

Juan Eduardo Figueroa Valdés

Árbitro Arbitrador

Fecha de la Sentencia: 18 de junio de 2014

ROL 1850-2013

MATERIAS: Arrendamiento de predios rústicos – incumplimiento de contrato – excepción de contrato no cumplido – valoración de prueba de testigos – cumplimiento de deberes contractuales no explícitos – buena fe contractual.

RESUMEN DE HECHOS: Que XX y XX1 deducen demanda en contra de ZZ, con el objeto que se declare el término del contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios, por haberse incumplido la obligación de pago de las rentas de arrendamiento, disponiéndose la restitución de los bienes entregados en arrendamiento y la indemnización de los perjuicios, más intereses, reajustes y costas, fundándose en que la sociedad demandada no habría cumplido con su obligación de pagar las rentas correspondientes al año 2013. Por su parte, ZZ deduce demanda reconvenzional en contra de XX, con el objeto que se le condenara a las diversas prestaciones que a título de daño emergente y lucro cesante reclama, como consecuencia de no haber podido tener a su disposición y hacer uso de los recursos hídricos comprometidos en el arrendamiento de los predios agrícolas.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.545, 1.546 y 1.552.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 384 N° 3, 637 y 640.

Código Orgánico de Tribunales: Artículos 223 y 336.

DOCTRINA: La arrendataria no cumplió con sus deberes contractuales no explícitos propios del arrendamiento agrícola, al no revisar si las instalaciones y equipos necesarios para la captación de los recursos hídricos estaban efectivamente operativos a la época de celebración del contrato, por lo que el Tribunal Arbitral considera que es el arrendatario el que debe asumir los riesgos de su conducta indebida; que en cuanto a la excepción de contrato no cumplido fundada en que las arrendadoras no habrían cumplido con su obligación de proveer los recursos hídricos necesarios para la explotación de los predios agrícolas, dicha excepción es rechazada por el Tribunal Arbitral, toda vez que tratándose de un contrato bilateral, las disposiciones del legislador establecidas en el Artículo 1.552 del Código Civil han querido nivelar en un pie de equitativa reciprocidad los derechos y obligaciones de cada parte, lo que impide que una de las partes exija extemporáneamente en lo que a ella le favorece el cumplimiento de lo convenido de la otra parte, que niega su mora y que atribuye actos y omisiones del propio demandante en la inejecución del contrato; en la especie, las arrendadoras cumplieron o al menos estuvieron llanas a cumplir con sus obligaciones propias de la provisión de los recursos hídricos. Sin embargo, por su parte, la arrendataria no cumplió con sus deberes contractuales no explícitos que resultaban de la buena fe contractual.

DECISIÓN: Hago presente que se encuentra pendiente el plazo para la presentación de recursos por las partes en contra de la Sentencia Arbitral.

SENTENCIA ARBITRAL:

En Santiago, a dieciocho de junio de dos mil catorce.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

I.- PARTE EXPOSITIVA

1.- Designación de Árbitro Arbitrador

Consta a fs. 51, que el presidente subrogante de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., designó como Árbitro Arbitrador al señor Juan Eduardo Figueroa Valdés, para conocer y resolver la controversia existente entre XX y XX1, por una parte y ZZ, por la otra, en relación al contrato de arrendamiento suscrito con fecha 8 de julio de 2011 y modificación parcial del mismo suscrita con fecha 15 de febrero de 2013. Consta a fs. 52 de autos que, con fecha 2 de septiembre de 2013, don Juan Eduardo Figueroa Valdés aceptó el cargo de Árbitro Arbitrador y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible, ante la secretaria general del CAM Santiago doña Karin Helmlinger Casanova.

2.- Constitución del compromiso arbitral

Consta a fs. 53 de autos que se tuvo por constituido el compromiso arbitral, entre, por una parte, XX y XX1, y por la otra parte, ZZ, según resolución dictada con fecha 5 de septiembre de 2013.

3.- Acta de procedimiento

Consta a fs. 127 y siguientes de autos el acta de procedimiento, donde las partes acordaron y el Tribunal aprobó, entre otras cosas, lo siguiente:

3.1.- Partes de este arbitraje

Son partes XX y XX1, como demandantes; y ZZ, don ZZ1 y don ZZ2, como demandados.

3.2.- Objeto del arbitraje

Resolver todas las diferencias ocurridas entre XX y XX1, por una parte y ZZ, don ZZ1 y don ZZ2, por la otra, en relación con el contrato de arrendamiento de predios rústicos y derechos de aguas, suscrito por escritura pública de fecha 8 de julio de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago, de don NT y su modificación de fecha 15 de febrero de 2013, otorgada en la misma Notaría.

3.3.- Ratificación de lo obrado

Don ZZ2 y don ZZ1 ratificaron todo lo obrado por doña C.H. en relación a la audiencia de fijación de procedimiento de fecha 8 de octubre de 2013.

4.- Período de Discusión

4.1.- Demanda principal

Consta a fs. 139 y siguientes de autos que XX, representada por don R.I. y XX1, representada por don L.I., todos domiciliados en Camino a YY s/n predio PP, comuna de AA, interpusieron demanda arbitral de término de contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios en contra de ZZ, representada por don ZZ1,

agricultor y don ZZ2, ingeniero agrónomo, y también en contra de estos dos últimos en su calidad de personas naturales, como fiadores y codeudores solidarios de la sociedad, todos domiciliados en Camino a YY s/n, Viña 2, Santa SS, comuna de AA, señalando al efecto que, con fecha 8 de julio de 2011, por escritura pública ante el Notario de Santiago NT, dieron en arrendamiento a la demandada el predio parte Hijueta A de PP de YY, de 27 hectáreas, la Parcela Uno del resto del Fundo DD de YY, de 15 hectáreas, predio Hijueta Décima o MM del Fundo San LL de BB, de 28 hectáreas, y los derechos de aguas equivalentes a 1,46 regadores de la asociación TR, el 68,9% de los derrames del Fundo San LL de BB, excluido el potrero Santa TT, que se capta en el punto 49 del plano, derrames que se estiman en total como equivalentes a 3,49 regadores de la asociación TR; 50% de una merced de agua subterránea de ejercicio permanente y continuo de 13.900 metros cúbicos por hectárea anual, para el riego de 90 hectáreas del predio nominado Santa SS de YY; agregan que, con fecha 15 de febrero de 2013, por escritura pública también ante el Notario don NT, modificaron el contrato de arrendamiento, en el sentido que la arrendataria se desistió y renunció al arrendamiento y uso de un 50% de una merced de agua de 13.900 metros cúbicos por hectárea anual, acordándose que, en todo lo demás, el contrato de arrendamiento original se mantenía inalterable; explican que la renta de arrendamiento del predio se pactó para el primer año en la suma equivalente a 14 Unidades de Fomento por hectárea plantada con frutales, la que asciende a 12,4 hectáreas en XX y aproximadamente 17,6 hectáreas en XX1, por lo que el valor total aproximado de 30 hectáreas plantadas equivale al valor de arriendo anual de 420 Unidades de Fomento para el primer año; agregan que se estableció que la arrendataria pagaría un precio de 18,5 Unidades de Fomento de arriendo anual por cada hectárea sin plantaciones, que éstas ascendían aproximadamente a 29,48 hectáreas tratándose de XX y a 10,52 hectáreas, en XX1, lo que suma el total de 40 hectáreas libres sin plantar, equivalente a un arriendo anual de 740 Unidades de Fomento para el primer año; de modo que la renta total del primer año ascendió a 1.160 Unidades de Fomento que se acordó se pagaría en dos cuotas iguales, la primera de 580 Unidades de Fomento a la firma del contrato de arrendamiento y la segunda de 580 Unidades de Fomento al día 1º de noviembre de 2011; que en el segundo año la demandada se obligó a arrancar las plantaciones realizadas en el primer año de vigencia del contrato y por ello se acordó que la renta anual sería toda como hectárea libre de plantaciones y por la suma equivalente a 20,7 Unidades de Fomento la hectárea, lo que representa un valor de arriendo anual de 1.449 Unidades de Fomento para el segundo año del arriendo, pagadero en dos cuotas iguales de 724,5 Unidades de Fomento cada una, la primera el día 1º de mayo y la segunda el 1º de noviembre, ambas del año 2012; tratándose del tercer año la renta anual de arrendamiento sería la suma equivalente a 23 Unidades de Fomento por hectárea, lo que equivale a un valor total de arriendo anual de 1.610 Unidades de Fomento, pagadero en dos cuotas de 805 Unidades de Fomento cada una, la primera el 1º de mayo de 2013 y la segunda el 1º de noviembre del mismo año; rentas antes indicadas que se distribuirían entre XX en un 59,83% y XX1 en un 40,17%; que en cuanto a la duración del arrendamiento se estipuló, conforme a su cláusula quinta del contrato, que el plazo sería de dos años diez meses a contar del 1º de julio de 2011, debiendo terminar el 30 de abril de 2014; que en cuanto al destino de los inmuebles arrendados y prohibición de subarriendo, en la cláusula séptima del contrato, se convino que los predios agrícolas se destinarían exclusivamente a actividades agrícolas, y expresamente se prohibió destinarlos a otros fines comerciales, sin el consentimiento de los arrendadores; y conforme a la cláusula decimotercera que la arrendataria no podría subarrendar en todo o parte los predios arrendados o ceder su derecho o la tenencia total o parcial de los mismos, o bien ceder el contrato de arrendamiento; igualmente señalan que las partes convinieron, en la cláusula decimoséptima del contrato, que en el caso que existiera atraso en la entrega de los inmuebles se devengaría una multa equivalente a 13,5 Unidades de Fomento por cada día o fracción de día de atraso en la entrega total de los predios; que se constituyeron como avales y codeudores

