

**Andrés Urrejola del Río**

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 04 de agosto de 2014

**ROL 1845-2013**

**MATERIAS:** Contrato de arrendamiento con opción de compra – leasing financiero – resolución de contrato – pago de prestaciones adeudadas – fianza y codeuda solidaria – quiebra del demandado – naturaleza de leasing – obligaciones de dinero – indemnización de perjuicios compensatoria.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** La demandante XX deduce demanda de resolución de contrato y pago de prestaciones adeudadas, solicitando se declaren resueltos cuatro contratos de arrendamiento con opción de compra que ésta suscribió con la demandada ZZ1 respecto de maquinaria industrial, en atención a que ZZ1 sólo pagó la primera renta mensual de arrendamiento de 48 que se pactaron en cada uno de los contratos. XX también demanda el pago de todas las prestaciones adeudadas que se pactaron en cada uno de los contratos, a saber: el pago de todas las rentas mensuales de arrendamiento vencidas y no pagadas, el pago de todas las rentas de arrendamiento no vencidas hasta la extinción de cada uno de los contratos, el pago de una multa equivalente al 50% de las rentas de arrendamiento no vencidas hasta la extinción del plazo de cada uno de los contratos, el pago de todas las gestiones de cobro necesarias en que XX deba incurrir para obtener el pago, y respecto de todas las prestaciones anteriores, los reajustes e intereses legales.

Finalmente, XX solicita se condene a los fiadores y codeudores solidarios de ZZ1 al pago de todas las prestaciones antes señaladas, y deja constancia que no solicita la restitución de los bienes arrendados en atención a que éstos fueron restituidos por el síndico de quiebras por la demandada antes de la presentación de la demanda. La demandada ZZ1 –declarada en quiebra a la fecha de la notificación de la demanda– contesta la demanda por intermedio del síndico de quiebras designado, solicitando sea rechazada negando todos los hechos que fundamentan la demanda. Alega también la improcedencia del cobro de rentas de arrendamiento no vencidas, la improcedencia del cobro de las multas equivalentes al 50% de las rentas de arrendamiento no vencidas hasta la extinción del plazo de cada uno de los contratos. ZZ1 también opuso subsidiariamente excepción de invalidez de cláusulas penales de los cuatro contratos de arrendamiento con opción de compra al estimar que el leasing es una obligación de dinero y en dicho tipo de obligaciones no existe la indemnización de perjuicios compensatoria. Finalmente, ZZ1 solicita se declare improcedencia en cobro de rentas de arrendamiento e indemnizaciones con posterioridad a la fecha de su declaratoria de quiebra.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código Civil: Artículos 1.489, 1.511, 1.545, 1.546, 1.698.

Código de Comercio: Artículo 66.

Código de Procedimiento Civil: Artículo 636.

**DOCTRINA:**

1.- En un contrato de arrendamiento en que la arrendataria de buena fe aceptó tener que pagar una multa por un incumplimiento contractual, dicha consecuencia no puede descartarse sólo porque el arrendatario incumplidor restituyó los bienes arrendados. De conformidad con el Artículo 1.545 del Código Civil, al haber la arrendataria aceptado como sanción adicional el pago de multas, conjuntamente con la restitución anticipada de los bienes arrendados, y al no haberse alegado la invalidación del contrato por alguna causa legal, debe darse lugar a la multa que la propia arrendataria consintió en pagar por su incumplimiento, al suscribir el contrato.

2.- Sin embargo, la aplicación de la cláusula penal en los contratos leasing es un tema debatido en doctrina y jurisprudencia, y en el caso particular su aplicación produce un desequilibrio evidente entre las partes, especialmente considerando que la demandada efectuó la restitución anticipada de los bienes arrendados. El dar lugar al pago de la cláusula penal es considerado excesivo y resultaría en un enriquecimiento sin causa a favor del demandante, por lo que se acoge la excepción subsidiaria de la demandada.

3.- El hecho que determinó la obligación de pago de las rentas de arrendamiento vencidas y no vencidas es el incumplimiento de la demandada en el pago de las rentas de arrendamiento, lo que sucedió varios meses antes de que se dictara la sentencia con la declaración de quiebra de la demandada. Por lo tanto, no es una defensa válida el solicitar que se condene a la demandada al pago de las rentas de arrendamiento vencidas y no vencidas con posterioridad a la sentencia declaratoria de quiebra.

