitro que conociera de las controversias suscitadas entre ella y ZZ1 y ZZ2 con relación a un eventual incumplimiento del contrato de Arrendamiento, Opción de Compra o Leasing Inmobiliario celebrado por las partes por escritura pública otorgada el 10 de marzo de 1998 en la Notaría de Santiago de don NT. En dicho contrato (Cláusula 33ª.) se había pactado un arbitraje arbitrador, facultando a la Cámara de Comercio de Santiago para designar la persona del Árbitro. Con fecha 15 de junio de 2005, la Cámara designó como Árbitro Arbitrador a don Eustaquio Martínez Martínez, quien aceptó el cargo el 8 de julio de 2005 (fs. 60). Por resolución de fecha 20 de diciembre de 2005 (fs.244), se prorrogó el plazo del arbitraje hasta el 8 de julio de 2006, lo que fue notificado a las partes por carta certificada dirigida por intermedio de la Secretaría del Centro.

2. Constituido el arbitraje se realizó el comparendo de estilo siendo las partes las siguientes:

Demandante: Compañía de seguros XX S.A. del giro de su denominación, domiciliada en DML, comuna de Providencia. Debe dejarse constancia que por presentación hecha en el segundo otrosí del escrito de fs. 133, la parte demandante pidió tener presente que todas las acciones de la demandante habían pasado a ser de propiedad de XX, del giro de su denominación, domiciliada en DML, que por tanto pasó a ser dueña de todos sus activos y pasivos, entre los cuales se encuentran los del presente juicio, todo lo cual fue aceptado por la autoridad correspondiente. La demandada no objetó lo anterior.

Demandados: Son demandados en este juicio arbitral, Estacionamientos ZZ1, empresa del giro de su denominación, domiciliada en DML, Providencia y ZZ2, empresa constructora del mismo domicilio, en calidad de fiador y codeudor solidario constituido en el contrato.

3. XX y ZZ1 celebraron por escritura pública otorgada el 10 de marzo de 1998, en la Notaría de Santiago de don NT un contrato de Arrendamiento, Opción de Compra o Leasing Inmobiliario, por el cual la primera daba en arrendamiento a la segunda, el local comercial del inmueble de calle DML, comuna

de Providencia. Este inmueble había sido adquirido por compraventa de la primera a la segunda, en un precio de 54.000 Unidades de Fomento y luego, en virtud del contrato en cuestión, dado en arrendamiento a ZZ1 con opción de compra. El precio de la opción (Cláusula 16ª del contrato) fue de diez Unidades de Fomento pagadas al contado, conviniéndose que el precio de la compraventa definitiva fuera equivalente al valor de la última renta siempre que el contrato hubiera estado permanentemente vigente y pagada la totalidad de las rentas de arrendamiento (Cláusula 17ª). En este contrato se pactó que ZZ2 se constituía en fiadora y codeudora solidaria de todas las obligaciones contraídas en él por ZZ1 (Cláusula 37ª).

4. XX entabló demanda en contra de ZZ1 y de ZZ2 para que se declarara:
- a) Que el contrato de leasing terminó por el no pago parcial de las rentas pactadas.
 - b) Que la opción de compra de la propiedad arrendada caducó.
 - c) Que la demandada debe restituir el inmueble arrendado dentro de tercero día de notificado el fallo respectivo, o en el plazo que el Árbitro determinara.
 - d) Que la demandada y los codeudores solidarios deben pagar a la demandante las siguientes sumas:
 - 1.- 11.151 UF por diferencia de rentas de arrendamiento devengadas entre marzo de 2001 y junio de 2005, más el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones de dinero reajutable, desde el inicio de la mora y por todo el tiempo que ésta dure.
 - 2.- Las cantidades que por concepto de rentas de ocupación se devenguen entre la fecha de terminación del contrato y hasta la efectiva restitución del mismo.
 - 3.- Cantidad equivalente al doble de la renta diaria por cada día de retardo en la restitución a título de cláusula penal y evaluación anticipada de los perjuicios.
 - 4.- Las cantidades que la demandada adeude por concepto de contribuciones de bienes raíces.
 - 5.- Cantidades adeudadas por concepto de consumos de luz, agua, gas, etc.
 - 6.- 33.486,75 UF equivalentes al 45% de las cantidades que por concepto de indemnización de perjuicios las partes han liquidado anticipadamente para este caso.
 - 7.- Las costas de la causa.

