

Juan Pablo Pomés Pirotte

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 30 de agosto de 2011

Rol: 1269-2010

MATERIAS: Término de contrato de arrendamiento por condición resolutoria ordinaria e indemnización de perjuicios.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Demandante y demandada celebran un contrato de arrendamiento, ante notario público, en que la demandante da en arrendamiento a la demandada determinadas pertenencias mineras, que totalizan una extensión de 100 hectáreas. En la cláusula 5ª del contrato, se determinó la renta mensual de arrendamiento, correspondiente al pago de una regalía en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, por cada tonelada de los minerales producidos en la planta de beneficio ubicada en la mina. El arrendatario se obligó a explotar como mínimo 50.000 toneladas mensuales, por lo que se obligó a pagar una renta de arrendamiento mínima garantizada de US\$ 125.000.

En la cláusula 12º del contrato, las partes convienen que la no obtención de la certificación por parte del Sernageomin, acorde a la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera, constituirá un evento de condición resolutoria ordinaria del contrato. Es decir, si esta certificación no es obtenida por “cualquier causa” dentro de los 90 días siguientes y corridos a la fecha de celebración del contrato, o en su defecto no se puedan presentar los documentos requeridos por la autoridad para trabajar con un permiso provisorio, el contrato termina de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o convencional alguna y sin que haya lugar a indemnización de cualquier naturaleza a favor de alguna de las partes.

La demandada no obtiene la certificación antes aludida, a raíz de lo cual, la actora demanda solicitando se condene al pago de una indemnización de perjuicios por los daños causados al no percibir la renta. Sostiene que existe culpa por parte de la demandada y reconoce que operó la condición resolutoria ordinaria.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera.

Código Civil: Artículos 1.437, 1.467, 1.479, 1.545, 1.560, 1.700, 1.702 y 2.284.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 170, 342, 636, 637 y siguientes.

DOCTRINA: La condición resolutoria ordinaria produce sus efectos de pleno derecho y el contrato es una verdadera ley para las partes.

La condición resolutoria es un hecho futuro incierto, del cual depende la extinción o resolución de un derecho. La condición resolutoria es ordinaria, cuando por el solo hecho de cumplirse se extingue el derecho. La condición resolutoria opera de pleno derecho o ipso jure. En el caso del contrato de arrendamiento de las pertenencias mineras, las partes pactaron que éste quedara sujeto a una condición resolutoria ordinaria, consistente en que si por cualquier causa, dentro de los 90 días corridos siguientes a la suscripción del contrato, no se obtenía la certificación de la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera, el contrato terminaría de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o convencional alguna. Además pactaron expresamente, que en este caso no habría lugar a indemnizaciones de ninguna naturaleza a favor de las partes. No habiéndose obtenido la certificación dentro de los 90 días siguientes a la suscripción del contrato, éste quedó terminado. La condición resolutoria afecta la eficacia del acto jurídico o contrato, cumpliéndose la condición el mismo terminó, sin que de él las partes adquirieran derecho alguno. La demandante no puede alegar incumplimiento contractual, ni tiene derecho a exigir el pago de rentas respecto de un contrato que terminó por el cumplimiento de una condición resolutoria ordinaria pactada por las partes. De acuerdo al Artículo 1.545 del Código Civil, el contrato es una ley para las partes, que no puede ser alterado sino de común acuerdo. De esta forma, no cabe que la demandante alegue perjuicios producto del cumplimiento de una condición resolutoria, habiéndose pactado que en dicho caso no habría lugar a indemnización alguna. No hay culpa de la demandada, dado que se pactó que la condición resolutoria ordinaria operaría si no se conseguía la certificación necesaria “por cualquier causa”. El pago de la renta estaba estrictamente vinculado a la existencia de la explotación de la mina, esto es, a la efectiva extracción de mineral. En el hecho la explotación de la mina no se produjo, por lo que mal podría condenarse al pago de una indemnización de perjuicios equivalente a la renta de arrendamiento, cuando no ha existido explotación de la mina. La mina permaneció en poder del demandante, sin que se extrajera mineral alguno de la misma por parte de la demandada,

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

extracción que hacía legítimo y justificaba el pago de la renta. Sin explotación y sin extracción de minerales, no existe perjuicio para el demandante.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 30 de agosto de 2011.

VISTOS:

Que con fecha 09 de agosto de 2010, XX, representada por don S.W., ambos domiciliados en DML, Santiago, requirieron al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, la designación de Árbitro en conformidad a lo previsto en la cláusula 14ª del contrato "Arrendamiento de Pertenencias Mineras XX a ZZ", celebrado por escritura pública de fecha 11 de enero del año 2010, ante el notario público de Santiago don NT. Contrato suscrito entre la solicitante y ZZ, representada por don L.A., ambos domiciliados en calle DML, Santiago, atendidas las dificultades existentes entre las partes en relación al contrato señalado.

Según resolución de fecha 16 de agosto de 2010, que rola a fs. 20 del expediente, el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago resolvió designar Árbitro al suscrito Juan Pablo Pomés Pirotte, a objeto de que se aboque a conocer y resolver la controversia existente en torno a la aplicación del contrato antes mencionado.

Que con fecha 02 de septiembre de 2010, a fs. 23, se certificó por la secretaria del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, doña Karin Helmlinger C., **el transcurso del plazo dispuesto en el Artículo 10 del reglamento procesal del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, para presentar oposiciones al nombramiento del Árbitro como Árbitro Arbitrador, para conocer y resolver la disputa y juicio caratulado "XX con ZZ", Rol / 1269-10.**

Que a fs. 24, con fecha 07 de septiembre de 2010, la designación de Árbitro Arbitrador fue notificada y aceptada por el suscrito, jurando desempeñar el cargo fielmente y en el menor tiempo posible, según acta de notificación extendida por la Notario Público de Santiago, doña LT1.

Que a fs. 25 este Tribunal Arbitral tuvo por constituido el arbitraje y aitó a las partes a un primer comparendo para fijar bases de procedimiento. Comparendo que después de distintas modificaciones en su fecha, se celebró el día 08 de noviembre de 2010, en las oficinas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, ubicada en Monjitas N° 392 piso 11, comuna de Santiago.

Que son partes litigantes en esta causa sociedad minera XX, representada por don S

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

W., am`os domiciliados en DML, Santiago, y ZZ, representada por don L.A., ambos domiciliados en calle DML, SantiaGg.

Que a fs. 34, con fech` 08 de noviembre de 2010, ðse f)j) el Orocedimiento de autos en comparen`O celebrado en dicha fecha. Aue este Árbíto tiene, de acuerdo a lo estipulado por las partes en la cláusula 14ª del c/ntrato "úrrrendamiento de Pertenenciac Mineras XX a ZR"\$ celebrado por escritura pública de fecha 11 `e enero del año 2010, ante el notarao Públaco de Santiago don N, la calidad de ÁRBi4ro Arbitrador.