**DECISIÓN:** Se acoge la demanda, declarando resueltos los cuatro contratos de arrendamiento con opción de compra objeto del arbitraje. Se condena además a la demandada ZZ1, y a los fiadores y codeudores solidarios de la misma: al pago de la suma correspondiente al monto de las rentas mensuales de arrendamiento vencidas y no pagadas de cada uno de los cuatro contratos de leasing celebrados por las partes; al pago de la suma correspondiente al monto de las rentas mensuales de arrendamiento no vencidas de cada uno de los cuatro contratos de leasing celebrados entre las partes; al pago de los intereses de acuerdo con la tasa máxima convencional para operaciones reajustables que permite la ley; al pago de las costas personales, procesales y demás gastos del arbitraje. Pero se eximió a la demandada y a los fiadores y codeudores solidarios al pago de la suma correspondiente a la multa equivalente al 50% de las rentas de arrendamiento no vencidas de cada uno de los cuatro contratos de leasing celebrados por las partes.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

Santiago, 04 de agosto de 2014.

**VISTOS:**

A fs. 107, consta la resolución de fecha 16 de agosto de 2013 del presidente (S) de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., que designa Árbitro Arbitrador a don Andrés Urrejola del Río, para conocer y resolver la controversia existente entre XX y ZZ1, don ZZ2 y don ZZ3, en relación con los contratos de arrendamiento con opción de compra N° 08, N° 09, N° 10 y N° 11, todos celebrados por las partes con fecha 21 de septiembre de 2012 (en adelante, los "Contratos ZZ1"). Dicha resolución fue notificada con fecha

2 de septiembre de 2013, oportunidad en que el Árbitro aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente como consta a fs. 108, notificación que fue efectuada por la receptora judicial doña V.E. y refrendada por la secretaria general del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

A fs. 109, consta la resolución del Árbitro de fecha 10 de septiembre de 2013, donde da por constituido el compromiso y cita a las partes a comparendo a fin de fijar el procedimiento, precisar el objeto de juicio y resolver cualquier otra materia atinente al arbitraje.

A fs. 145, rola el acta del comparendo celebrado el 9 de noviembre de 2013, en rebeldía de los demandados, donde el Árbitro, de acuerdo a sus facultades, precisó el objeto del juicio y las normas de procedimiento, dejándose constancia que éste se regirá por las normas del Reglamento procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago (en adelante "CAM Santiago") en vigencia, con los cambios que en la referida Acta consta, sin perjuicio de aplicar supletoriamente las normas del Código Orgánico de Tribunales y del Código de Procedimiento Civil que rigen la materia, en cuanto se traten de normas aplicables al procedimiento ante Árbitro Arbitrador.

A fs. 157 y siguientes, rola la demanda de resolución de contratos y cobro de prestaciones adeudadas interpuesta por don P.W. en representación de XX, ambos con domicilio en DML1, y en contra de ZZ1, representada legalmente por el síndico de quiebras don SN, ambos domiciliados en DML2 y en DML3, ambos de la comuna y ciudad de AA; de don ZZ2 y de don ZZ3, ambos domiciliados en DML3, de la comuna y ciudad de AA. En la demanda, la parte demandante solicita que haciendo lugar a los fundamentos expuestos en ella se declare:

1. El término de los Contratos ZZ1;
2. El pago de todas las rentas mensuales de arrendamiento vencidas y no pagadas bajo todos y cada uno de los Contratos ZZ1, las que corresponden al 75% de las cuotas de enero de 2013, el 75% de las cuotas de febrero de 2013, y el 100% de las cuotas correspondientes a los meses de marzo a noviembre de 2013, ambos meses incluidos, y que al 27 de noviembre de 2013 alcanzan la suma de 6.086,2 Unidades de Fomento.
3. El pago de todas las rentas de arrendamiento no vencidas, hasta la extinción del plazo de todos y cada uno de los Contratos ZZ1, las que al 27 de noviembre de 2013, corresponden a 148 pagos mensuales, alcanzando el monto de 21.717,52 Unidades de Fomento.
4. El pago de una multa equivalente al 50% de las rentas de arrendamiento no vencidas hasta la extinción del plazo de todos y cada uno de los Contratos ZZ1, los que considerando el monto anterior, al 27 de noviembre, alcanza el monto de 10.858,76 U.F.
5. El pago de todas las gestiones de cobro necesarias en que la demandante deba incurrir para obtener el pago de las deudas anteriores.