5. El fundamento de la demanda es que la demandada, con fecha 14 de diciembre de 2000, hizo llegar una carta a la demandante solicitando rebajar las rentas de arrendamiento de 496,10 UF mensuales pactadas, a 150 UF al mes, lo que no fue aceptado por ella, sino solamente una rebaja al 55% de la original, equivalente a 272,86 UF entre marzo de 2001 y febrero de 2002. Como esta situación se prolongó más allá de ese plazo, la demandante el 14 de mayo de 2004 envió carta a la demandada comunicándole que debía volverse a la renta original, obteniendo como única respuesta un aumento de la renta al 60% del valor original. A juicio de la demandante, esto constituye un incumplimiento del contrato y amerita que se le ponga fin en las condiciones señaladas en sus peticiones reseñadas en el considerando anterior.

- 6.** Las demandadas opusieron excepciones dilatorias, a las cuales se allanó la demandante.
- 7.** Contestando la demanda, las demandadas en contestaciones idénticas, solicitan su rechazo basadas en que:
- 1.- Está al día en el pago de las rentas según la rebaja al monto de las mismas que se hizo a partir del año 2001, lo que según ellas constituye una modificación del contrato.
 - 2.- No corresponde el pago de 11.151 UF por concepto de diferencia de rentas, porque ha pagado las rentas por su monto rebajado, hasta la fecha.
 - 3.- Opone la excepción de contrato no cumplido, porque la demandante no ha cancelado el monto de las contribuciones de bienes raíces pagado por su parte, por lo que tampoco habría cumplido con su obligación. En subsidio de lo anterior, solicita el rechazo de la demanda en cuanto pretende obtener peticiones injustas que constituirían enriquecimiento sin causa, porque:
 - a) Se trata de un contrato de índole eminentemente financiera que permite apartarse de algunas de las condiciones pactadas por las partes, pues de lo contrario nacerían obligaciones demasiado gravosas para el arrendatario.
 - b) Las pretensiones son inequitativas, porque le permitirían quedarse con el inmueble y además cobrar las indemnizaciones que se señalan en la demanda.
 - c) Incompatibilidad de obtener el inmueble y además las rentas.
 - 4.- No corresponden las multas por ser leoninas y contrarias a derecho.
- 8.** En el primer otrosí de su contestación, la demandada, en representación de ZZ1 deduce demanda reconvencional en contra de la demandante XX, a fin de que se condene a pagar a ésta la suma de \$ 10.051.970 correspondiente a contribuciones de bienes raíces pagadas por su parte que la demandante debe reembolsar, más las demás sumas que se acrediten durante el juicio, con sus respectivos reajustes e interés máximo convencional desde la notificación de la demanda hasta su pago efectivo, con costas.
- Contestando la demanda reconvencional, la parte demandante solicitó su rechazo porque no había sido solicitado oportunamente.
- Se evacuaron los trámites de réplica y dúplica, donde las partes abundaron en sus razonamientos y peticiones.
- 9.** Se llamó a conciliación, la que luego de diversas audiencias celebradas con las partes por separado y en conjunto debió darse por fracasada al no alcanzarse acuerdo entre ellas.
- 10.** Se recibió la causa a prueba, rindiéndose por la demandante prueba documental con documentos acompañados a fs. 276, los que no fueron objetados y por el demandado a fs. 269, los que sólo fueron observados por la contraparte.
- 11.** Se rindió prueba testimonial por ambas partes.