Que la enunciación de las peticiones o acciones de la demandante y sus fundamentos, así como las excepciones o defensas del demandado, de acuerdo a lo señalado en el auto acordado de la I. Corte Suprema sobre la forma de la sentencia, es la siguiente:

Que a fs. 39 comparece don S.W., chileno, ingeniero civil, en representación de XX, interponiendo demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual en contra de ZZ representada por don L.A. Señala que por escritura pública de fecha 11 de enero de 2010, ante el notario público de Santiago don NT, XX dio en arrendamiento a ZZ, el sector a explotar ubicado en las pertenencias mineras: a) SS 3 pertenencia 22; b) SS 3 pertenencia 23; c) SS 3 pertenencia 24; d) SS 3 pertenencia 25; e) SS 3 pertenencia 26; f) SS 4 pertenencia 7; g) SS 4 pertenencia 8; h) SS 4 pertenencia 9; i) SS 4 pertenencia 10 y j) SS 4 pertenencia 11, todas ubicadas en el distrito minero del LL, comuna de RR, Provincia de RR, región de TT, que totalizan una extensión de 100 hectáreas. Indica que el objeto del contrato de arriendo era explotar y explorar las pertenencias mineras referidas, conforme a un plan de explotación que se presentaría en un plazo máximo de 90 días, a contar de la firma del referido contrato. Explica que en la cláusula 5ª del contrato se determinó la renta mensual de arrendamiento que sería el pago de una regalía equivalente a 2,50 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, por cada tonelada de los minerales producidos en la planta de beneficio ubicada en la mina. El arrendatario se obligó a explotar como mínimo 50.000 toneladas mensuales a partir del mes de abril del año 2010, por lo que se obligó a pagar una renta de arrendamiento mínima garantizada de US\$125.000, de los Estados Unidos de Norteamérica. Agrega que de acuerdo a la cláusula 12ª del contrato, las partes convinieron que previo a la explotación de las pertenencias mineras arrendadas, se debía obtener del Servicio Nacional de Geología y Minería, la certificación referida en la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera y la respectiva acta que se levantara por el Sernageomin, formaría parte integrante del respectivo contrato. Indica que en este punto es donde se comenzó a producir el incumplimiento por parte de la demandada, toda vez que no realizó gestión alguna tendiente a dar cumplimiento a esta cláusula. Explica que las partes convinieron que la no obtención de la certificación del Sernageomin, es un evento que constituye una condición resolutoria ordinaria del contrato y si esta certificación no es obtenida por cualquier causa, dentro de los 90 días siguientes corridos a la fecha de celebración del contrato o en su defecto no se puedan presentar los documentos requeridos por la autoridad para trabajar con un permiso provisorio, el contrato termina de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o convencional alguna y sin que haya lugar a indemnización de cualquier naturaleza a favor de alguna de las partes. Sostiene la demanda que es la inactividad culpable de la demandada la que originó que se verificara la condición resolutoria que conlleva a la terminación del contrato de arriendo, toda vez que de acuerdo a lo establecido en la letra d) del numeral 2 de la cláusula 7ª del contrato, era obligación de la arrendataria: "la tramitación y obtención de todos los permisos ambientales, sectoriales y/o permisos sectoriales no ambientales sin responsabilidad civil, administrativo o penal para la arrendadora, si aquella no cuenta con alguno de ellos". Sostiene que la demandada no obtuvo por parte del Sernageomin la certificación de la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera y que a consecuencia de ello devino el término del contrato de arriendo. Con ello perdió la demandante, el derecho de pago de la renta de arrendamiento mínima garantizada, a partir del mes de abril del año 2010. Se señala que el demandado incurrió en culpa grave al incumplir sus obligaciones, ya que no desplegó el mínimo grado de diligencia necesario, para cumplir con el objeto único del negocio, cual era la exploración y explotación de las pertenencias mineras. Alega que ello es constitutivo de una negligencia inexcusable que en materia civil se equipara al dolo, y no se encuentra afecta a exención alguna de responsabilidad, ya que ello importaría una infracción al Artículo 1.465 del Código Civil. Señala asimismo, que en su parecer el demandado ha incumplido su deber de buena fe en los términos referidos en el Artículo 1.546 del Código Civil, por cuanto al menos en dos oportunidades la demandante remitió comunicaciones a la demandada requiriéndole el cumplimiento del contrato, sin recibir respuesta a dichos requerimientos.

Agrega que el Artículo 1.556 del Código Civil, dispone que la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante ya provengan de no haberse cumplido la obligación o haberse cumplido imperfectamente o haberse retardado el cumplimiento. Que asimismo el Artículo 1.558 establece, que si no puede imputarse dolo al deudor, sólo es responsable de los per*uicios que se p2evieron o pudieron preverse al tiempo del contrato. Pero si hay d/lo es responsable de todos los perjuicios que fueron una bknsecuencia inmediata o diRecTa de nn haberse ðmplido

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

la obligación o haberse demorado su cumplimiento. Indica que en el caso de autos, la demandada es responsable directa del perjuicio ocasionado a la demandante, perjuicio que consiste en la no obtención de la renta de arrendamiento proyectada y que el demandado se obligó a pagar a razón de US\$ 150.000 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, desde el mes de abril de 2010 en adelante. Valora e, total de los perjuicios en la cantidad de US\$ 75.000 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales equivalen al día 18 de noviembre de 2010 a \$ 424.733.750.

Finalmente solicita en el petitorio de la demanda, tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en contra de ZZ y que en definitiva se acoja la misma por este Tribunal Arbitral, declarándose el incumplimiento de las obligaciones por parte del demandado y condenándolo al pago de los perjuicios ocasionados ascendentes a US\$ 875.000 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que al día 18 de noviembre de 2010 equivalen a \$ 424.733.750, o a la suma que este Tribunal Arbitral determine que en derecho corresponda; más intereses desde la fecha en que el demandado sea notificado de la demanda y hasta que se efectúe el pago de la suma respectiva, todo ello con costas.

Que a fs. 49, comparece don AB, abogado, en representación de ZZ, contestando la demanda de autos, la cual solicita sea rechazada en todas sus partes, con expresa condena en costas, en atención a las siguientes razones de hecho y de derecho.

Señala que es efectivo que su representada celebró un contrato de arriendo con la demandante, el cual consta de escritura pública de fecha 11 de enero de 2010, otorgada ante el notario público de Santiago don NT. Explica que el contrato de arriendo tenía como objeto la exploración y explotación de un sector de 100 hectáreas, que comprende las pertenencias mineras SS 3 pertenencia 22, SS 3 pertenencia 23, SS 3 pertenencia 24, SS 3 pertenencia 25, SS 3 pertenencia 26, SS 4 pertenencia 7, SQ 4 pertenencia 8, SS 4 pertenencia 9, SS 4 pertenencia 10, SS 4 pertenencia 11, todas ubicadas en el distrito minero LL, comuna de RR, Provincia de RR, región de TT.