solidarios de la arrendataria los señores ZZ1 y ZZ2, renunciando expresamente a los beneficios de excusión y división; luego, en cuanto al incumplimiento incurrido por la arrendataria, la actora plantea que respecto a las rentas correspondientes al año 2013, se emitieron las respectivas facturas por el total equivalente a 805 Unidades de Fomento, sin que hayan sido pagadas, lo que obligó a iniciar acciones judiciales de cobro en los juzgados ordinarios correspondientes, lo cual afectó a los flujos que debían obtener las arrendadoras, lo que conforme a lo dispuesto en los Artículos 1.942, 1.944, 1.489, 1.551 N° 1 y 1.546 del Código Civil, faculta a la actora para solicitar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, debiendo la demandada pagar a título de indemnización de perjuicios la segunda cuota del arrendamiento correspondiente al año 2013, que debía pagarse el 1° de noviembre de 2013, equivalente a 805 Unidades de Fomento, distribuido en una proporción de 59,83% para XX y en un 40,17% para XX1, por todo lo cual solicita se condene a la demandada a hacer restitución de los bienes entregados en arrendamiento, dentro de tercero día de que cause ejecutoria la sentencia de autos o dentro del plazo que el Tribunal Arbitral estime, disponiéndose que la restitución se haga con los bienes en perfecto estado, con los inmuebles, casas, casetas, instalaciones, pozos, equipos, caminos, cierros, portones, acequias, regadores, los canales de regadío, así como todas las especies señaladas en el inventario, y que los predios se restituyan igualmente limpios, rastreados y libre de todo trabajador, ordenando el pago de una multa equivalente a 13,5 Unidades de Fomento, por cada día de atraso o fracción de día hasta la entrega efectiva y material de los mismos, declarándose terminado el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 8 de julio de 2011, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Las Condes de don NT, por incumplimiento de la parte demandada, condenándose, asimismo, a la demandada al pago de las indemnizaciones de perjuicios antes descritas o la suma que el Tribunal considere procedente en derecho, más los intereses y reajustes correspondientes y al pago de las costas de la causa.

4.2.- Contestación de demanda principal

Consta a fs. 221 y siguientes de autos que ZZ2 y ZZ1, ambos por sí y en representación de ZZ, contestaron la demanda deducida en contra de ellos por parte de XX y XX1, solicitando se rechace en todas sus partes, con expresa condenación en costas; al efecto plantean que la demandada es una pequeña empresa agrícola, dedicada principalmente a la cosecha y explotación en Chile de diversos productos agrícolas y especialmente cebollas, para lo cual arrienda predios; que los demandantes le ofrecieron 70 hectáreas con sus recursos hídricos para la plantación de la cebolla; que entre los meses de septiembre y octubre de 2011 se plantó la cebolla, sin embargo, que tuvieron problemas de riego, al no estar operativo un pozo de agua subterráneo por no contar con energía eléctrica por deuda con la empresa eléctrica; que debieron optar por un sistema alternativo de riego, lo que generó un aumento en los costos de producción y graves consecuencias en los resultados de la cosecha; y un mayor gasto de fertilizantes; al efecto indican que los costos de producción se duplicaron de 2,5 millones por hectárea a 5 millones por hectárea, alcanzando sólo una producción de 30.000 kilos frente a un promedio histórico de 80.000 kilos; que en el año 2012 los arrendadores informaron que estaba solucionada la deuda con la empresa eléctrica, pero en la realidad el pozo no pudo operar por estar dañado, que tuvieron nuevamente un mal resultado productivo; que, en todo caso, las rentas de la temporada 2011 y 2012 fueron íntegramente pagadas; que a la demandada se le presionó por firmar la modificación del contrato de arrendamiento, renunciando a parte del suministro hídrico; que para ser viable la operación debieron cambiar el tipo de producto a uno que requiere menos cantidad de agua; que, adicionalmente, frente al déficit de ingresos importaron dos contenedores de uva y dos de piña desde Estados Unidos y Panamá, por los cuales esperaban su venta en Chile les reportara entre 50 millones y 25 millones de pesos, respectivamente; mercadería que fue almacenada en las bodegas de frigoríficos de la arrendadora; que al respecto las demandantes en enero de 2013 le prohibieron retirar los productos del frigorífico por existir deuda

en el contrato de arrendamiento celebrado; que, con fecha 8 de noviembre de 2013, ante el Notario don NT, suscribieron una escritura de devolución parcial de la Parcela Uno y derechos de agua, por lo que no se devengaría la renta de la segunda cuota de 2013 por 176,065 Unidades de Fomento; que en base a lo anterior plantean la excepción de contrato no cumplido, fundada en que no se le entregó los recursos hídricos a que los arrendadores se obligaron, lo que afectó enormemente en el procedimiento de cosecha y producción; debiendo construir sistema de surcos o caballón, lo que requirió mano de obra adicional; subsidiariamente, plantean la excepción de pago parcial de la deuda, ya que debe descontarse la suma equivalente a 176,065 Unidades de Fomento del monto de la renta a pagar.

4.3.- Demanda reconvenzional

Consta a fs. 233 y siguientes que ZZ2, ZZ1, ambos por sí y en representación de ZZ, plantearon demanda reconvenzional en contra de XX y de XX1, con el objeto que se condenara a las demandadas reconvenzionales al pago de \$ 25.000.000, por concepto de daño emergente resultante del contrato de arrendamiento, consistente en el mayor gasto en la producción incurrido a causa de la falta de goce del recurso hídrico ofrecido en el arrendamiento; a la suma de \$ 100.000.000, por lucro cesante resultante del contrato de arriendo, consistente en la pérdida de la ganancia que a su representada le habría reportado el real goce del recurso hídrico ofrecido en el arrendamiento; a la suma de \$ 15.000.000, por daño emergente resultando del contrato de depósito, consistente en el valor de la mercadería entregada en depósito y que fue retenida por la demandada; y a la suma de \$ 10.000.000, por lucro cesante correspondiente al contrato de depósito, consistente en la legítima ganancia que su representada le habría reportado las reventas de las mercaderías, todo ello más intereses, reajustes y costas; funda la demanda reconvenzional en la negativa de las arrendadoras de solucionar el problema de suministro de agua lo que significó que los costos de producción de la plantación de cebollas se le duplicara; al efecto reproducen los hechos contenidos en la contestación de la demanda, señalando que las arrendadoras condicionaron la entrega operativa del pozo al pago de una suma de dinero no prevista en el contrato, en cuanto a los fundamentos de derecho la demanda reconvenzional cita las normas de los Artículos 1.545, 1.556 y 1.489 del Código Civil.