12. A petición de la parte demandada, a fs. 301 complementado a fs. 309, se decretó un informe pericial contable para acreditar si la demandante y su sucesora pudieron rebajar de su renta las contribuciones de bienes raíces pagadas por la demandada y su monto, y en caso negativo si ello se debió a que su balance arrojó pérdidas o porque su declaración fue objetada. En desacuerdo de las partes, el Árbitro designó perito a don PE, contador auditor, que aceptó el cargo el 17 de abril de 2006, a fs. 311 y evacuó su informe el 8 de junio de 2006, el que se encuentra agregado a los autos a fs. 323, en cuaderno separado.

Transcurrido el término probatorio y evacuado el informe pericial, se citó a las partes para oír sentencia a fs. 344, con fecha 21 de junio de 2006.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LAS TACHAS

13. La parte demandada tachó a los testigos de la demandante señores L.C. y don J.P. por la causal del N° 5 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, ya que de sus dichos aparecía que eran dependientes de la parte que los presentaba, lo que los privaba de habilidad para testificar. Al primero, además, se le tachó por la causal del N° 6 de la misma disposición, o sea, por falta de imparcialidad. El Tribunal ordenó tomarles declaración, dejando para definitiva la resolución sobre ellas. Pronunciándose al respecto, si bien el Tribunal da por establecido que los mencionados testigos eran empleados de la demandante, y que en el caso del primero pudiera haber falta de imparcialidad derivada de los mismos hechos, es lo cierto que la naturaleza del asunto de que se trata hace difícil que terceros ajenos al problema debatido pudieran haber tenido conocimiento de él, por lo que necesariamente debería acudirse al testimonio de quienes lo conocían y éstos deberían de algún modo u otro estar vinculados a alguna de las partes. Por consiguiente, el Tribunal haciendo uso de las facultades que le otorga su calidad de Arbitrador y lo dispuesto por el Artículo 28 del Reglamento Procesal de Arbitraje que le permite determinar la admisibilidad, pertinencia e importancia de las pruebas presentadas, resuelve rechazar las tachas interpuestas, sin perjuicio de considerar en la apreciación de los testimonios, las circunstancias de hecho que los rodean.

14. Asimismo, la parte demandante tachó a la testigo de la demandada, señorita A.H. por las causales de los N°s. 5 y 6 del Artículo 358 del C. de P.C porque al ser preguntada para tachas reconoció haber sido empleada de la demandada y prestar en la actualidad servicios para ella en forma independiente. El Tribunal había ordenado dejar las tachas para definitiva y tomar declaración a la testigo. Pronunciándose sobre las tachas interpuestas, el Tribunal resuelve rechazarlas, porque el hecho de haber sido dependiente de la parte que la presenta, no siéndolo en la actualidad, no configura la causal del N° 5 de la disposición legal citada y por otro lado, el prestar servicios en forma independiente para la misma parte, no constituye por sí solo una demostración de falta de imparcialidad, por lo que tampoco se configura la causal del N° 6 del Artículo 358 del C. de P.C.

EN CUANTO AL FONDO

15. El problema central sometido a la decisión del Árbitro, es si el contrato de Arrendamiento, Opción de Compra o Leasing Inmobiliario celebrado entre compañía de seguros XX S.A., hoy XX, como arrendadora y ZZ1 como arrendataria, por escritura pública otorgada el 10 de de marzo de 1998 en la Notaría de don NT, fue modificado durante su vigencia. Si lo hubiere sido, el contrato continuaría vigente y por consiguiente, no habría lugar a declararlo terminado por el incumplimiento de sus términos. Si por el contrario, no hubiere existido tal modificación, el contrato se encontraría incumplido por la arrendataria al no haberse pagado la renta pactada en él.