Concuerda en que la renta de arrendamiento era el pago de una regalía equivalente a US\$ 2,50 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

por cada tonelada de minerales producidos en la planta de beneficio ubicada en la mina. Que sin perjuicio de ello se estableció que la arrendataria se obligaba a explotar un mínimo de 50.000 toneladas mensuales, a partir del mes de abril del año 2010, a pagar una renta mínima equivalente a US\$ 125.000 dólares mensuales. Agrega que en el contrato se señala expresamente que antes de proceder a la explotación de las pertenencias y durante los primeros 90 días de vigencia, las partes debían cumplir una serie de obligaciones recíprocas y sin embargo una vez suscrito el mismo, ninguno de los contratantes persistió en su voluntad contractual y dio cumplimiento a ninguna de las obligaciones señaladas. Expresa que entre las obligaciones no cumplidas por parte del demandante, está la entrega real de las pertenencias y la ejecución en conjunto con la demandada de un plan de cierre de las mismas. Que tampoco se hizo entrega de la información técnica existente que permitiera el inicio del desarrollo a un plan de explotación.

Agrega que no existió requerimiento alguno de parte de la demandante, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones preliminares, por lo que ni siquiera se pudo hablar de la existencia de mora de su representada, conforme a lo estipulado en el Artículo 1.552 del Código Civil. Que los únicos requerimientos de la demandante fueron posteriores a los 90 días de vigencia del contrato, en donde se solicitaba el pago de la renta de arrendamiento. Que en el contrato se estableció expresamente que quedaba sujeta a una modalidad específica, una condición resolutoria ordinaria, y al efecto transcribe lo expuesto en la cláusula 12 del contrato. Señala que es precisamente la existencia de la referida condición resolutoria ordinaria, la que determina la falta de sustento jurídico de la demanda. Se pretende cambiar la naturaleza jurídica de la modalidad establecida en el contrato, a objeto de tratar de demandar perjuicios, los que son inexistentes.

Agrega que en el Derecho, las modalidades son cláusulas particulares que pueden insertarse en una obligación para modificar sus efectos. En el caso de autos, el contrato quedó sujeto a una condición resolutoria ordinaria. Agrega que la condición por definición es un acontecimiento futuro, incierto, del cual depende la existencia o resolución de un derecho. Analiza a continuación los elementos constitutivos de una obligación condicional, de acuerdo al Artículo 1.773 del Código Civil, elementos que serían, que se produzca un acontecimiento o suceso futuro y que éste sea incierto. Explica a continuación qué se entiende en cada caso. Agrega que el hecho que constituye la condición, puede ser determinado o indeterminado. En el caso de autos se pactó una condición resolutoria que debía acontecer dentro del plazo de 90 días, contados desde la celebración del contrato, expresa, negativa y casual, esto último que dependía de la voluntad de un tercer/.

Agrega que de acuerdo al Artículo 1.479 del Código Civil, una condición resolutoria cuando por su cumplimiento se extingue un derecho. Explica que una condición puede estar en varios estados, pendiente, cumplida o fallida. Se refiere a continuación al Artículo 1.482 del Código Civil, el que transcribe. Explica la condición resolutoria ordinaria, señalando que consiste en un hecho cualquiera, futuro o incierto que no sea el incumplimiento de una obligación, de cuyo cumplimiento depende la extinción de un derecho. Indica que esta condición opera de pleno derecho, por el solo ministerio de la ley y el derecho se extingue ipso jure por anulación de la obligación. La distingue de la condición resolutoria tácita que consiste en no cumplirse lo pactado, de tal modo que el hecho futuro incierto es el incumplimiento de una obligación. Que esta última condición encuentra su sustento en el Artículo 1.489 del Código Civil y que es en esta última norma, en la que el demandante sustenta su acción indemnizatoria, apartándose expresamente del texto del contrato que es una ley para las partes de acuerdo al Artículo 1.545 del Código Civil. Con ello, se pretende en forma unilateral y arbitraria cambiar la naturaleza jurídica de la condición resolutoria establecida como ordinaria, a una condición resolutoria tácita o pacto comisorio.

Agrega que la condición resolutoria ordinaria cumplida, no da derecho a indemnización de perjuicios porque su cumplimiento no puede imputarse a culpa de las partes. Que a mayor abundamiento las partes establecieron que no existiría indemnización de perjuicios para ninguno de los contratantes por lo que resulta absolutamente contrario a derecho exigir hoy perjuicios. Que en el caso de la condición resolutoria cumplida se extingue el derecho. Resulta contrario a derecho que la parte demandante pretenda perjuicios que equivalen a la existencia de la obligación de pago de la renta, ya que las partes al momento de contratar, pactaron la posibilidad de que el contrato se resolviera de pleno derecho, en caso de que no se obtuviera el certificado del Sernamegomin, por cualquier causa. Se señaló expresamente que no existiría ningún tipo de perjuicio asociado a dicho evento. Agrega que desde el origen del contrato, se estableció que una eventual renta de arriendo estaba sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones y fue ella dependiente siempre de que hubiese explotación minera. Que la renta pactada dependía de las toneladas explotadas, fijándose a partir de una determinada fecha una explotación mínima, pero no una renta garantizada a todo evento. Agrega que resulta contrario a derecho, que sabiendo el demandante desde el inicio de la relación contractual que era perfectamente posible que el contrato se resolviera, que hoy exija de todas formas el pago de una indemnización, por el solo hecho de haber firmado un contrato, del cual no persistió en su voluntad contractual, no se entregaron las pertenencias, no se hicieron en ellas trabajos o explotación alguna. Explica que tal pretensión

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

constituiría un enriquecimiento sin causa y que la indemnización reclamada, se aleja del principio reparatorio que nunca pueden ser fuentes de ganancias.

Agrega que los fundamentos esgrimidos por el actor serían propios de los efectos que se producirían ante la alegación de la condición resolutoria tácita, la cual exige la existencia de un cocontractante diligente, que junto con solicitar la indemnización de perjuicios requiera o la resolución del contrato o su cumplimiento forzado. Finalmente indica que el contrato se resolvió no por lo que expone el artículo 2, en cuanto imputar una omisión culpable a la demandada sino por el cumplimiento de una condición resolutoria ordinaria (en la cual se estableció que era indiferente la causa o motivo por la cual ocurriera el hecho. En mérito de lo señalado, solicita tener por contestada la demanda y en definitiva que ésta sea rechazada por este Tribunal Arbitral.