4.4.- Réplica de la demanda principal

Consta a fs. 355 y siguientes de autos que la demandante principal evacuó el trámite de la réplica, planteando que la contestación de la demanda deja en evidencia la falta de argumentos de la contraria en orden a justificar el no pago de las rentas; y en relación a los supuestos incumplimientos de la arrendadora, plantea que la demandada principal nunca reclamó respecto a la supuesta presión para renunciar a los recursos hídricos contratados; que la demandada mantiene impagas cuentas de consumo de agua potable del predio MM, debiendo pagarla el señor L.I., sin obtener el reembolso de ellas; que en relación al supuesto contrato de depósito, explica que la demandada solicitó a la sociedad TR1 de YY –que no es parte en este arbitraje- los servicios de frigorífico, por lo cual se emitieron tres facturas por la suma de \$ 14.599.679; que dichas facturas no fueron pagadas a la fecha de su vencimiento, lo que generó que dicha sociedad iniciara en contra de la demandada principal un juicio ejecutivo ante el Juzgado de Letras en los Civil de AA, pero, en todo caso, que cualquier cuestión relativa a dicho servicio de depósito (frigorífico), debe discutirse entre las sociedades que tuvieron esa relación comercial, y ante el Tribunal competente; por otra parte, las demandantes principales reconocen la devolución de parte de los inmuebles arrendados, en particular de la Parcela Uno del resto del Fundo DD de YY y sus derechos de aguas, lo que se hizo a petición de la demandada, para disminuir el pago de la segunda cuota que resta del arrendamiento del año 2013; por su parte, respecto de las afirmaciones e imputaciones realizadas por la demandada en su contestación, los actores plantean que habida consideración

de las graves faltas a la verdad en que incurren los demandados principales, cabe subrayar cuáles fueron los bienes objeto del contrato de arrendamiento, tratándose de los recursos hídricos, los cuales detallan, enseguida, agrega que no es efectivo que exista un incumplimiento de la obligación de entrega del suministro de agua por parte de los arrendadores, toda vez que respecto al pozo artesanal (noria), la demandada sabía que se trataba de un pozo no inscrito; que en cuanto al pozo de agua subterráneo, sí estaba operativo y contaba con electricidad para hacer funcionar la bomba; cosa distinta fue que este pozo no fue ocupado por la demandada porque el costo de utilización eran muy alto y las aguas superficiales eran suficientes para regar sus plantaciones; por otro lado, agrega, que no hubo requerimiento de la demandada en cuanto a que no se le habrían entregado los recursos hídricos; que la anomalía de no pago de las facturas de electricidad de un pozo de agua subterránea no afectó a la arrendataria, ya que en agosto de 2011, conforme a la cláusula novena del contrato, estaba desarmando y retirando las plantaciones e instalaciones existentes; que, en todo caso, los arrendadores tienen un grupo electrógeno móvil que podría haberse ocupado para hacer funcionar el pozo, pero ello no le interesó a la arrendataria por el costo de su funcionamiento; señalan que la bomba del pozo estuvo operativa en el año 2012, que la única reparación se hizo en junio de 2012 por la empresa de ingeniería TR2, lo cual fue solventada por las arrendadoras; que, por su parte, en cuanto a la excepción de contrato no cumplido, plantea que no ha existido un incumplimiento de ninguna obligación de parte de las arrendadoras; que nunca se dejó constancia por la arrendataria de los problemas de funcionamiento del pozo; que, en todo caso, la bomba estaba operativa, y que la arrendataria se obligó, conforme a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, a pagar las cuentas de la Asociación TR3; en resumen plantea que el supuesto no pago de la electricidad quedó debidamente solucionado en el mismo año 2011, de modo que la bomba tenía energía necesaria para extraer agua del pozo; que el desperfecto de la bomba ocurrió en el mes de junio de 2012, quedando solucionada y reparada ese mismo mes; que en febrero de 2013, la demandada hizo devolución del pozo de agua subterránea; y que en caso de falla de electricidad del pozo las arrendadoras disponían de un grupo electrógeno móvil, el que se encuentra estacionado en la planta TR1 de YY contiguo al predio que usaba la arrendataria, la cual estaba operativa las 24 horas del día.

4.5.- Contestación de demanda reconvenzional

Consta a fs. 375 y siguientes que la demandada reconvenzional evacuó el trámite de la contestación de la demanda reconvenzional haciendo las siguientes precisiones: Que en cuanto a lo expuesto por la demandante reconvenzional que la producción de cebollas se habría perjudicado en un 250% por supuestos incumplimientos ocurridos durante los años 2011 y 2012, no se señala de qué forma se habrían perjudicado cada uno de los demandantes, en qué proporciones o bajo qué supuestos; que en cuanto al supuesto contrato de depósito de frío, ratifican lo señalado anteriormente que sociedad ZZ convino con la empresa TR1, que no es parte en este juicio, un servicio de frigorífico depósito en frío, por lo cual se emitieron tres facturas que están impagas; por otro lado, se reconoce por las demandadas reconvenzionales la devolución de la Parcela Uno y de los derechos de aguas; planteando a continuación la excepción de incompetencia del Tribunal Arbitral en relación al contrato de depósito esgrimido en autos; enseguida, plantean la falta de legitimación pasiva respecto al contrato de depósito; y la excepción de contrato no cumplido, toda vez que el demandante reconvenzional adeuda las facturas detalladas a fs. 381, esto es, cuatro facturas por \$ 11.050.122, \$ 7.419.058, \$ 7.085.984 y \$ 7.499.357; por otro lado, plantea que no cabe demandar la indemnización de perjuicios sin solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato, conforme al Artículo 1.489 del Código Civil; asimismo, agrega que no existe incumplimiento de las obligaciones asumidas por las demandadas reconvenzionales, reproduce al efecto lo mismo expresado en la réplica respecto a la contestación de la demanda principal; precisa que las arrendadoras cumplieron con las obligaciones a que se

comprometieron conforme al contrato de arrendamiento; igualmente, indica la inexistencia de los perjuicios reclamados y que tampoco está determinada la proporcionalidad que le correspondería a cada demandada reconvenional en los perjuicios reclamados; y que, asimismo, existe falta de relación de causalidad entre los supuestos incumplimientos y los daños reclamados.

4.6.- Dúplica de demanda principal

Consta a fs. 401 y siguientes de autos que la demandada evacuó el trámite de la dúplica de la demanda principal, reiterando íntegramente los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la contestación de la demanda, y precisando en particular que la circunstancia que uno de los recursos hídricos fuera una noria no exime a las arrendadoras de entregarla en debida forma; que el pozo de agua subterráneo, hasta el 12 de septiembre del 2011, no contaba con energía eléctrica para ser operado; que hasta junio de 2012, el pozo estaba dañado, y no estuvo operativo; que los mayores costos que debió asumir la arrendataria al no contar con agua fueron sustancialmente mayores al costo de operación del pozo de agua subterráneo; que las arrendadoras exigieron rentas adicionales por uso del pozo que la arrendataria no estaba en condiciones de asumir; que la arrendadora nunca informó de la existencia de un grupo generador móvil; plantea que nunca se firmó el inventario que se remite el contrato de arrendamiento; insiste en los fundamentos de la excepción de contrato no cumplido, ratificando lo dicho al contestar la demanda.

4.7.- Acogimiento excepción incompetencia parcial

Consta que por resolución de fecha 17 de diciembre de 2013, se acogió la excepción de incompetencia absoluta del Tribunal deducida a fs. 375 y siguientes, y como consecuencia de ello se declaró que el Tribunal Arbitral carecía de competencia para conocer y resolver las peticiones concretas contenidas en las letras c) y d) del punto III de la demanda reconvenional de autos.