16. Es un hecho comprobado en autos por el contrato mencionado cuya copia se ha acompañado a fs. 5 y a fs. 14 del Cuaderno de Documentos N° 2 sin haber sido objetado, que en él se estipuló el arrendamiento del inmueble consistente en el local comercial del edificio de calle DML, comuna de Providencia, actuando XX como arrendador y ZZ1 como arrendataria. El plazo de duración del contrato era de 20 años y se estipuló una renta mensual del equivalente en pesos moneda nacional a 496,10 Unidades de Fomento (Cláusula 6ª.). Se pactó asimismo una opción de compra por parte de la arrendataria cuyo precio se pagó al contado, (Cláusulas 15ª. y 16ª.) para que ésta tuviera el derecho a comprar la propiedad en un precio equivalente al monto de la última renta pagada por ella “siempre y cuando el contrato de arrendamiento pactado hubiere estado permanentemente vigente, y se hubieren pagado la totalidad de las rentas convenidas durante todo el plazo de vigencia del mismo”. El inmueble había sido adquirido por XX por compraventa a ZZ1 por escritura pública otorgada el 3 de febrero de 1998, en la Notaría de Santiago de don NT, en el precio equivalente en pesos moneda nacional a 54.000 UF. (Documento fs. 1, Cuaderno N° 2).

17. De lo expuesto se desprende que se está en presencia de un contrato de leasing en su modalidad de *lease-back*, por el cual una entidad financiera compra un inmueble a su dueño, para luego dárselo en arrendamiento por un período determinado, a cambio de una renta mensual y con una opción de compra que significa para el arrendatario y anterior propietario, volver a hacerse con la propiedad del inmueble, pagando un precio equivalente a la última renta mensual pactada. Se trata de una figura de financiamiento, por la cual el actual propietario asume el papel de arrendador del inmueble y prestador de un crédito equivalente al precio estipulado, y el anterior propietario el de arrendatario y dueño de una opción de compra sobre el mismo. Con esta modalidad de contrato, el actual propietario-arrendador financia las necesidades económicas del anterior propietario y actual arrendatario, a cambio de una renta mensual y de la opción de compra que otorga a este último. El contrato de leasing, por consiguiente, se aparta del simple arrendamiento, porque su objeto es otorgar un préstamo al anterior propietario haciéndose de la propiedad, para luego arrendársela y otorgarle una opción de readquirir la propiedad. Por consiguiente, la renta de arrendamiento que se pacta, es superior a la de un simple arrendamiento, porque ella debe cubrir el uso del inmueble, al igual que en cualquier arrendamiento y además el precio del financiamiento, que es el interés que devenga el préstamo. En el caso de autos, la renta mensual que se pactó fue de 496,10 Unidades de Fomento al mes, la que como se ha dicho, cubre el derecho a uso del inmueble y el interés del préstamo.

18. Establecido lo anterior, corresponde dilucidar si el contrato pactado fue modificado o no durante su vigencia. Con fecha 14 de diciembre de 2000 (Doc. fs. 32, Cuaderno de Documentos N° 2) la arrendataria dirigió una carta a la arrendadora, comunicándole que no podía continuar pagando la renta estipulada y solicitando fuera rebajada a 150 UF mensuales. La demandante no aceptó la oferta, pero sí que la renta fuere rebajada al 55% de lo pactado primitivamente, o sea, 272,86 UF desde marzo de 2001 a febrero de 2002, ambos meses inclusive. Transcurrido ese lapso, la arrendadora continuaba pagando el 55% por lo que por carta de 14 de mayo de 2004 (fs.1 Cuaderno de Documentos N° 1), la arrendadora comunicó a la arrendataria que a partir de junio de 2004, debía volverse a la renta original y que debería modificarse el contrato para cambiar el cuadro de pagos, capitalizando las porciones de renta no canceladas, más sus intereses. Esta carta no tuvo respuesta.