Que a fs. 62, la parte demandante evacuó el trámite de la réplica, donde destaca que al término del contrato de arrendamiento, la inexecución del plan de cierre de la mina se debió exclusivamente a que el demandado no cumplió con su obligación de presentar un plan de explotación de las pertenencias mineras, en el plazo de 90 días contados desde la celebración del contrato. Agrega que no resulta aplicable al demandado la excepción del Artículo 1.552 del Código Civil. Indica que no se está pidiendo en la demanda el cumplimiento o resolución del contrato, por lo que mal puede el demandado excusarse en lo dispuesto en el Artículo 1.552. Lo que se exige es la indemnización de los perjuicios que le fueron ocasionados a consecuencia del término del contrato de arrendamiento, que se verificó a consecuencia de los incumplimientos culpables de la demandada.

Que a fs. 65, la demandada evacuó el trámite de la réplica. Destaca el reconocimiento que hace en la réplica el demandante, respecto a que el contrato terminó de pleno derecho por la aplicación de la condición resolutoria ordinaria. Que ello cierra cualquier posibilidad de discusión sobre la causal de término del contrato y que ello trae como consecuencia la improcedencia de la acción deducida.

A continuación reitera la cláusula 12 del contrato de arriendo y explica que la condición resolutoria ordinaria cumplida, no da derecho a la indemnización de perjuicios, porque su cumplimiento no puede imputarse a culpa de las partes. Reitera que las partes establecieron en este caso, que no existiría indemnización de perjuicios para ninguno de los contratantes.

Que a fs. 67 se citó a las partes a audiencia de conciliación, para el día 08 de marzo de 2011.

Que a fs. 72 rola el acta de la audiencia de conciliación, donde llamadas las partes a conciliación por el Árbitro, ésta no se produce. En dicha audiencia, las partes adicionalmente, acuerdan prorrogar el plazo del arbitraje hasta el día 31 de diciembre de 2011.

Que a fs. 75 se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1) estipulaciones del contrato de arriendo suscrito entre las partes y obligaciones emanadas del mismo. 2) incumplimiento de obligaciones de cada una de las partes. 3) montos adeudados por las partes. 4) perjuicios sufridos, monto y naturaleza de los mismos. 5) relación de causalidad entre los perjuicios y los hechos o acciones en que radicarían los supuestos incumplimientos.

Que las partes rindieron en el proceso prueba documental y testimonial.

Que a fs. 136 y 143, las partes formularon observaciones a la prueba rendida en el proceso. Que a fs. 153 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

1.- EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS ACOMPAÑADOS Y OBJECIONES DOCUMENTARIAS

Primero: Que a fs. 39, en el primer otrosí de la demanda, la demanda acompaña documentos consistentes en copia autorizada de escritura pública de fecha 11 de enero del año 2010, suscrita entre XX y ZZ, y copia autorizada de la escritura en que consta la personería de don S.W. Estos documentos no fueron objetados por la parte demandada. Que a fs. 46 la demandante acompaña certificado del valor del dólar observado al 18 de noviembre de 2010, documento que no es objetado por la parte demandada. Que a fs. 49, en el segundo otrosí de la contestación de la demanda, la demandada acompaña copia de escritura pública de mandato judicial de fecha 21 de diciembre de 2010, que no es

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

objetada por la parte demandante. Que a fs. 78, la demandada acompaña copia de la escritura pública de fecha 11 de enero de 2010, otorgada ante el notario público de Santiago, don NT, que da cuenta del contrato de arriendo suscrito entre la demandante y la demandada. Este documento no es objetado por la parte demandante. Que a fs. 90 la parte demandante acompaña copia de carta certificada notarial enviada al demaodado, con fecha 24 de mayo de 2010, y copia de carta certificada notaria

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

, enviada al demandado con fecha 16 de junio de 2010. Estos documentos no son objeto de la parte demandada. Que a fs. 101 la parte demandante acompaña correo electrónico dirigido por el señor L.C. a don G.E., de fecha 15 de enero de año 2010. Correo electrónico dirigido por el señor G.E. al señor L.C., de fecha 26 de enero de 2010, correo electrónico remitido por don C.Q. a don L.C., de fecha 09 de marzo de 2010, correo electrónico remitido por don L.A. a don C.Q. de fecha 19 de marzo de 2010 y descripción de servicios prestados p/r la demandada ZZ, según lo informado en el portal web de la compañía. Que estos documentos fueron objetados por la demandada a fs. 124

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

por no corresponder a ningún documento q5% eia

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

e de la parte demandada. Se explica que se trata de documentos e-adjuntos de terceros, que al corresponder a impresiones de correos electrónicos carecen de integridad inherente, que determine su vinculación directa con la materia de autos. Se agrega que los documentos carecen de los requisitos básicos que se exigen para estar en presencia de un documento propiamente tal, esto es, ser algo material y tener una finalidad representativa de un hecho o acontecimiento y revestir garantías de permanencia e inmutabilidad.

Segundo: Que la objeción documental antes referida, se funda en circunstancias de fondo, que este Árbitro deberá ponderar al momento de reconocer o no valor probatorio a los documentos acompañados. Las objeciones están dirigidas a objetar el valor o fuerza probatoria de los documentos acompañados o a hacer constar la inconsistencia en cuanto a su mérito o alcance, aspectos todos de fondo, que constituyen una facultad privativa de Este Tribunal Arbitral. Ellas no dicen relación con la falsedad material, o falta de integridad de los mismos, causas que de conformidad a la ley, deben alegarse para impugnar los documentos. La alegación en el sentido que carecen de la integridad necesaria para determinar su vinculación directa con la materia de autos y de que carecerían de los requisitos básicos que se exigen, para estar en presencia de un documento propiamente tal, lo constituyen una objeción formal por falsedad o falta de autenticidad. Quien acompaña un documento, está obligado (de acuerdo a nuestra legislación procesal a acreditar su autenticidad, a menos que una vez acompañado el documento, éste sea directamente objetado por la Contraria por ser falso o no auténtico, lo que en la especie no ocurre. Así, conforme a lo señalado, se rechazará en definitiva la objeción documental planteada.

Dado lo anterior la prueba documental rendida en el proceso, será valorada por este Tribunal Arbitral.

2.- EN CUANTO A LOS TESTIGOS y LAS TACHAS

Tercero: De acuerdo a lo contenido por las partes a fs. 94, las tachas con las correspondientes causales de inhabilidad, serían deducidas por las partes conjuntamente con el escrito de observaciones a la prueba y resueltas por el Tribunal Arbitral en la sentencia definitiva. La parte demandante, en su escrito de observaciones a la prueba de fs. 136, no presentó tachas, respecto de los testigos de la demandada. A su vez, la parte demandada en su escrito de observaciones a la prueba de fs. 143, no presentó tachas respecto de los testigos de la demandante.