4.8.- Réplica de demanda reconvenional

Consta a fs. 418 y siguientes, que la demandante reconvenional evacuó el trámite de la réplica de la contestación de la demanda reconvenional, efectuada por XX y XX1; al efecto, reitera íntegramente los hechos y fundamentos de derecho de su demanda reconvenional, puntualizando que el incumplimiento de la obligación de entregar el goce de los recursos hídricos en la Parcela Uno excluye la obligación de pagar las rentas de arrendamiento; plantea que se puede demandar sólo la indemnización de perjuicios sin pedir la resolución o el cumplimiento del contrato por los motivos que explica; agrega que la existencia del agua fue decisoria al momento de contratar; y luego reitera que se configuran todos y cada uno de los elementos de la responsabilidad contractual alegada.

4.9.- Dúplica de la demanda reconvenional

Consta a fs. 436 bis y siguientes de autos, que las demandantes principales evacuaron la dúplica de la demanda reconvenional, planteando que el relato de la arrendataria es inconsistente; que no explica cómo esperó tres años para reclamar si le faltaba el recurso hídrico esencial para la explotación agrícola; que al haberse accionado por el Artículo 1.489 del Código Civil no puede cobrarse sólo la indemnización de perjuicios, sino que ésta es consecuencia de demandar el cumplimiento o la resolución del mismo.

5.- Audiencia de conciliación

Consta a fs. 441 que con fecha 29 de enero de 2014, tuvo lugar la audiencia de conciliación citada en autos; que el llamado a conciliación no se efectuó por inasistencia de la parte demandada ZZ.

6.- Prueba

6.1.- Interlocutoria de prueba

Consta a fs. 442 de autos que se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

Uno) Efectividad que existió un incumplimiento de las obligaciones asumidas por la demandada principal en virtud de la suscripción del contrato de arrendamiento celebrado por las partes;

Dos) Obligaciones asumidas por los actores en cuanto al suministro de agua con motivo del contrato de arrendamiento de predios agrícolas celebrado entre las partes;

Tres) Efectividad que existió un incumplimiento de las arrendadoras de su obligación de proveer el suministro de los recursos hídricos necesarios;

Cuatro) Estado en que se encontraban las instalaciones para la explotación de los recursos hídricos a la época de celebración del contrato de arrendamiento;

Cinco) Hechos fundantes de la excepción de pago parcial de la deuda;

Seis) Hechos fundantes de la demanda reconvenional planteada;

Siete) Hechos fundantes de excepción de contrato no cumplido planteada por demanda reconvenional; y,

Ocho) Naturaleza y monto de los perjuicios reclamados por la actora reconvenional.

Que luego por resolución de fecha 14 de marzo de 2014, se acogió el recurso de reposición del auto de prueba agregándose el siguiente punto de prueba:

Nueve) Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios reclamados por las demandantes principales.

6.2.- Prueba instrumental de la demandante principal

Consta a fs. 155 a 219, la prueba documental rendida por las demandantes principales consistente en cuatro documentos; luego, consta a fs. 461 hasta fs. 711, que la demandante principal acompañó, como medida para mejor resolver, 46 documentos que allí se detallan; y a fs. 969 hasta fs. 1.002, consta el acta de entrega de los predios arrendados suscrita por notario con las fotografías acerca del estado en que éstos se recibieron; y a fs. 777 y siguientes constan siete documentos que se tuvieron por acompañados en el cuaderno de medidas precautorias.

6.3.- Prueba documental de la demandada

Consta a fs. 249 hasta fs. 344 que se acompañaron 34 documentos por la parte demandada; y que a fs. 720 hasta fs. 773, consta que se acompañaron cuatro documentos, como medida para mejor resolver.

6.4.- Prueba testifical de las demandantes

Consta que prestaron declaración testimonial los testigos señores A.P. a fs. 781 y siguientes; don F.C. a fs. 788 y siguientes; don R.E. a fs. 861 y siguientes; don S.Z. a fs. 809 y siguientes; don E.A. a fs. 815 y siguientes y como testigo de parte don R.I. a fs. 912 y siguientes; asimismo, se acompañaron declaraciones juradas notariales de los testigos señores S.C. a fs. 707 y don R.M. a fs. 710.

6.5.- Prueba testifical de la demandada

Consta que, declararon como testigos de la demandada don A.R. a fs. 840 y siguientes; don L.S. a fs. 870 y siguientes y como testigo de parte don ZZ2 a fs. 891 y siguientes.

6.6.- Absolución de posiciones

Consta a fs. 936 de autos que compareció don ZZ1 prestando la absolución de posiciones; y a fs. 952, don ZZ2.

7.- Declaración de cierre de término probatorio

Consta que, por resolución de fs. 966 de autos, de fecha 8 de mayo de 2014, se declaró cerrado el término probatorio, otorgándose a las partes un plazo de 8 días para que formularan observaciones a la prueba rendida.

8.- Observaciones a la prueba

Consta a fs. 1.010 de autos que se formularon observaciones a la prueba por parte de los apoderados de las sociedades demandantes.

9.- Prórroga de jurisdicción

Consta que, conforme al Reglamento sobre tramitación de arbitrajes del CAM, con fecha 22 de mayo de 2014, se prorrogó por otros seis meses el plazo para evacuar la Sentencia Arbitral.

10.- Citación a oír sentencia

Consta que por resolución de fecha 22 de mayo de 2014, se citó a las partes a oír sentencia definitiva.

II.- PARTE CONSIDERATIVA

A.- En cuanto a la objeción de documentos planteada por la demandante principal

Consta a fs. 347 y siguientes que la demandante principal objetó los documentos acompañados por la demandada bajo los números 2, 3 y 4 del segundo otrosí de su presentación de contestación de la demanda, consistente en copia de las impresiones de correos electrónicos enviados por don S.C., administrador de TR4 a don ZZ1 y don A.R.; asimismo, objetó el documento acompañado bajo el N° 18 del segundo otrosí de la contestación de la demanda, consistente en orden de compra N° 5 emitida por TR4, con fecha 6 de diciembre de 2012 y el documento acompañado bajo el N° 34 del segundo otrosí de la contestación de la demanda, consistente en copia simple de detalle de arriendo de cámaras, emitido por XX, de fecha 10 de diciembre de 2012, por la suma de \$ 3.808.000; objeciones planteadas por tratarse de instrumentos privados emanados de terceros ajenos al arbitraje y que no han sido reconocidos en autos; objeciones que este Tribunal Arbitral estima corresponde sean acogidas, por tratarse efectivamente de documentos privados, que no consta de quien emanan y tampoco han sido reconocidos en autos por sus autores. Enseguida, la demandante principal también planteó objeción a los documentos acompañados bajo los números 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del segundo otrosí de la contestación de la demanda denominados facturas y/o copias simples de facturas emitidas por TR5, TR6, TR7, TR8, doña A.L., don P.R., TR9 y don J.A.; igualmente, por su parte también objetó los documentos acompañados bajo el N° 8 del segundo otrosí de la contestación de la demanda consistentes en copia simple de los balances generales de la sociedad ZZ, correspondiente a los años 2010, 2011 y 2012, y declaraciones mensuales y pagos simultáneos de impuesto de febrero de 2010 a enero de 2011, por tratarse de documentos privados emanados de terceros, que no han sido reconocidos ni ratificados en forma legal; objeciones que serán rechazadas por este Tribunal Arbitral, ya que se trata de copia de documentos tributarios que contienen las menciones habituales debidamente numerados que corresponden al

cumplimiento de obligaciones tributarias, por lo que resultan fidedignos, sin perjuicio de su mérito probatorio que se analizará en esta sentencia.

B.- En cuanto al fondo

Primero: Que XX y XX1 interpusieron demanda arbitral de término de contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios en contra de ZZ y de don ZZ1 y don ZZ2, estos dos últimos en su calidad de fiadores y codeudores solidarios de la sociedad, por haberse incumplido la obligación de pago de las rentas de arrendamiento del año 2013, solicitando se declare la terminación anticipada del contrato de arrendamiento celebrado entre ellas, y disponiéndose la restitución de los bienes entregados en arrendamiento y se les indemnicen los perjuicios, más intereses, reajustes y costas.