19. Corresponde dilucidar si la rebaja de rentas consentida por la arrendadora constituye o no una modificación del contrato de arrendamiento. La rebaja de renta corresponde a una petición hecha por la arrendataria que sólo fue parcialmente aceptada por el arrendador, ya que mientras la primera solicitaba pagar 150 UF mensuales, el arrendador sólo aceptó a rebajarla a un 55% de la primitiva y sólo por un lapso de un año, que luego se prolongó de hecho por un lapso superior. A juicio del sentenciador, la rebaja de la renta constituye la respuesta del arrendador a una situación de hecho manifestada por la arrendataria que pedía rebajar el monto de la renta por no poder continuar pagando

la renta pactada, consentimiento que sólo fue otorgado por un lapso de un año. No existe al parecer del fallador consentimiento total y explícito de modificar el contrato de manera de rebajar definitivamente el monto de las rentas a pagar, porque si así hubiera sido, debiera haberse modificado en su totalidad el contrato pactado, para contemplar la situación en que quedaban las rentas en la parte no pagada y el nuevo plazo por el cual se extendería el contrato. Aceptar la rebaja de la renta como lo hizo el arrendador por un plazo determinado, no demuestra su ánimo de modificar para siempre los términos del contrato, sino sólo someterse a una situación de hecho para evitar una situación peor cual hubiera sido el no pago de las rentas. Esta intención se demuestra con la carta que dirige a la arrendataria con fecha 14 de mayo de 2004, donde le solicita volver a pagar la renta primitiva y modificar el contrato adecuando el cuadro de pagos, lo que nunca se hizo. Por consiguiente, el contrato no fue modificado porque para ello era necesario el consentimiento de ambas partes y éste sólo existió para aceptar el pago de una renta menor por un período determinado, pero no por toda la vigencia del contrato. Existe sólo una modificación temporal de la renta durante un tiempo, pero no se ve la superposición de consentimientos de las partes que coincidan en nuevos términos del contrato, ya que no había acuerdo ni en cambiar el monto de la renta que sólo se aceptaba por situaciones de hecho y por un monto distinto al propuesto por el arrendatario y por un plazo determinado, ni en las nuevas condiciones que debían pactarse para el contrato, ya que esta rebaja de renta conllevaba una alteración de todos los términos del mismo, tanto en el monto de ésta, como en los plazos restantes, tasas de interés, etc., nada de lo cual se verificó.

Todo lo anterior se deduce de los documentos acompañados, especialmente la carta de 14 de mayo de 2004 y de los dichos de las partes, que en sus escritos no discuten la realidad de los hechos, sino sólo sus efectos. A juicio del Árbitro, por lo tanto, no se ha producido una modificación del contrato y el arrendatario ha incurrido en incumplimiento de su obligación de pagar la renta pactada, por lo que procede acceder a la solicitud del demandante de dar por terminado el contrato celebrado entre las partes.

20. La conclusión a que se llega en el considerando precedente y los hechos en que se funda, obligan a rechazar las excepciones opuestas por las demandadas en el párrafo II N^{os}. 1 y 2 en cuanto a que no habría incumplimiento de la demandada porque no habría no pago de renta; tampoco habría mora ni modificación del contrato, así como tampoco la demandante habría actuado contra hecho propio.

21. La demandada opone también la excepción de contrato no cumplido contemplada por el Artículo 1.552 del Código Civil, porque la demandante no le habría reembolsado la suma de \$ 10.051.970 correspondiente a contribuciones pagadas por su parte en el año 2004. La Cláusula 8^a. del contrato que da origen a este juicio se refiere al punto, señalando que las contribuciones de bienes raíces serán de cargo de la arrendataria. Agrega que las mismas le serán reembolsadas por la arrendadora reajustadas según las mismas normas que aplique el Servicio de Impuestos Internos y sin intereses "en el evento que ella haya podido rebajar las sumas pagadas por este concepto, en su Declaración Anual de Impuesto a la Renta".

Como se ve la obligación de pagar el impuesto territorial recaía en la arrendataria. Una vez hecho el pago, a ésta le nacía el derecho a que se le reembolsara, en el caso que la arrendadora hubiera podido rebajarlo en su Declaración Anual de Impuesto a la Renta.