6. Respecto de todos los montos antes referidos, los reajustes que se deban de acuerdo a la ley.
7. Respecto de todos los montos antes referidos, los intereses de acuerdo a la tasa máxima que permite la ley.
8. Que se condene en costas a los demandados.

En términos resumidos y como fundamentos de su demanda, la demandante señala que la demandada ZZ1, incumplió las obligaciones que le imponían los Contratos ZZ1 en cuanto a pagar las rentas de arrendamiento de la maquinaria industrial arrendada, y que ello, de conformidad con las estipulaciones de dichos contratos, la faculta para demandar el cobro de las prestaciones antes detalladas. Dado que en cada uno de los Contratos ZZ1 comparecieron don ZZ2 y don ZZ3 constituyéndose como fiadores y codeudores solidarios de ZZ1, la demanda es también dirigida hacia estas personas como demandados principales.

En el primer otrosí de la demanda solicita tener por acompañados los documentos entregados en la solicitud de arbitraje que se singularizan a continuación, además de la copia de la publicación en el Diario Oficial, de la sentencia del Juzgado de Letras de AA, de 2013, por la cual se declaró la quiebra de ZZ1:

1. Copia de la escritura pública de fecha 13 de octubre de 2011, otorgada ante el notario de Santiago don NT, correspondiente a la Primera Sesión de Directorio de la demandante, por la cual se designó como representante legal a don P.W., quien suscribió la demanda de autos;
2. Copia del contrato de arrendamiento con opción de compra N° 08, otorgado por escritura pública de 21 de septiembre de 2012 en la notaría de AA de don NT1, repertorio número 5515;
3. Copia del contrato de arrendamiento con opción de compra N° 09, otorgado por escritura pública de 21 de septiembre de 2012 en la notaría de AA de don NT1, repertorio número 5516;
4. Copia del contrato de arrendamiento con opción de compra N° 10, otorgado por escritura pública de 21 de septiembre de 2012 en la notaría de AA de don NT1, repertorio número 5514, y
5. Copia del contrato de arrendamiento con opción de compra N° 11, otorgado por escritura pública de 21 de septiembre de 2012 en la notaría de AA de don NT1, repertorio número 5513.

En el segundo otrosí el demandante además solicitó se exhorte al Juzgado de Letras competente de la comuna de AA, para que notifique la demanda, dado que ninguno de los demandados tiene domicilio en el territorio jurisdiccional del Tribunal Arbitral.

A fs. 170 rola resolución de fecha 10 de diciembre de 2013, proveyendo la demanda interpuesta, dando traslado, teniendo por acompañados los documentos y autorizando el exhorto al tribunal competente. Dicha resolución fue notificada al representante de la demandada ZZ1 el 7 de enero de 2014, a don ZZ3 el 21 de enero de 2014, y a don ZZ2 el 31 de enero de 2014, por medio de exhorto tramitado ante el Juzgado

de Letras en lo Civil de la ciudad de AA.

A fs. 171, rola la contestación de la demanda presentada por la representante del síndico titular provisional de la quiebra de ZZ1 doña SN1, de fecha 29 de enero de 2014, solicitando al Árbitro rechazar totalmente la demanda, o en su defecto de aquellos hechos que la demandante no logre acreditar en autos; fundamenta sus peticiones en excepciones perentorias de improcedencia del cobro de rentas de arrendamiento no vencidas hasta la extinción de los Contratos ZZ1, de improcedencia en el cobro de las multas equivalentes al 50% respecto de todos los Contratos ZZ1, y subsidiariamente opone excepción de invalidez de las cláusulas penales respecto de cada uno de los Contratos ZZ1, y de improcedencia del cobro de las rentas de arrendamiento e indemnizaciones con posterioridad a la fecha de la declaratoria de quiebra. En el segundo otrosí de dicha contestación, acompañó copia de la escritura pública de 21 de noviembre de 2013, otorgada ante el notario público de Santiago don NT2, en la cual consta su personería para actuar en representación de la demandada.

Respecto de don ZZ2 y don ZZ3, ninguno de ellos se apersonó en el juicio, estando por lo tanto en rebeldía hasta esta fecha.