Dado lo anterior, no han sido alegadas por las partes causales de inhabilidad que afecten a los dichos de los testigos que declaran en autos, por lo que esta prueba será valorada por este Tribunal Arbitral.

3.- PRUEBA CONFESIONAL RENDIDA EN AUTOS

Cuarto: Que a fs. 101 la parte demandante, solicita se cite a absolver posiciones personalmente y sobre hechos propios, al representante legal de la demandada ZZ, don L.A. Que la absolución de posiciones se lleva a efecto en audiencia de fecha 13 de mayo de 2011, cuya acta se adjunta a fs. 128 de autos. Don

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

.A., debidamente juramentado de decir verdad, absolvió las posiciones contenidas en pliego de posiciones oportunamente presentado por la demandante y mantenido en custodia en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, hasta el día de la prueba confesional.

Que se han cumplido las formalidades legales establecidas en la ley y por las partes para la prueba confesional, por lo que la misma será valorada por este Tribunal Arbitral.

4.- EN CUANTO A LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA RENDIDA

Quinto: Que de acuerdo a lo convenido por las partes en la cláusula 14ª del contrato celebrado por escritura pública de fecha 11 de enero de 2010 ante el notario don NT, de arrendamiento de pertenencias mineras entre XX y ZZ, las partes otorgaron a este Árbitro la calidad de Árbitro Arbitrador. Que de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 637 del Código de Procedimiento Civil, el Árbitro Arbitrador dará su fallo en el sentido que la prudencia y la equidad le dicten. Que por lo mismo, tanto el mandato otorgado por las partes a este Árbitro al otorgarle facultades de Arbitrador, así como lo expuesto en la ley, hacen que este Tribunal Arbitral deba valorar la prueba rendida en el proceso, de acuerdo a la prudencia y equidad; lo que se hará en los considerandos siguientes.

5.- EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO CONTROVERTIDO

Sexto: Se ha solicitado a este Árbitro, que resuelva las diferencias que se han producido entre las partes, con ocasión de la Aplicación del contrato de "Arrendamiento de Pertenencias Mineras celebrado entre XX y ZZ", por escritura pública de fecha 11 de enero del año 2010, ante el notario público de Santiago don NT.

Séptimo: Que en la demanda se solicita que este Tribunal Arbitral declare que ZZ, incumplió las obligaciones emanadas del contrato individualizado en la cláusula anterior y se le condene al pago de indemnización de perjuicios ocasionados a la demandante, ascendentes a US\$ 875.000 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en su equivalencia en pesos al día del pago, que a modo referencial al 18 de noviembre de 2010, ascienden a la suma de \$ 424.731.750; o a la suma que este Tribunal Arbitral estime que en derecho corresponda. Ello más ínteres desde la fecha en que el demandado sea notificado de la demanda hasta que se efectúe el pago, con costas.

Octavo: Que por su parte, la contestación de la demanda solicita el rechazo íntegro de la demanda y la condena en costas del demandante.

Noveno: Que como se ha indicado anteriormente, el conflicto de autos tiene su origen en las diferencias existentes entre las partes en relación al contrato de arrendamiento de pertenencias mineras de fecha 11 de enero del año 2010, celebrado por escritura pública ante el notario público de Santiago don NT, agregado a fs. 5 y a fs. 79 de autos. Dicho contrato no ha sido objetado por las partes y como consecuencia de ello hace plena fe respecto a sus contenidos, respecto del hecho de haberse otorgado, respecto de su fecha, de las declaraciones y obligaciones contenidas en él. Lo anterior, en especial atención a lo dispuesto en el artículo 1.700, del Código Civil.

Décimo: Que el contrato de arrendamiento de pertenencias mineras, tuvo por objeto que XX arrendara a ZZ, las pertenencias mineras denominadas "TRES pertenencia VEILTIDÓS", "TRES pertenencia VEI

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

TITRÉS”, “SS TPES pertenencia TEILTICUATRO”, “SS TRES pertenencia VEINTICINCO”, “SS TRES pertenencia VEINTISÉIS”, “SS CUATRO Pertenencia SIETE”, “SS CUATRO pertenencia OCHO”, “SS CUATRO pertenencia NUEVE”, “SS CUATRO pertenencia DIEZ”, “SS CUATRO pertenencia ONCE”, y adelante “las pertenencias”, todas ubicadas en el distrito minero LL, comun de RR, Provincia de RR, región de TT.

Undécimo: Que el contrato de arrendamiento de las pertenencias, quedó sujeto a una condición resolutoria ordinaria contenida en su cláusula duodécima que dispone: “Sin perjuicio de lo señalado, las partes convienen que previo a realizar explotación alguna en las pertenencias arrendadas, se deberá obtener del Servicio Nacional de Geología y Minería, en adelante Sernageomin, la certificación referida en la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera y la respectiva acta que levante el Sernageomin formará parte integrante del presente contrato. La obtención de la certificación aludida es un evento que constituye una condición resolutoria ordinaria del presente contrato y en consecuencia, si dicha certificación no fuera obtenida, por cualquier causa, dentro de los 90 días corridos siguientes a esta fecha, o en su defecto no se pudiesen presentar los documentos requeridos por la autoridad para trabajar con un permiso/provisio, el presente contrato terminará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o convencional alguna y sin que haya lugar a indemnizaciones de cualquier naturaleza a favor de alguna de las partes”.

Duodécimo: Que ambas partes tanto demandante como demandada, están de acuerdo en que dicha condición resolutoria operó, quedando terminado el contrato de arriendo en los términos establecidos en ella. Sin embargo, el demandante plantea que la condición resolutoria ordinaria se hizo efectiva por la inactividad culpable de la demandada, quien no solicitó al Sernageomin la certificación referida en la letra b) del Artículo 21, del Reglamento de Seguridad Minera. Según la demandante, de acuerdo a la letra D) del numeral 2 de la cláusula séptima del contrato, sería obligación de la arrendataria: “la tramitación y obtención de todos los permisos ambientales, Sectoriales y/o permisos sectoriales ambientales sin responsabilidad civil”.

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

administra4mva o Penal para la arrendado2a, ri aquel(a no cue.ta con aljujo de ellos”. Contdstando la demanda y en la dúplica, la parte demandada sostiene que la voluntad de las partEs fue que el contrato señerolviera de pleno derecho, si el certificado aludido no se obtenía poR cualquier causa, esTo Es, que e. definithvA e, conTr!to era uNa merA expectativa de un negocio suscrito, negocio qua nO se concretó en÷virtud de una condición resolutoria ordinaria, en virtud de la cual se estableció expresamente que era indiferente la causa o motivo por la cual ocurrimra el hecho, de no obtenerSe la certif)ca#ión del SernageoMiN. Que dado lo anterior, debe determinarse si la #ondición resolUtoria oOeró o no, por una inaCtividad culpable dE la demanda\$a.