Sobre este particular se evacuó el informe pericial que se agregó a fs. 322, que concluye que la demandante aprovechó el pago de las contribuciones hecho por la arrendataria para descontarlo de su renta líquida imponible en los años tributarios 2003, 2005 y 2006, por un total de \$ 24.939,070, el que no fue reembolsado a la demandada pagadora. Sin embargo, en lo que dice relación con que ello constituya la excepción de contrato no cumplido, a juicio del sentenciador ello no se da, porque para que ocurra, las obligaciones deben ser de similar envergadura y en el presente caso, el no pago de rentas por la

arrendataria es inmensamente superior a lo que a ella no se le pagó por concepto de contribuciones. Teniendo presente lo que debe ser la equivalencia de las prestaciones, las que se dejaron de cumplir por la arrendataria son mucho mayores que las que dejó de cumplir la arrendadora, por lo que este incumplimiento no alcanza a constituir la excepción de contrato no cumplido, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre la demanda reconventional por estos mismos hechos. A mayor abundamiento, cabe señalar como lo indica el informe pericial contable, que la arrendataria aprovechó estos pagos en sus declaraciones de renta, para descontarlos de ésta.

22. Establecido que no hubo modificación del contrato y que no corresponde aceptar la excepción de contrato no cumplido, se concluye que la demandada estaba en situación de incumplimiento de las obligaciones contraídas en él. Corresponde, entonces, examinar las peticiones de la demanda para establecer si se da lugar a ellas, a cuáles y en qué monto.

23. La demandante solicita se declare que el contrato de leasing terminó por el no pago de rentas. Establecido como ha quedado que la demandada incumplió con su obligación de pagar la renta de arrendamiento pactada, pagándola sólo parcialmente, corresponde aceptar esta petición de conformidad con lo dispuesto por los Arts. 1.489 y 1.545 del Código Civil y lo convenido en la Cláusula 12ª. letra a) del contrato que establece que el contrato termina anticipadamente “si hubiere mora o simple retardo en el pago de todo o partes de la renta de arrendamiento”.

24. La demandante solicita se declare que la opción de compra de la propiedad arrendada perdió su vigencia o caducó. La Cláusula 20ª del contrato contempla esta situación, estableciendo que la oferta terminará anticipadamente en el evento de ocurrir alguno de los casos señalados en las letras a), b) y c) de la Cláusula 12ª. Como según se ha establecido en el considerando anterior se da la ocurrencia de al menos la causal señalada en la letra a) de la Cláusula 12ª, corresponde también acoger esta petición.

25. Se solicita también que se ordene la restitución del inmueble dentro de tercero día o en el plazo que el Árbitro resuelva. Acogida la petición de dar por terminado el contrato, corresponde necesariamente acoger ésta, fijándose como fecha de la restitución el 31 de agosto de 2006.

26. La demandante solicita se condene a la demandada y/o a sus fiadores y codeudores solidarios al pago de diversas sumas que se analizan a continuación:

a) 11.151 UF por concepto de diferencia de rentas entre los meses de marzo de 2000 y junio de 2005, ambos inclusive. Habiéndose demostrado que desde marzo de 2000 se pagaron rentas inferiores a las 496,10 UF mensuales pactadas, y no habiéndose rebatido el monto solicitado, corresponde acoger esta petición, conservando así la equivalencia en las prestaciones establecidas en el contrato, con más intereses corrientes para operaciones reajustables, desde la fecha del fallo.

b) Las cantidades que por concepto de rentas de ocupación se devenguen entre la fecha de terminación del arrendamiento y hasta la efectiva restitución del inmueble. En atención a lo resuelto se acoge esta petición, sólo en cuanto las demandadas deberán pagar las rentas completas a razón de 496,10 UF al mes entre el mes de julio de 2005 y abril de 2006, ambos inclusive, o sea la suma de 4.961 UF. A esta suma debe imputarse lo pagado por la demandada a razón de 297,66 UF al mes, o sea, 2.976,66 UF en total, de modo que lo que se debe pagar por este concepto es la cantidad de 1.984,34 UF, más intereses corrientes para operaciones reajustables desde la fecha que se indicará en la parte resolutive. A ello debe agregarse las rentas que se devenguen hasta la fecha fijada para la restitución –31 de agosto de 2006–, a razón de 496,10 UF al mes.