A fs. 234 rola la réplica de la demandante, presentada el 16 de abril de 2014, la que en resumidas cuentas argumentó que la demandada ZZ1 no efectuó defensas, alegaciones o reclamos respecto del fondo de las alegaciones vertidas en la demanda por XX; evacuándose el trámite de dúplica en rebeldía de la parte demandada ZZ1.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **EN CUANTO AL FONDO:**

**Primero:** Que la demanda de XX se funda en el incumplimiento de ZZ1, y de sus fiadores y codeudores solidarios don ZZ2 y don ZZ3, de su obligación de pagar las rentas de arrendamiento por la maquinaria industrial arrendada en virtud de los Contratos ZZ1. Dicha obligación de pago constituía una de las obligaciones principales de la arrendataria en dichos contratos.

**Segundo:** Que en virtud de cada uno de los Contratos ZZ1 de arrendamiento con opción de compra, la demandante dio en arrendamiento a la demandada maquinaria industrial denominada "cargador frontal marca SS, modelo 00, montado sobre neumáticos articulados en 40° fabricado en USA por la empresa TR".

**Tercero:** Que de conformidad con la cláusula 5ª de cada uno de los Contratos ZZ1, la renta mensual de arrendamiento es aquella establecida en el Anexo C de cada uno de los contratos, pagadera en la moneda, fecha de vencimiento, forma y demás condiciones indicadas en dicho anexo. En los respectivos Anexos C de cada uno de los Contratos ZZ1, se pactó la misma renta total de arrendamiento, esto es, 146,74 UF, siendo su valor neto mensual la suma de 123,31 UF más el Impuesto al Valor Agregado. Luego, en la cláusula 7ª de cada uno de los Contratos ZZ1, se acordó que el incumplimiento por la arrendataria de cualquiera de

sus obligaciones contractuales, y especialmente la falta de pago oportuno de las rentas de arrendamiento, facultará al arrendador, entre otras, para dar por terminados los contratos, debiendo proceder el arrendatario a la restitución inmediata del bien arrendado, debiendo además pagarle al arrendador una cantidad que sea igual al monto total de las rentas de arrendamiento vencidas y no pagadas, más la cantidad que resulte de aplicar a dicho monto total, un interés igual al establecido en el Anexo C de cada uno de los contratos, que asciende a la tasa máxima legal vigente a la fecha de cálculo para el tipo de operación que corresponde en cada caso, más el monto total de las rentas de arrendamiento que se habrían devengado hasta la extinción del plazo de vigencia de cada uno de los contratos, todas las cuales se considerarán de plazo vencido. Adicionalmente, a título de evaluación anticipada de los perjuicios, el arrendatario deberá pagar al arrendador el 50% del valor de las rentas de arrendamiento pendientes de vencimiento y que se habrían devengado hasta el término de vigencia de cada uno de los contratos.

**Cuarto:** Que, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1.698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta. Que en este proceso, la existencia de la obligación de los demandados de pagar las rentas de arrendamiento convenidas, ha quedado acreditada por medio de la presentación de una copia de cada uno de los Contratos ZZ1, los que fueron suscritos por escritura pública de fecha 21 de septiembre de 2012, otorgados en la notaría de la ciudad de AA de don NT1; y que la legitimación activa de XX para demandar el pago de dichas rentas, multas y la indemnización de los perjuicios ha quedado acreditada por medio de la presentación de copia de dichos contratos, ninguno de los cuales fueron objetados por la parte demandada ZZ1.

**Quinto:** Respecto del cumplimiento de las obligaciones para la arrendataria contenidas en cada uno de los Contratos ZZ1, no existe antecedente ni probanza alguna en la causa que sirva para que el Árbitro pueda concluir que ellas se hayan cumplido en la forma pactada en dichos contratos. Al contrario, de los antecedentes probatorios existentes en la causa, el Árbitro puede concluir lo siguiente:

**5.1.-** Respecto del monto de las rentas de arrendamiento, y su oportunidad de pago, XX indicó que ZZ1 sólo pagó, respecto de cada uno de los Contratos ZZ1, el 25% de la primera renta de arrendamiento de enero de 2013 y el 25% de la segunda renta de arrendamiento de febrero de 2013. Respecto del 75% restante de dichas cuotas, así como el monto total de cada una de las cuotas de arrendamiento mensuales restantes hasta la última que se devengaba en el mes de diciembre de 2016, incluyendo aquellas vencidas entre los meses de marzo y noviembre de 2013, la demandada no controvertió ni desvirtuó de manera alguna esta afirmación en su contestación. Ello a juicio del Árbitro es antecedente suficiente para poder concluir que los demandados incumplieron su principal obligación contractual, cual era pagar oportunamente las rentas de arrendamiento.