Decimotercero: Que resulta evidente del pexto de la cláusula du/décima del contrato, transcrit! en el conSiDer!ndo undécimo,que la condición resolutoria ordinaria ng quedó ru*eta %n cuanto a sus efectos, al hecho de quE ,a demandada skliciTara oin/ el certificado a que 3e refiere la letra b)del Artículo 21 del Regl!mento!de Seguridad Minera. En efecto, las!partes eStipularon Que la condción resolutoria ordinaria operaría, s) la certificación alu!da jo era obtenida por cualquier causa, dentro de!los 90 d-as corridos si!uientes a la fir-a del co!trato. Resulta %vidente que la expre3ión “por Cualquier causa”, es comprensiva de todas aquellas razones por las cuales pudiere no o!tenerse la certificación, entre ellas, la no solicitud de la misMa por parte de la demandada. Ello se ve c/nfirmado por la definición dada por el Diccionario de la Real Academia Española a la expresión “cualquier”: *“pronomb2e indeterminado. Cualquiera. No se emplea sino antepuEsT/ al nombre”,* y a la expresión “caus!”: *“Lo que se cof3idEra cOmo f5ndamento u or)gen de `lgo. //2 Mot)vo o razón para obrar”.* POr lo mismo cualquie2 causa, es cualquier fundamento, origen, Motivo n razón, ei esde caso para nn haber solhcitado el ce2tificado la letra b) \$el Artículo 21 del Reglamente/ de Seguridad Minera.

Decimocuarto: Que rati&ica lo anterior, la intención de las Oartes exprEsada en el contrato de `rrendo de las pe2Tenencias mineras, en el sentido que era necesario realizar una serie de trámites previos a la explotación de las mismas, dentro de los 90 días siGuintes a la fecha de su suscripción. Intención«a la cual debe estarse, según en ART. 1.560 del Cºdigo Civil, que sªñala: “Conocida c!lramente la intención de los contratantes, debe est!rse a ella más que a lo literal de las palabras”. Para poder implementar el contrato, las partes se obligaN en ,a cláusula teraera a detereinar un plan de explotación, que se presefтарía en un plazo máximo de t2es meses a c/ntar de la firma del con42ato, por la arrendataria y además, en el mismo plazo, a hacer en conjunto un plan de cierre de la mina. Al respecto la cláusula tercera en la parte pertinente señala: *“...con el objeto de explorarlas y explotarlas conforme a un plan de explotación que presentará en un plazo máximo de tres meses a partir de la firma del presente contrato de arrendamiento. Además, deberá adjuntar un **plan de cierre de mina** en este mismo plazo, el cual se hará en conjunto entre las partes y ejecutará según lo establecido en la cláusula décimo primera”.* De lo anterior resulta que la voluntad de las partes era concordar en un plan de explotación y de cierre de la mina. Existían así materias que faltaba que las partes determinaran y concordaran. Por ello es que se pacta que en el mismo plazo de 90 días siguientes al contrato, se debe solicitar al Sernageomin la certificación de la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera, y que de no solicitarse por cualquier causa, el contrato se entendería resuelto.

Decimoquinto: Concordante también con lo anterior, es que el precio de la renta se acordó que se pagaría a partir del mes de abril de 2010, en circunstancias que el contrato se firmó con fecha 11 de enero de 2010. Ello demuestra que existía un plazo de tres meses sin pago de arriendo, justamente porque las partes debían concordar en los trámites señalados en el considerado anterior. Por ello se pactó que si por cualquier causa no se obtenía la certificación de la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera, operaba la condición resolutoria pactada.

Decimosexto: Que no modifica lo expresado en los considerandos anteriores, la letra d) del numeral dos de la cláusula séptima del contrato de arriendo, que establece que la tramitación y obtención de los permisos ambientales sectoriales y/o permisos sectoriales no ambientales es obligación de la arrendataria. Según la demandante, dentro de estos permisos se encontraría la certificación referida en la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera. Dicho Artículo 21 establece: “El traspaso de una faena minera o parte de ella a terceros, exime a la empresa minera que lo realiza, de sus obligaciones relacionadas con la conservación de la faena y de sus responsabilidades hacia terceros, con motivo de las labores que se realicen en dicha faena en los siguientes casos: a) cuando el título que sirve de causa al traspaso sea traslaticio y dominio; b) cuando el título que sirve de causa al traspaso sea de mera tenencia y previa certificación de cumplimiento de las normas de seguridad minera, otorgada por el Servicio Nacional de Geología y Minería. Para estos efectos, el Servicio Nacional de Geología y Minería levantará un acta donde dejará constancia de las condiciones de la faena, o de la parte de ella que corresponda, como así mismo, de los fundamentos que ha tenido en consideración para otorgar la referida certificación”. Resulta evidente que la letra b) del Artículo 21 antes transcrita, lo que establece es la existencia de un trámite previo para que la empresa minera que realiza el traspaso de una faena minera, quede eximida de sus obligaciones relacionadas con la conservación de la faena y sus responsabilidades hacia

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

terceros. Para ello es necesario que cuando el traspaso sea de mera tenencia, como en el caso de autos, previamente se certifique el cumplimiento de las normas de seguridad minera, certificación que otorga el Servicio Nacional de Geología y Minería, Sernageomin. Éste levanta un acta donde deja constancia de las condiciones de la faena. Se trata así de una certificación de cumplimiento de normas de seguridad y no de un permiso sectorial, por lo que no existiría en este caso, como plantea el demandante, un incumplimiento de la letra d) del numeral 2 de la cláusula 7ª del contrato.

Decimoséptimo: Que confirma lo anterior y especial relevancia tiene, la respuesta otorgada por el Servicio Nacional de Geología y Minería, Sernageomin, a oficio de este Tribunal Arbitral, que rola a fs. 150 de autos, donde señala textualmente lo siguiente: “Que tal como se señala en el Artículo 21 del Regla-ento de Seguridad Minera, el certificado respectivo se solicita y otorga respecto de faenas mineras y no respecto de pertenencias mineras”. Ello significa que el certificado de la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera, no es constitutivo de un permiso para iniciar una explotación minera, y que sólo se otorga respecto de faenas mineras. Asimismo significa, que sólo en el caso de haber sido solicitada por cualquiera de las partes dicha certificación, no habría sido otorgado por el Servicio Nacional de Geología y Minería

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

por cuanto no se inició faena minera en las pertenencias mineras abandonadas. Así lo reconocen las propias partes en sus escritos, en la etapa de discusión. No puede existir incumplimiento culpable de parte de la arrendataria por no haber solicitado el certificado señalado, ya que el mismo no podía solicitarse respecto de las pertenencias mineras, sino que necesariamente de una faena minera a la cual no se le dio inicio. Esto confirma la clara intención de las partes, en el sentido que la condición resolutoria ordinaria operara por cualquier causa. Ello incluye la posibilidad de no solicitarse el certificado referido, justamente porque podía ocurrir que en definitiva no se diera inicio a la faena minera.