- c) La cantidad equivalente al doble de la renta diaria por cada día de retardo en la restitución de la propiedad, a título de cláusula penal y evaluación anticipada de perjuicios. Esta multa está contemplada en la Cláusula 14^a. del contrato, para el evento de atraso en la restitución al término del arrendamiento, por lo que corresponde acceder a ella a razón de 33 UF por cada día de atraso a partir de la fecha fijada para la restitución.
- d) El pago de las sumas que la demandada adeude por concepto de contribuciones de bienes raíces, lo que de acuerdo a lo pactado debe aceptarse sólo hasta la fecha de la restitución del inmueble y sin perjuicio del derecho a que las mismas le sean devueltas si la arrendadora ha podido rebajarlas en su declaración anual de renta como está pactado en el contrato. (Cláusula 8^a).
- e) Asimismo se pide el pago de todas las sumas adeudadas por concepto de consumos de luz, gas, agua potable, primas de seguros u otras prestaciones análogas reajustadas desde la fecha en que debieron pagarse y la de su pago efectivo, petición a la que se accederá hasta la fecha de restitución del inmueble.
- f) La demandante pide el pago del 45% de las cantidades que por concepto de indemnización de perjuicios las partes han liquidado anticipadamente para este efecto y que ascienden a 33.486,75 UF. En la Cláusula 14^a. del contrato se estableció el derecho de la arrendadora para cobrar a título de indemnización de perjuicios la suma de las rentas faltantes entre la fecha de restitución y la de expiración del contrato, el 28 de febrero de 2018. En la misma disposición se estableció el derecho de la arrendataria en ese caso para exigir la transferencia de la propiedad. El contexto de la disposición deja en evidencia el reconocimiento de la arrendadora de la falta de lógica y justicia que tendría recibir la indemnización, vale decir, toda la renta estipulada.
- g) Durante toda la vigencia pactada del contrato, y a la vez quedarse con la propiedad del inmueble arrendado, por lo cual da al arrendatario el derecho a solicitar su transferencia. Sin embargo, como en el presente caso se ha dado lugar a la terminación de la opción de compra del arrendatario, esa situación no puede darse, de modo que a partir del hecho de que el arrendador continuará como dueño de la propiedad, corresponde establecer si además tiene o no derecho a alguna indemnización por el lapso del contrato no cumplido por la arrendataria. Dado que el contrato de que se trata es uno de financiamiento, donde la utilidad del arrendador-prestamista está en el interés que recibe que es el pactado en la renta de arrendamiento, corresponde acceder a esta petición. Sin embargo, como la renta incluye ese interés y el derecho a usar la propiedad, lo que ya el arrendatario no tendrá por tener que restituir el inmueble, corresponde rebajar prudencialmente la indemnización a que tendrá derecho el arrendador por el lapso no cumplido del contrato. A mayor abundamiento, cabe señalar que de los dichos de los testigos de ambas partes, don J.H. por la parte demandante (fs. 282) y don S.F. (fs. 284) y la señorita A.H., por la demandada (fs. 285), se desprende que el valor de la propiedad a la fecha del contrato era de aproximadamente 70.000 UF de tal modo que al haberse colocado como tal en el contrato la suma de 54.000 UF, al quedarse el demandante con el inmueble se produce una diferencia en su favor que debe imputarse a la indemnización. En atención a estas consideraciones, se fija en 15.000 UF la indemnización de perjuicios que corresponde al demandante por el plazo no cumplido del contrato.
- h) La demandante solicita la condena al pago de las costas, a lo que no se accederá por haber tenido los demandados motivos plausibles para litigar y no haber sido totalmente vencidos en el pleito.
27. Respecto de la demanda reconventional interpuesta por la demandada para que se le pague la suma de \$ 10.051.970 como reembolso de las contribuciones de bienes raíces pagadas por su parte,

más las demás sumas que se acrediten durante el juicio, se acoge hasta por la suma de \$ 24.939.070 determinados en el informe pericial, más las que se paguen hasta la restitución del inmueble si ellas pueden ser rebajadas por la arrendadora en su declaración de renta.