Segundo: Que la acción principal deducida se funda, en lo esencial, en el incumplimiento de la sociedad demandada de pagar las rentas correspondientes al año 2013, lo que faculta a la actora para solicitar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, debiendo la demandada pagar, a título de indemnización de perjuicios, la segunda cuota del arrendamiento correspondiente al año 2013, equivalente a 805 Unidades de Fomento, distribuida en una proporción de un 59,83% para XX y en un 40,17% para XX1.

Tercero: Que, las partes están de acuerdo que las estipulaciones del contrato de arrendamiento celebrado entre ellas son las que constan de la escritura pública de fecha 8 de julio de 2011, suscrita en la Notaría de Las Condes, de don NT y su modificación efectuada por escritura pública, de fecha 15 de febrero de 2013, ante el mismo Notario don NT; documentos que se tuvieron por acompañados, con citación, sin que fueran objetados, por lo que debe tenerse por plenamente probado el otorgamiento y estipulaciones de dicho contrato de arrendamiento y su modificación.

Cuarto: Que, a la luz del precitado contrato de arrendamiento y su modificación fluye que, en lo medular, en lo que nos interesa, las partes convinieron:

- i) En el arrendamiento del predio parte Hijueta A PP de YY, de 27 hectáreas, la Parcela Uno del resto del fundo DD de YY, de 15 hectáreas, predio Hijueta Décima o MM del Fundo San LL de BB, de 28 hectáreas, y los derechos de aguas equivalente a 1,46 regadores de la asociación TR, el 68,9% de los derrames del Fundo San LL de BB, incluido el Potrero Santa TT, que se capta en el punto 49 del plano, derrames que se estiman en total equivalentes a 3,49 regadores de TR; 50% de una merced de agua subterránea de ejercicio permanente y continuo de 13.900 metros cúbicos por hectárea anual, para el riego de 90 hectáreas del predio denominado Santa SS de YY, y el uso de un pozo de agua subterránea perforado artesanalmente ubicado en el predio agrícola Parcela Uno del plano de hijuelación del resto del fundo DD de YY; predios que en su conjunto totalizan 70 hectáreas;
- ii) Que en cuanto a la renta de arrendamiento se pactó, para el primer año, en la suma equivalente a 14 Unidades de Fomento por hectárea plantada con frutales, lo que ascienden a 12,4 hectáreas, en el caso de XX y 17,6 hectáreas, en el caso de XX1, siendo el valor del arriendo anual el equivalente a 420 Unidades de Fomento para el primer año; se acordó que la arrendataria pagaría un precio de 18,5 Unidades de Fomento de arriendo anual por cada hectárea sin plantaciones, que éstas ascendían aproximadamente a 29,48 hectáreas, tratándose de XX, y a 10,52 hectáreas en XX1, lo que suma el total de 40 hectáreas, libres sin plantar, equivalente a un arriendo de 740 Unidades de Fomento por el primer año, de modo que la renta total del primer año ascendió a 1.160 Unidades de Fomento, que se acordó se pagaría en dos cuotas iguales, la primera de 580 Unidades de Fomento al firmarse el contrato de arrendamiento y la segunda por

igual monto el día 1º de noviembre de 2011; que el segundo año se acordó la renta sería todo como hectárea libre de plantaciones y por la suma equivalente a 20,7 Unidades de Fomento la hectárea, lo que significa un valor de arriendo anual de 1.449 Unidades de Fomento, pagaderas en dos cuotas iguales de 724,5 Unidades de Fomento, la primera el 1º de mayo y la segunda el 1º de noviembre de 2012; y tratándose del tercer año, la renta anual de arrendamiento sería el equivalente a 23 Unidades de Fomento por hectárea lo que equivale a un valor total de arriendo anual de 1.610 Unidades de Fomento, pagaderas en dos cuotas de 805 Unidades de Fomento cada una, la primera el 1º de mayo y la segunda el 1º de noviembre de 2013; rentas que se distribuirían entre XX en un 59,83% y XX1 en un 40,17%;

iii) Que, en cuanto al plazo del contrato de arrendamiento, se acordó, conforme a la cláusula quinta del contrato, que el plazo sería de dos años diez meses, a contar del 1º de julio de 2011, debiendo terminar el arrendamiento el 30 de abril de 2014;

iv) Que, en cuanto a los cargos de cuenta de la arrendataria, en la cláusula sexta del contrato, se convino que la arrendataria debía pagar las cuotas de la Asociación TR3, correspondiente a los derechos de aguas o regadores asignados a cada uno de los predios agrícolas, como asimismo, las cuentas de electricidad y agua potable y los gastos fijos y costos de mantención que se generaron por la captación de las aguas con que se extraen los derechos de aguas al igual que el 100% de los gastos de energía eléctrica, costos de mantención y de protección derivados del pozo;

v) Que, en cuanto a la entrega de los inmuebles arrendados, conforme a la cláusula octava del contrato de arrendamiento, la arrendataria declaró haber recibido los predios agrícolas, a su entera y completa satisfacción, con fecha 1º de julio de 2011;

vi) Que, en cuanto a las mejoras, en la cláusula novena del contrato, se convino que los predios agrícolas se arrendaban en el estado en que actualmente se encontraban, que era conocido de la arrendataria, y que las partes efectuarían un inventario de los bienes, el que se adjunta como anexo y pasa a formar parte integrante del contrato; autorizándose a la arrendataria para efectuar la limpieza de los predios, con el fin de poder plantar o sembrar en ellos; que durante el primer año del arriendo y en el período en que la arrendataria desarme y retire las plantaciones e instalaciones correspondientes al riego tecnificado todas las instalaciones y materiales correspondientes a dichas plantaciones e instalaciones serían entregados por la arrendataria a la arrendadora con la competente guía de despacho;

vii) Que, en cuanto a la prohibición de subarriendo, en la cláusula decimotercera del contrato, se convino que quedaba prohibido a la arrendataria subarrendar en todo o parte los predios agrícolas arrendados o ceder sus derechos de la tenencia total o parcial de dichos predios, así como ceder el contrato de arrendamiento;

viii) Que, en cuanto a la mantención y restitución de los predios arrendados, en la cláusula decimosexta, se estableció la obligación del arrendatario de mantener y restituir en perfecto estado los inmuebles, instalaciones, casas, casetas, pozos, equipos, caminos, cierros, portones, acequias regadoras, los canales de acceso, así como las especies señaladas en el inventario, y restituir al término del contrato los predios arrendados limpios, rastreados y libres de trabajadores;

ix) Que, en cuanto a la legislación aplicable en la cláusula vigésima se acordó que en todo lo no previsto en el contrato y por el Decreto Ley N° 993 del año 1975, regirían las normas comunes de los contratos y en especial las del título XXVI del Libro IV del Código Civil;

x) Que, en cuanto a garantías personales, en la cláusula vigésimo segunda del contrato de arrendamiento se acordó que don ZZ1 y don ZZ2 se constituían en fiadores y codeudores solidarios de la sociedad arrendataria;

xi) Que, posteriormente mediante escritura pública de fecha 15 de febrero de 2013, se modificó parcialmente el contrato de arrendamiento, conviniéndose que la arrendataria se desistía y renunciaba al arriendo y al uso del derecho de aprovechamiento de aguas singularizado en la letra h) del contrato, de fecha 8 de julio de 2011, devolviéndolo en ese acto a las arrendadoras, quienes declararon recibirlo a su entera satisfacción.

Quinto: Que, por su parte, de la escritura pública acompañada a fs. 720, de fecha 8 de noviembre de 2013, otorgada ante el Notario de Santiago, don NT, no objetada, consta que se hizo devolución anticipada de la Parcela Uno del Fundo DD de YY de 15,31 hectáreas y los derechos de aguas equivalentes a 2,153 regadores del canal TR y del pozo de aguas subterránea, y en su virtud se acordó rebajar la renta de arrendamiento en 176,065 Unidades de Fomento de la segunda cuota de 2013 de la renta a pagar.