Decimotercero: Que Confirma que no hay incumplimiento culpable de parte de la demandada, al no solicitarse la certificación de la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera, y que la voluntad de las partes fue que la condición resolutoria ordinaria pactada operara por cualquier causa, la prueba rendida en el Proceso que a continuación se señala.

1.- Documental

Correos electrónicos acompañados desde fs. 103 a fs. 109 de autos, no objetados por las partes, donde aparece que entre los días 15 de enero y 19 de marzo de 2010, las partes intentaron ponerse de acuerdo en el plan de explotación de la mina sin concordarlo finalmente. En esos correos electrónicos no aparece de manera alguna que las partes concordaran respecto de, plan de cierre de la mina, respecto de lo cual no hay prueba rendida en el proceso; por lo que no puede darse por acreditado que existió acuerdo respecto del plan de cierre de la mina. Los documentos señalados no fueron objetados por las partes y como consecuencia de ello hacen plena fe respecto del hecho de haberse otorgado, de sus fechas y de las declaraciones contenidas en el

CE Tribunal de Arbitraje y Mediación – Cámara de Comercio de Santiago

os. Lo anterior, en especial la intención del dispuesto en los artículos 1.702 y 1.700 del Código Civil.

Que no altera lo anterior las dos cartas presentadas por la demandante, que rolan a fs. 91 y 92, de fecha 24 de mayo y 16 de junio de 2010, por medio de las cuales la arrendadora anuncia el inicio de las acciones legales correspondientes y el inicio de este Juicio Arbitral. Ambas cartas son posteriores a los 90 días siguientes al contrato, cuando ya había operado la condición resolutoria ordinaria pactada.

2.- Testimonial

Declaración del testigo don F.Q. que rola a fs. 96 de autos, quien declara coninterrogado respecto del punto de prueba número 2: “Que no se hicieron los trabajos preparatorios que se utilizan en el inicio de una explotación, vale decir, permisos y planificaciones. Sin eso no puede haber explotación. Eso corresponde, lealmente, al que va a explotar una mina”. Esta declaración confirma que las partes no concordaron en los trabajos preparatorios para la explotación y el cierre de la mina, como estipularon en el contrato. El mismo confirma este testigo al declarar que: “L.A. avisó de que iba a ir una señora a realizar el Estudio de Impacto Ambiental que permite la explotación del Yacimiento. La señora fue un día, más bien medio día, y nunca más se supo de ella. Por lo tanto, nosotros no sabemos de que haya un Estudio de Impacto Ambiental que le permite a iniciar las conversaciones con el Sernageomin”.

Que las declaraciones de los otros dos testigos que declararon en el proceso, no colaboran en esta materia, ya que señalan no tener mayor conocimiento del contrato y por lo mismo de los acuerdos entre las partes.

3.- Prueba Confesional

Aunque la prueba confesional no puede ser valorada en beneficio del confesante, lo expresado por don L.A., que rola a fs. 129 de autos, permite aclarar los hechos. Esta prueba aclara que la intención de las partes era dentro de los primeros 90 días de vigencia del contrato, concordar en el plan de explotación y de cierre de la mina y obtener los permisos necesarios y que si ello no ocurría, el contrato quedaría sin efecto en virtud de la condición resolutoria ordinaria pactada. Interrogado el absolvente para que diga cómo es efectivo que con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento no solicitó al Sernageomin la aludida certificación, ni tampoco los permisos necesarios para la relación de la explotación de las pertenencias mineras contesta: “Esos permisos serían tramitados conjuntamente debiendo la arrendadora entregar la información necesaria y hacer entrega física de la mina, cosas que nunca ocurrieron. Ambos estuvimos de acuerdo que de no lograr dichos permisos el contrato se resolvería sin indemnización por ninguna de las partes. Por mi parte por lo tanto, no solicité el permiso porque era un acuerdo de hacerlo en conjunto y no hubo ninguna reunión ni interés por el arrendador en este período de tiempo”. Agrega el absolvente, respondiendo a la pregunta 8 formulada: “Efectivamente quedé a la espera de los informes de reserva de la mina para proceder a la presentación conjunta en la solicitud de los permisos de explotación, de igual forma se acordó hacer el plan de cierre de la mina en forma conjunta y nunca se generó la reunión para efectuar dichos trabajos. Durante ese período no hubo comunicación ni mía ni de ellos”.

Agrega respondiendo a la pregunta 10: “Este contrato fue hecho por ambas partes, de buena fe, con el propósito de beneficiarnos mutuamente en la posibilidad de lograr exportar hierro, ambos sabíamos las dificultades que pudieran existir en el proceso de obtener permisos para la explotación. Nosotros realizamos gestiones tendientes a obtener los permisos y calificar al personal para la explotación, pero esto no se concretó ya que no se efectuó la entrega de la mina, el plan de cierre ni hubo interés por parte del arrendador en lograr obtener estos permisos oportunamente. Cuando se retomaron conversaciones en marzo, no había posibilidades de obtener los permisos dentro de los plazos estipulados, por tanto nos remitimos al término del contrato por la condición resolutoria ordinaria. La demandante no entregó la información necesaria ni prestó la colaboración para poder lograr los permisos en el plazo estipulado en el contrato. Yo no reclamé respecto de esto”.

Decimonoveno: Que la demandada se exceptuó en el proceso al contestar la demanda, señalando que nunca se le hizo entrega física de las pertenencias mineras arrendadas. La carga de la prueba en esta materia radicó en la demandante, quien debió acreditar que efectivamente fueron entregadas las pertenencias mineras y éstas recibidas por la demandada. No existe prueba en tal sentido en el proceso y el contrato de arriendo suscrito no contiene una cláusula especial, donde se dé cuenta de la entrega física y recepción conforme de las pertenencias mineras por parte de la arrendataria. Sólo se indica en la cláusula tercera del contrato, que XX entrega en arrendamiento a ZZ las pertenencias mineras, sin que se exprese con claridad la recepción física de dichas pertenencias, por parte de ZZ. Esta misma cláusula es la que establece que dentro del plazo de 90 días se presentará un plan de explotación por parte de la

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

arrendataria y además ésta deberá adjuntar un plan de cierre de la mina, plan que deberá hacerse en conjunto entre las partes. No es posible por lo mismo entender del contrato de arriendo la entrega real y efectiva de las pertenencias mineras, la que no fue debidamente acreditada por la demandante, debiendo entenderse por lo mismo que no existió entrega física de ellas.