28. Se deja constancia que la compañía de seguros XX S.A., demandante en estos autos, fue absorbida por XX, la cual pasó a ser titular de todo su activo y pasivo, entre los cuales se encuentra el presente juicio, de tal modo que quien ostenta en la actualidad la calidad de demandante, es esta última, a la cual le afecta en cuanto tal lo resuelto en este fallo.

Y lo dispuesto por los Arts. 1.489, 1.545 y 1.552 del Código Civil; las disposiciones legales y reglamentarias citadas y los principios de equidad que aplica el Árbitro en su calidad de Arbitrador,

SE RESUELVE:

- 1°. Que ha lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, opción de compra o leasing inmobiliario celebrado entre XX y ZZ1, por escritura pública otorgada el 10 de marzo de 1998 en la Notaría de Santiago de don NT.
- 2°. Que se declara extinguida la opción de compra del inmueble que se otorgó a la demandada en dicho contrato.
- 3°. Que la demandada debe restituir el inmueble objeto del contrato, consistente en el local comercial del edificio de calle DML, comuna de Providencia, antes del 31 de agosto de 2006.
- 4°. Que se condena solidariamente a las demandadas ZZ1 en su calidad de deudor principal y a ZZ2 como fiador y codeudor solidario, al pago a XX, de las siguientes cantidades:
 - a) 11.151 UF por concepto de diferencia no pagada entre las rentas de arrendamiento pactadas y las realmente pagadas entre los meses de marzo de 2000 y junio de 2005, ambos inclusive, lo que deberá pagarse antes del 31 de agosto de 2006, fecha fijada para la restitución. Transcurrido dicho plazo se devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables hasta la fecha del pago efectivo.
 - b) 1.984,34 UF por concepto de diferencia de rentas entre los meses de julio de 2005 y abril de 2006, ambos inclusive, más la suma de 496,10 UF mensuales por concepto de renta entre esa fecha y el 31 de agosto de 2006, o la de la restitución si ello ocurriere antes, todo lo cual deberá pagarse dentro del plazo que vence el 31 de agosto de 2006, a partir de la cual se devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables.
 - c) Indemnización de 33 UF por cada día de atraso, entre la fecha fijada para la restitución del inmueble, 31 de agosto de 2006, y la de su devolución efectiva.
 - d) Las sumas que se devenguen por concepto de contribuciones de bienes raíces hasta la fecha de restitución del inmueble.
 - e) Las cantidades que se devenguen por concepto de consumos de luz, gas, agua potable, primas de seguros u otras prestaciones análogas, hasta la fecha de restitución del inmueble.
 - f) 15.000 UF por concepto de indemnización de perjuicios compensatoria por la terminación anticipada del contrato, la que deberá pagarse antes del 31 de agosto de 2006, a partir de la cual devengará intereses corrientes para operaciones reajustables.
 - g) Se rechaza la petición de condena en costas, por haber motivos plausibles para litigar y no haber sido una de las partes totalmente vencida.
 - h) Las sumas expresadas en Unidades de Fomento que se ordena pagar, lo serán por su equivalente en pesos moneda nacional, a la fecha de pago efectivo.

- 5°. Que se acoge la demanda reconvenzional, debiendo pagar XX, la suma de \$ 24.939.070 por concepto de reembolso de contribuciones de bienes raíces pagadas por su parte, más reajustes desde la fecha de pago de ellas en los años tributarios 2003, 2005 y 2006, más lo que pague hasta la restitución del inmueble si ellos pudieren ser rebajados por la arrendadora en su declaración de impuestos. Las sumas sindicadas deberán pagarse con intereses corrientes para operaciones no reajustables, mediante su imputación a lo que las demandadas deben pagar a la demandante según lo resuelto en este fallo.

Notifíquese esta sentencia por intermedio de la señora actuario, personalmente o por cédula. Juez Árbitro, señor Eustaquio Martínez M.