Sexto: Que, la discusión entre las partes, en lo tocante a lo fundamental de la demanda principal y de la demanda reconventional está referida, en lo medular, a los siguientes aspectos que se analizarán en el mismo orden que se pasan a enunciar:

- i) Cuáles fueron las obligaciones asumidas por los actores en cuanto al suministro de agua con motivo del contrato de arrendamiento de predio agrícola celebrado entre las partes;
- ii) Si existió un incumplimiento de las arrendadoras de su obligación de proveer el suministro de los recursos hídricos necesarios;
- iii) El estado en que se encontraban las instalaciones para la explotación de los recursos hídricos a la época de celebración del contrato de arrendamiento.

Séptimo: Que, en cuanto a la obligación asumida por los actores en lo tocante al suministro de agua con motivo del contrato de arrendamiento de predios agrícolas celebrado entre las partes, de la prueba rendida fluye:

- i) Conforme al contrato de arrendamiento suscrito por las partes, de fecha 8 de julio de 2011, que corre a fs. 155 y siguientes de autos, el arrendamiento incluyó los recursos hídricos, consistentes en los derechos de aguas equivalente a 1,46 regadores de TR, el 68,9% de los derrames del Fundo San LL de BB, excluido el Potrero Santa TT que se capta en el punto 49 del plano, derrames que se estiman en el equivalente a 3,49 regadores de la asociación TR, en materia de aguas superficiales, y por su parte, adicionalmente, incluyó el 50% de una merced de agua subterránea de ejercicio permanente y continuo de 13.900m³ por hectárea anual, para el riego de 90 hectáreas del predio nominado Santa SS de YY;
- ii) Conforme al mismo contrato de arrendamiento, en su cláusula novena, se estableció que la arrendataria declaró que el predio agrícola se arrendaba en el estado en que se encontraba, que era conocido de la arrendataria, autorizándosele a ella para hacer las limpiezas necesarias;
- iii) De acuerdo al precitado contrato de arrendamiento, y en particular en lo establecido en sus cláusulas sexta y decimosexta, se estableció que sería de cargo de la arrendataria el pago de las cuotas de la Asociación TR10, los gastos de captación del agua, gastos de energía eléctrica y de mantención y protección del pozo, y que la arrendataria se obligaba a mantener y restituir en perfecto estado los inmuebles, instalaciones, pozos, equipos, etc.;
- iv) De acuerdo a la escritura pública de modificación de contrato de fecha 15 de febrero de 2013, otorgada en la Notaría de don NT, que corre a fs. 185 y siguientes de autos, la demandada se desistió y renunció al derecho de aprovechamiento de agua consistente en el pozo profundo de aguas subterráneas, declarando los arrendadores recibirlo a su entera y total satisfacción;

v) De acuerdo a la escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2013, de la Notaría NT, que corre a fs. 720 y siguientes de autos, se hizo devolución parcial de los predios agrícolas y derechos de aguas arrendados, esto es, se restituyó la Parcela N° 1 del plano de hijuelación del resto del Fundo DD de YY, de 15,31 hectáreas y asimismo de los derechos de aprovechamiento de aguas consistentes en 2,153 regadores de canal TR;

vi) Consta de la declaración testimonial prestada por don ZZ2, a fs. 891 y siguientes de autos, en su carácter de representante legal de la sociedad demandada, que expresa que las acciones de agua dependen según el año agrícola es bueno o malo en sentido de lluvia; que al negociar el contrato de arrendamiento la arrendadora no aceptó incorporar la cláusula de devolver el campo si había sequía; y que se le informó que el campo contaba con pozo profundo y un tranque de acumulación, (fs. 892);

vii) Consta de la declaración prestada por don ZZ1 en su calidad de representante legal de la arrendataria al absolver posiciones a fs. 950 y siguientes, quien por su parte reconoce la escasez hídrica de los últimos tres o cuatro años de aguas superficiales.

Octavo: Que, enseguida, en cuanto a si existió un incumplimiento de las arrendadoras de su obligación de proveer el suministro de recursos hídricos necesarios, de la prueba rendida fluye:

i) De la prueba testimonial de la demandante, queda en claro que al menos cinco testigos están contestes en los hechos y circunstancias esenciales, que los recursos hídricos comprometidos por las arrendadoras estaban disponibles a la época del contrato de arrendamiento, y que especialmente el pozo profundo estaba operativo; al respecto, el testigo don F.C., a fs. 788 y siguientes de autos, expresa que en su calidad de vecino a los inmuebles agrícolas en cuestión arrienda predios agrícolas destinados a parronales, por lo que conoce el campo arrendado, el cual tiene agua suficiente superficial y aguas de pozo subterráneo consistente el 50% de un pozo que comparte con la sociedad arrendataria de autos que no lo ha necesitado ocupar; agrega que dicho pozo estaba operativo a partir al menos de la fecha en que él llegó, esto es, noviembre de 2011, pero que, en todo caso, no lo vio funcionar, (fs. 797); luego, agrega, que la arrendadora le hizo mantención al pozo en el invierno del 2012, y que, por su parte, la arrendataria hizo pocas obras de limpieza de canales; luego el testigo don S.Z., a fs. 809 y siguientes, expresa que en su carácter de encargado del frigorífico a cargo de la sociedad TR1, contiguo al predio arrendado en cuestión, le consta que el pozo subterráneo en cuestión estaba operativo a la época del arrendamiento, ya que lo vio funcionar antes de partir el arriendo en julio de 2011, que estaba operativa la bomba; luego, por su parte, el testigo de parte don R.I., en su declaración prestada a fs. 912 y siguientes de autos explica que en el arriendo se entregaron aguas superficiales y se entregó un pozo comunitario que era un pozo de apoyo, de emergencia, y que no era indispensable para regar el campo; que dicho pozo estaba operativo cuando se hizo el arriendo, (fs. 917); que el pozo estaba en funcionamiento a la época del contrato, por lo que lo usaba otro vecino, (fs. 918), que la demandada no concurrió a las reuniones para ponerse de acuerdo con el resto de la comunidad en cuanto al uso del pozo profundo; que sí tenía la demandada acceso a las llaves del pozo, (fs. 919); que la arrendataria nunca quiso recibirse del pozo; que el pozo se devolvió porque no le interesaba a la arrendataria, ya que el costo de usar el pozo era la mitad de la renta de arrendamiento, a principios del 2013, (fs. 920); que es falso que haya planteado el pago extra por el uso del pozo; que la arrendataria nunca cambió el nombre de usuario de la electricidad del pozo frente a la empresa eléctrica TR11; que, en todo caso, las arrendadoras no comprometieron en el contrato de arrendamiento a una cierta cantidad de agua para regadío, y que las aguas superficiales eran las mismas que tenían las arrendadoras cuando explotaban el predio agrícola antes de iniciar el arriendo, (fs. 923 - 925); que el pozo sólo se usó en la temporada 2010–2011 y no con posterioridad, ya que los vecinos le plantearon que el uso del pozo no era

necesario, pero que, en todo caso, el pozo estaba en condiciones de funcionar; por su parte, el testigo don S.C., quien a fs. 707 consta que prestó declaración jurada ante notario, en su calidad de administrador de la planta frigorífica, expresa que le correspondió entregar los predios y los derechos de aguas asociados a la arrendataria, señala que el pozo y bombas estuvieron siempre funcionando, y que en cuanto a las aguas superficiales eran suficiente para el cultivo que requería la arrendataria; que no usaron el pozo porque la electricidad para usarlo era muy cara; que en mayo de 2012, se le entregó a la arrendataria un diagrama de riego para optimizar el uso de los recursos, pero al parecer no lo ocuparon, que la arrendataria nunca usó el pozo, ya que no le interesó y lo terminó devolviendo; y por último, el testigo señor R.M., mediante declaración jurada notarial que corre a fs. 710 y siguientes, en su calidad de agrónomo y empresario agrícola por 35 años, y arrendatario del predio contiguo al que interesa, y con derecho de uso del pozo profundo comunitario, explica que la bomba del pozo estaba en perfecto estado, que la usaron entre octubre de 2011 y enero de 2012 para optimizar el riego de los frutales, que era caro usar el pozo por el costo de la electricidad, y que en todo caso las aguas superficiales son suficientes para cualquier clase de cultivos;