**5.2.-** Por otra parte, la propia demandante informó al Tribunal que la demandada ZZ1 procedió a restituir la maquinaria industrial objeto de los Contratos ZZ1, hecho que tampoco ha sido controvertido en este proceso.

**Sexto:** Que, estando este Árbitro encomendado para resolver el presente litigio como Arbitrador, lo que implica efectuar el análisis de los medios de prueba existentes de acuerdo a la sana crítica, se puede concluir

que de la documentación acompañada por la parte demandante, queda establecido que entre XX y ZZ1, se suscribieron sendos contratos de arrendamiento de maquinaria industrial, los que fueron otorgados por escritura pública celebrada el 21 de septiembre de 2012, en la notaría de AA de don NT1. De conformidad con el Artículo 1.700 del Código Civil, dichas escrituras hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha. Además, las obligaciones en dichas escrituras hacen plena prueba respecto de los otorgantes. Dichos documentos no fueron objetados por la parte demandada de conformidad con las normas aplicables del Código de Procedimiento Civil, por lo que el Árbitro les dará pleno valor probatorio.

**Séptimo:** Sobre las excepciones, alegaciones y defensas interpuestas por la parte demandada:

**7.1.-** Respecto de la improcedencia en el cobro de las rentas de arrendamiento no vencidas hasta la extinción de los Contratos ZZ1, esta excepción será rechazada en atención a que fueron las propias partes las que expresamente estipularon en la cláusula séptima de cada uno de dichos contratos que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de ZZ1, y especialmente la falta de pago oportuno de las rentas de arrendamiento, obligará al arrendatario a efectuar la restitución inmediata de los bienes arrendados y además deberá pagar una cantidad que sea igual al monto total de las rentas de arrendamiento vencidas y no pagadas, más la cantidad que resulte de aplicar a dicho monto total un interés igual al establecido en el Anexo C, esto es, un interés equivalente a la tasa máxima convencional para operaciones reajustables que permita la ley. Dado que fue la propia demandada la que, voluntariamente y de buena fe, aceptó estas consecuencias derivadas de su incumplimiento culpable del contrato, no es procedente argumentar ahora que la sanción aceptada en el propio contrato no es aplicable sencillamente por haberse restituido los bienes arrendados. Ello porque las partes en el contrato establecieron como sanción adicional a la restitución anticipada de los bienes arrendados, los pagos en dinero antes mencionados. Y de conformidad con el Artículo 1.545 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Al efecto, la demandada no ha alegado la invalidación del contrato por alguna causa legal, por lo que no corresponde que el Árbitro dé lugar a su defensa.

**7.2.-** Respecto de la improcedencia del cobro de multas equivalentes al 50% del valor de las rentas de arrendamiento para los Contratos ZZ1 devengadas hasta el término de vigencia de dichos contratos, la demandada fundamenta dicha improcedencia en el hecho de que la restitución anticipada de los bienes arrendados tornaría la obligación de pago de dichas multas en incausada. Subsidiariamente, opone excepción de invalidez de las cláusulas penales de los cuatro Contratos ZZ1, argumentando que dichas cláusulas penales no serían válidas porque no procedería la indemnización de perjuicios compensatoria para obligaciones de dinero.

Revisadas las obligaciones correlativas de las partes en virtud de los Contratos ZZ1, es opinión de este Árbitro que, atendida la naturaleza compleja del contrato de leasing, se produce un desequilibrio entre el acreedor y el deudor respecto de la aplicación de la cláusula penal por el incumplimiento de la demandada. Por otra parte, no es menos cierto que la aplicación de la cláusula penal en los contratos de leasing es un tema debatido en nuestra doctrina y jurisprudencia. Atendido a que la demandante obtuvo la restitución íntegra de todos los bienes arrendados, y en atención a que la demandada será igualmente condenada al

pago de las rentas de arrendamiento vencidas y no pagadas, así como las no vencidas hasta la extinción de todos y cada uno de los Contratos ZZ1, este Árbitro, aplicando los principios de prudencia y equidad con los cuales deben resolver los Árbitros Arbitradores, concluye que el aplicar esta sanción es excesivo, y resultaría en un enriquecimiento indebido a favor del demandante. Por lo tanto, esta defensa con excepción subsidiaria será acogida.