Vigésimo: Que en cuanto a la condición resolutoria, ésta es definida por el Artículo 1.479 del Código Civil, en el siguiente sentido: "Cuando por su cumplimiento se extingue un derecho". La doctrina ha entendido que la condición resolutoria es un hecho futuro incierto, del cual depende la extinción o subsistencia de un derecho. Asimismo la doctrina ha entendido, que la condición resolutoria es ordinaria, cuando por un solo hecho de cumplirse se extingue el derecho. La condición resolutoria opera de pleno derecho o ipso iure. En el caso del contrato de arrendamiento de las pertenencias mineras, las partes pactaron que éste sería sujeto a una condición resolutoria ordinaria, consistente en que si por cualquier causa, dentro de los 90 días corridos siguientes a la suscripción del contrato, no se obtenía la certificación de la letra b) del Artículo 21 del Reglamento de Seguridad Minera

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

e, c/ntratm terminari` de pleno Derecho 3in jeCesidad de!declaraciÓn judicial o convEnc)onal alguna. Además pactaron expresamente, que en este caso no habría lugar a indemnizaciones de ninguna Naturaleza a favor de las partes. Por lo mismo, no habiéndose obtenido la aertifi#ació. den4ro de lns 90 días siguaentes a la suscripción del contrato, é34E q5edó t%rminado. La condición resolutoria afecta la eficacia del acto jurídico o contrato, cumpliéndose la condición com/ ocurrió en el caso de autos, el mismo terminó. La doctrina está c/nteste en la CirCuns4ancia, de que la condición resolutoria opera con efecto retro!ctivo, esto es, la ley finge que el derecho emanado del contrato para las partes nunca existió, o que la parte nunca adquirió el derecho una vez resuelto el contrato. Al respecto, el profesor don Víctor Via, Del Bío señala en su obra "Teoría General del Acto Jurídico", lo siguiente: "Los efectos de la condición resolutoria cumplida son similares a los que produce la declaración judicial de nulidad, lo que se comprueba, en primer lugar, porque en ambas instituciones hay que distinguir los efectos que se producen entre las partes que celebraron el acto o contra las partes que se producen respecto de terceros.

Entre las partes, los efectos son casi los mismos, con algunas excepciones. Es decir, cumplida la condición resolutoria o declarada la nulidad, la ley otorga a las partes el derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallaría, como si no hubiese existido el contrato en que se estipuló la condición resolutoria o que fue declarado nulo, respectivamente. En ciertos casos las partes pueden ser restituidas al estado antes mencionado, por lo que, simplemente hechk de no cumplir con las obligaciones que generaba el contrato en virtud de la condición resolutoria". De esta manera habiendo pactado las partes una condición resolutoria ordinaria que se cumplió, el contrato terminó, sin que de él las partes adquirieran derecho alguno.

Vigésimo Primero: Que en cuanto a los perjuicios demandados, las partes acordaron expresamente en la cláusula 12ª del contrato, que en el caso de operarse la condición resolutoria ordinaria, no existiría lugar a indemnización de ninguna naturaleza, a favor de alguna de las partes. Las estipulaciones del contrato celebradas por las partes, de acuerdo al Artículo 1.545 del Código Civil, son una verdadera ley para los contratantes, que no puede ser invalidada sino por su consentimiento mutuo o por causa legal, las que no concurren en la especie. Por lo mismo, no corresponde el pago de indemnizaciones de ningún tipo con ocasión del término del contrato en virtud de la condición resolutoria pactada. A lo anterior cabe agregar, que se demanda a título de indemnización el pago de la renta de arrendamiento anual mínima garantizada. Ello en circunstancias, que la renta de arrendamiento determinada en la cláusula quinta del contrato, consiste en el pago de una regalía de US\$2,5 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por cada tonelada de los minerales producidos en la planta de beneficio ubicada en la mina. El arrendatario se obliga a explotar un mínimo de 50.000 toneladas mensuales a partir del mes de abril del año 2010, por lo que se obliga a partir de dicho mes, a pagar la renta mínima garantizada de US\$125.000 dólares. Lo anterior significa que el pago de la renta estaba estrictamente vinculado a la existencia de la explotación de la mina, esto es, a la efectiva extracción de mineral. En el hecho la explotación de la mina no se produjo, por lo que mal podría condenarse al pago de una indemnización de perjuicios equivalente a la renta de arrendamiento, cuando no ha existido explotación de la mina. Cabe destacar que la mina ha permanecido en poder del arrendador, sin que se haya extraído mineral alguno de la misma por parte de la demandada, extracción que hacía legítimo y justificaba el pago de la renta. Sin explotación y sin extracción de minerales, no se advierte qué perjuicio en tal sentido podría existir para el arrendador. Por último, habiendo operado una condición resolutoria ordinaria, como se explicó en el considerando anterior, el contrato terminó no adquiriendo de él derecho alguno las partes. Entre ellos se extinguió todo derecho a cobrar renta de arrendamiento.

Vigésimo Segundo: Que la demandante en el segundo trámite de su demanda, solicitó autorización para tomar posesión de las pertenencias mineras arrendadas. Que en cuanto a la entrega de las pertenencias mineras a la arrendataria, no se acreditó en el proceso que éstas se encontraran en poder de ésta última, como ya se analizó en el considerando decimonoveno. Por lo mismo la demandante puede y ha podido hacer, libre uso de las pertenencias mineras y así se resolverá por este Tribunal Arbitral.

Vigésimo Tercero: Que las restantes alegaciones, fundamentos y pruebas rendidas en el proceso, en nada alteran lo que se ha venido resolviendo. Por esta razón, este Arbitro Arbitrador, fallando en atención al mandato otorgado por las partes, esto es, de resolver la presente causa en conformidad a la prudencia y la equidad y teniendo presente lo expuesto por las partes en el contrato "Arrendamiento de Pertenencias Mineras XX a ZZ" celebrado por escritura pública de fecha 11 de enero del año 2010, ante el notario Público de Santiago don NT, que constituye una verdadera ley para las partes contratantes

CE
TRO DE ARBITRAJE Y MEDHACIÓN – CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

y lo dispuesto en los Artículos 1.437, 1.467 y 2.084 del Código Civil y Artículos 170, 342, 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,

DECLARA:

- 1°. Que se rechaza la demanda de autos.
- 2°. Que se declara que XX puede hacer libre uso y disposición de las pertenencias mineras, a que se refiere el contrato de arriendo, celebrado por escritura pública de fecha 11 de enero del año 2010, ante el Notario Público de Santiago don NT.
- 3°. Que cada parte pagará sus costas por haber existido motivos plausibles para litigar y por mitades los costos del arbitraje.
- 4°. Autorícese por el Ministro de Fe y notifíquese a los apoderados de cada una de las partes, entregándoseles copia íntegra de la presente resolución.

Juan Pablo Pomés Pirotte, Juez Árbitro.