ii) De la prueba documental de la demandante, queda en claro: que con fecha 27 de junio de 2012, se terminó la reparación de la bomba del pozo, según correo electrónico de la sociedad TR2 que corre a fs. 488 de autos; que la reparación del pozo fue pagada por XX, según consta de la factura emitida por TR2, de fecha 23 de julio de 2012, que corre a fs. 478 de autos; que mediante carta de fecha 28 de octubre de 2011, la sociedad arrendadora requirió a la sociedad arrendataria el cambio de usuario para el suministro eléctrico, para lo cual se requiere tramitar ante la empresa eléctrica TR11 el cambio de usuario del servicio, con el objeto de que las próximas facturas se emitan a nombre de ZZ; requerimiento que fue reiterado por la sociedad arrendataria a la arrendadora, según consta de la carta agregada a fs. 687 de autos; que a fs. 465, 466 y 477 de autos, constan diversos correos entre la sociedad arrendadora y la arrendataria, donde queda en claro que la arrendataria manifiesta que no tiene interés en el uso del pozo comunitario, frente al requerimiento efectuado por la arrendadora para que se coordine y asista la arrendataria a una reunión, con el objeto de poder coordinar el uso de dicho pozo profundo;

iii) Que la prueba testimonial de la demandada, fluye que al menos tres testigos están contestes en los hechos y circunstancias esenciales, en el sentido que los recursos hídricos comprometidos por la arrendadora, y en particular el pozo profundo subterráneo no estaba operativo a la época del contrato; al respecto, el testigo don A.R., en su calidad de trabajador de ZZ y que tuvo a cargo la administración de los predios agrícolas en cuestión, declara a fs. 840 y siguientes, que a la época del contrato no tuvieron operativo el pozo profundo porque las cuentas eléctricas no estaban pagadas, que debieron hacer turnos día y noche para regar con aguas superficiales; que no tenía la arrendataria acceso al pozo ya que estaba con llave, (fs. 847); que se desistieron del uso del pozo porque le planteó la parte arrendadora que había que pagarlo aparte; que utilizaron un tranque para regar, lo que fue insuficiente, (fs. 859); que le manifestó los problemas del riego con aguas superficiales que no eran suficientes al señor S.C. personalmente y por mail; que requerían del pozo profundo, el que no se había pagado la cuenta eléctrica, y en el segundo año la bomba no estaba operativa, (fs. 849); por su parte el testigo don L.S., a fs. 870 y siguientes, en su carácter de técnico agrícola a cargo de las aplicaciones fitosanitarias y riego y que le correspondió limpiar el campo y asistía a diario al mismo, plantea que en el segundo año del arriendo cuando iban a entregar el pozo, la bomba debió ser reparada y que, en definitiva el pozo fue entregado cuando la cosecha ya se había hecho; que entre julio y agosto de 2012, la bomba no funcionaba, que entregaron funcionando la bomba en el año 2013, época en que ya no habían plantaciones, (fs. 879); por su parte, el testigo de parte ZZ2, a fs. 891 y siguientes, expresa que las demandantes asumieron la obligación de entregar el pozo profundo aparte de las acciones de aprovechamiento de aguas; que no se le entregó el pozo ni el primero ni el

segundo año, sino después al llegar a la cosecha; que el pozo profundo nunca pudieron usarlo, que tenía capacidad para 100 hectáreas; que la cantidad de agua superficial para regar era muy baja; que su representada devolvió una de las parcelas y el pozo en febrero de 2013, ya que don R.I. quería cobrar un arriendo por el pozo de \$ 1.000.000; que la situación del agua deficitaria la reclamaron al administrador don S.C. por teléfono; que nunca tuvieron respuesta afirmativa, (fs. 896); que el segundo año no se concretó la entrega del pozo porque la bomba estaba dañada, y que, en todo caso la entrada al pozo no era libre, (fs. 898); y, por último, reconoce que no hubo compromiso asumido por las demandantes respecto a aguas superficiales, (fs. 905).

Noveno: Que, por su parte, en cuanto al estado en que se encontraban las instalaciones para la explotación de los recursos hídricos a la época de celebración del contrato de arrendamiento, de la prueba rendida fluye:

i) De la prueba testimonial rendida por la actora, consta que al menos tres testigos están contestes en los hechos y circunstancias esenciales, en el sentido que las instalaciones para la explotación de los recursos hídricos a la época de celebración del contrato se encontraban funcionando; al respecto, el testigo don S.Z., a fs. 809 y siguientes, expresa que le consta que en julio de 2011 las instalaciones existentes en el predio de suministro de los recursos hídricos estaban buenas; que había un estanque australiano y un pozo profundo y las canalizaciones estaban en buen estado; por su parte, el testigo de parte don R.I., a fs. 912 y siguientes, plantea que a la época del contrato antes de éste ocupaban los predios agrícolas en frutales con riego tecnificado por goteo; y por su parte el testigo don S.C., mediante la declaración jurada notarial prestada a fs. 707 y siguientes, expresa que le correspondió entregar los predios y los derechos de aguas asociados, oportunidad que en conjunto con el señor A.R., representante de la sociedad arrendataria, revisaron el inventario, que en esa oportunidad no se firmó; que, en todo caso, el pozo y la bomba estaban siempre funcionando y las aguas superficiales eran suficientes, (fs. 708), y que no usaron el pozo porque la electricidad para usarlo era muy cara;

ii) De la prueba documental acompañada por la demandante, consta a fs. 489 el inventario preparado el cual no aparece suscrito, por lo que debe estimarse que no fue aceptado por la arrendataria; asimismo, a fs. 490 y siguientes, constan copias de diversas fotografías del estado material en que se encontrarían diversas instalaciones del predio agrícola y su equipamiento, ignorándose la fecha en que ellas fueron tomadas; asimismo, consta a fs. 674 a fs. 678 fotografías en colores que corresponderían al estanque de acumulación de aguas, que se ignora igualmente la fecha y oportunidad en que habrían sido tomadas;

iii) De la prueba documental acompañada por la demandada, y especialmente de las fotografías agregadas de fs. 249 a 260, constan las instalaciones y estado del predio, sin que exista tampoco certeza de la fecha en que dichas fotos fueron tomadas; que entre fs. 331 a 344, constan los comprobantes de pago de diversas cuentas efectuados por la sociedad arrendataria;

iv) De la prueba testimonial rendida por la demandada, consta que al menos existen dos testigos contestes en los hechos y circunstancias esenciales, en el sentido que las instalaciones para la explotación de los recursos hídricos a la época de celebración del contrato de arrendamiento, y especialmente el pozo profundo no habría estado operativo; al respecto, el testigo don A.R. señala a fs. 840 y siguientes, que visitó el campo a diario desde el año 2011, que al hacerse el cargo del arriendo debieron hacer labores de limpieza de canales con retroexcavadora para poder tener un mejor acceso al agua; que al tomar en arriendo el predio se revisaron los puntos de agua que estaban funcionando correctamente, los canales estaban en buenas condiciones; que no hicieron consultas a la asociación TR10; que si no hubieran hecho las labores de limpieza en los canales, el agua habría sido mucho menor; que se arrancaron las plantaciones existentes con retroexcavadoras y se hizo nivelación de los terrenos, (fs. 844); por su parte, el

testigo don L.S., a fs. 870 y siguientes, plantea que al iniciarse el arriendo, los marcos partidores estaban buenos, que había que incurrir en gastos de limpieza de los canales que representó al menos dos meses de trabajo; que se tuvo que usar maquinaria para limpiar el tranque, con el cual regar; que debieron hacer turnos dobles para regar (fs. 873 y 874).