**7.3.-** Finalmente, respecto de la defensa subsidiaria de la demandada en el sentido de que no procede la condena para el pago de las rentas de arrendamiento con posterioridad a la fecha de la sentencia de declaración de quiebra, ésta no será acogida dado que el hecho que determinó la obligación de pago de las rentas de arrendamiento vencidas y no vencidas no es la sentencia declaratoria de la quiebra, sino el incumplimiento de la demandada del pago de las rentas de arrendamiento, lo que sucedió con varios meses de anticipación a la fecha de la sentencia de quiebra. A mayor abundamiento, esta defensa se invocó en carácter subsidiario sólo para el caso que el Árbitro condenara totalmente a la demandada, lo que según se indicó en el numeral anterior, no sucederá.

**Octavo:** Que atendido a lo expuesto anteriormente, este Árbitro estima que existen motivos suficientes para condenar a los demandados al pago de las costas, tanto personales como procesales, y demás gastos del arbitraje.

**Noveno:** Por consiguiente, en mérito de las disposiciones legales citadas precedentemente, de las facultades concedidas al Árbitro, de lo dispuesto en los Artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y en conformidad a reflexiones derivadas de la prudencia y la equidad,

#### **RESUELVO:**

**Primero:** Se da lugar a la demanda interpuesta por la arrendadora, XX, en contra de la arrendataria, ZZ1, y de sus fiadores y codeudores solidarios don ZZ2 y don ZZ3.

**Segundo:** Se declaran resueltos:

1. El contrato de arrendamiento con opción de compra N° 08, otorgado por escritura pública de 21 de septiembre de 2012 en la notaría de AA de don NT1, repertorio número 5515;
2. El contrato de arrendamiento con opción de compra N° 09, otorgado por escritura pública de 21 de septiembre de 2012 en la notaría de AA de don NT1, repertorio número 5516;
3. El contrato de arrendamiento con opción de compra N° 10, otorgado por escritura pública de 21 de septiembre de 2012 en la notaría de AA de don NT1, repertorio número 5514, y
4. El contrato de arrendamiento con opción de compra N° 11, otorgado por escritura pública de 21 de septiembre de 2012 en la notaría de AA de don NT1, repertorio número 5513.

**Tercero:** Se condena a ZZ1, a don ZZ2 y a don ZZ3, como fiadores y codeudores solidarios de la primera, al pago de la suma de 6.086,2 Unidades de Fomento, en su equivalente en moneda nacional a la fecha de pago efectivo, correspondiente al monto de las rentas mensuales de arrendamiento vencidas y no pagadas por cada uno de los Contratos ZZ1, que individualmente cada una asciende a UF 1521,55.

**Cuarto:** Se condena a ZZ1, y a don ZZ2 y don ZZ3, como fiadores y codeudores solidarios de la primera, al pago de la suma de 21.717,52 Unidades de Fomento, en su equivalente en moneda nacional a la fecha de pago efectivo, correspondiente al monto de las rentas mensuales de arrendamiento no vencidas por cada uno de los Contratos ZZ1, que individualmente cada una asciende a UF 5.429,38.

**Quinto:** Respecto de los montos singularizados en los numerales Tercero y Cuarto precedentes, se condena a ZZ1, a don ZZ2 y a don ZZ3, como fiadores y codeudores solidarios de la primera, al pago de los intereses de acuerdo a la tasa máxima convencional para operaciones reajustables que permite la ley.

**Sexto:** Se condena a ZZ1, a don ZZ2 y a don ZZ3, como fiadores y codeudores solidarios de la primera al pago de las costas personales, procesales, y demás gastos del arbitraje.

**Séptimo:** Se exime a ZZ1, a don ZZ2 y a don ZZ3, como fiadores y codeudores solidarios de la primera, al pago de la suma de 10.858,76 Unidades de Fomento, en su equivalente en moneda nacional a la fecha de pago efectivo, correspondiente a la multa equivalente al 50% de las rentas de arrendamiento no vencidas por cada uno de los Contratos ZZ1.

**Octavo:** Notifíquese la presente sentencia por cédula a través de receptor judicial, exhortándose además al Tribunal competente respecto de los demandados; y archívese en su oportunidad en dicho Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

Autorícese.

Árbitro, señor Andrés Urrejola del Río.

Actuario, don AC. Testigos: señores A.M. y M.J.