Décimo: Que, de la prueba referida en los dos considerandos precedentes, queda de manifiesto que existe una abierta contradicción, especialmente entre los dichos de los testigos de la demandante y de la demandada, en cuanto a tanto si el pozo profundo correspondiente a las aguas subterráneas del predio agrícola había estado disponible y operativo a la época de inicio y durante el desarrollo del contrato de arrendamiento, como asimismo en lo tocante a las condiciones en que se encontraban las instalaciones necesarias para la explotación de los recursos hídricos a la época del contrato de arrendamiento, por lo que conforme a lo dispuesto en el Artículo 384 N° 3 del Código Civil, debe preferirse la prueba que resulte más conforme con la verdad y con las demás pruebas rendidas en autos. Que, sobre el particular, este Tribunal Arbitral estima que resultan más verosímiles las declaraciones prestadas por los testigos de la demandante, en el sentido que las instalaciones y recursos hídricos comprometidos en el contrato de arrendamiento estaban en condiciones de ser ocupados, tanto durante la época del inicio del contrato de arrendamiento como posteriormente, y que, en todo caso, tal como se acredita con la prueba documental rendida, la arrendadora hizo labores de reparación de la bomba del pozo profundo, durante el año 2012, lo que revela claramente su voluntad de subsanar las dificultades que pudieran haber existido en el uso de las instalaciones correspondientes a los recursos hídricos del pozo profundo, por todo lo cual corresponde concluir que la actora principal cumplió con las obligaciones que le asistían, a la luz del contrato de arrendamiento celebrado, en cuanto a proporcionar los recursos hídricos necesarios para la explotación del predio agrícola.

Undécimo: Que, como consecuencia de lo explicado anteriormente, especialmente en los considerandos séptimo, octavo, noveno y décimo, corresponde se tenga por acreditado:

- i) Que en cuanto a las aguas superficiales comprometidas en el arrendamiento para regar los predios agrícolas en cuestión, las arrendadoras cumplieron con su obligación de proveer de dichos recursos;
- ii) Que la circunstancia que dichas aguas superficiales no hubieran sido las suficientes para regar las plantaciones de cebollas de la arrendataria, debido a la escasez de los recursos hídricos durante la época del arrendamiento, constituye una situación propia del riesgo empresarial de la demandada, por lo que corresponde sea asumida por ésta;
- iii) Que en cuanto a las aguas subterráneas comprometidas en el arrendamiento para regar en forma auxiliar los predios agrícolas, las arrendadoras igualmente cumplieron con su obligación de poner a disposición de la arrendataria el pozo profundo en cuestión; sin embargo, tal como se explicará más adelante, la arrendataria no cumplió con sus deberes contractuales no explícitos que permitieran hacer uso de dicho pozo oportunamente;
- iv) Que, en cuanto al estado en que se encontraban las instalaciones para la explotación de los recursos hídricos a la época de celebración del arrendamiento, la arrendataria no suscribió el inventario preparado por las arrendadoras, ni tampoco protestó oportunamente por supuestas deficiencias de dichas instalaciones, por lo que tampoco cumplió con sus deberes contractuales no explícitos, según se explicará.

Duodécimo: Que, en conformidad a nuestra legislación civil, la responsabilidad contractual supone la concurrencia de los elementos siguientes: La existencia de una obligación contractual; la inejecución de la conducta debida, el reproche o factor de imputación al infractor; el daño y la relación de causalidad.

Decimotercero: Que, a la luz de los antecedentes antes señalados, corresponde determinar si conforme al principio de la buena fe que debe guiar toda relación contractual, según el Artículo 1.546 del Código Civil, la demandada cumplió o no con sus deberes contractuales no explícitos propios del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes. Sobre el particular, es menester tener presente:

- i) Que, tal como lo explica Hernán Corral, los deberes contractuales que, aunque no han sido explicitados, son accesorios a la obligación principal declarada en el contrato o a su propósito práctico, constituyen pues la perfecta aplicación de la regla segunda del Artículo 1.546 del Código Civil que estima que como consecuencia de la buena fe pueden añadirse deberes a las partes cuando así se desprende de la naturaleza de la obligación principal o cuando lo impone la ley o la costumbre, (Contratos y daños por incumplimiento, Editorial Legalpublishing, año 2010, p. 79);
- ii) Que, por su parte, la jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia ha precisado dichos deberes contractuales no explícitos; la Corte Suprema aplicando el principio de la buena fe contractual declara que *“Empece al arrendatario verificar que la cosa arrendada se le entrega en condiciones de ser usada según rece el contrato”*, (Sentencia de fecha 3 de octubre de 1996, publicada en Gaceta Jurídica N° 196, p. 37); en el mismo sentido, la Corte de Concepción ha resuelto que: *“Los deberes de buena fe determinan que han de informarse recíprocamente de las condiciones que cada uno conoce de los supuestos de hecho en que se contratará para que se forme adecuadamente la voluntad. Pero ese mismo deber exige que las partes se comporten con diligencia, tomando las precauciones del caso y requiriendo ellas mismas las informaciones que necesiten para saber sobre lo que se contrata”*, (Sentencia de fecha 24 de septiembre de 2002, publicada en Gaceta Jurídica N° 267, p. 109);
- iii) Que, en la especie, claramente la arrendataria no cumplió con sus deberes contractuales no explícitos propios del arrendamiento agrícola, al no revisar si las instalaciones y equipos necesarios para la captación de los recursos hídricos estaban efectivamente operativos a la época de celebración del contrato, por lo que este Tribunal Arbitral considera que es el arrendatario el que debe asumir los riesgos de su conducta indebida.

Decimocuarto: Que, ahora bien, en cuanto a las excepciones planteadas por la demandada principal, y en particular en cuanto a la excepción de contrato no cumplido, fundada en que las arrendadoras nos habrían cumplido con su obligación de proveer los recursos hídricos necesarios para la explotación de los predios agrícolas, será rechazada por este Tribunal Arbitral, toda vez que conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.552 del Código Civil, y tal como lo ha reconocido nuestra Excm. Corte Suprema: *“El contrato de arrendamiento como el de subarriendo, en los casos en que puede celebrarse, son por su naturaleza bilaterales e imponen obligaciones recíprocas a quienes lo celebran, sin que ninguno de los contratantes pueda exigir su cumplimiento sino en la forma y tiempo debidos y con tal que, por su parte, haya cumplido o se allane a cumplir de igual manera las que a él le corresponden. Estos efectos jurídicos de los contratos bilaterales, emanados de su propia naturaleza y de las disposiciones del legislador que ha querido nivelar en un pie de equitativa reciprocidad los derechos y obligaciones de cada contratante, impiden que una de las partes exija extemporáneamente en lo que a ella le favorece el cumplimiento de lo convenido de la otra parte, que niega su mora y que atribuye actos u omisiones del propio demandante en la inejecución del contrato”*, (Corte Suprema 27 de septiembre de 1922, Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo 21 Sección Primera, p. 859 y Corte Suprema 14 de julio de 1930, Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo 28, Sección Primera, p. 139). En la especie, tal como lo hemos explicado precedentemente, las arrendadoras cumplieron o al menos estuvieron llanas a cumplir con sus obligaciones propias de la provisión de los recursos hídricos. Sin

embargo, por su parte, la arrendataria no cumplió con sus deberes contractuales no explícitos que resultaban de la buena fe contractual en los términos antes señalados.

Decimoquinto: Que, en cuanto a la excepción de pago parcial planteada por la demandada, consistente que con fecha 8 de noviembre de 2013, ante el Notario don NT se suscribió una escritura de devolución parcial de la Parcela Uno y sus derechos de aguas, por lo que no se devengarían las rentas de la segunda cuota de 2013 por la suma equivalente a 176,065 Unidades de Fomento, ésta será acogida, toda vez que del examen de dicha escritura queda en claro que las partes convinieron rebajar la renta pactada en la suma recién indicada, estipulación que conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.545 del Código Civil es obligatoria para las partes.

Decimosexto: Que, por su parte, habiéndose efectuado la devolución material de los predios arrendados en forma voluntaria por parte de la arrendataria, mediante la entrega simbólica de las llaves, en la audiencia ante este Tribunal Arbitral, de fecha 22 de abril de 2014, según consta a fs. 957 de autos, se accederá parcialmente a la demanda principal, declarándose terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, y disponiéndose que la demandada pague a título de indemnización de perjuicios reclamados la suma equivalente a 805 Unidades de Fomento, rebajada en la forma indicada en el considerando precedente, esto es, deduciéndosele la suma equivalente a 176,065 Unidades de Fomento, por lo que en definitiva la suma a pagar a título indemnizatorio asciende al equivalente a 628,935 Unidades de Fomento.

Decimoséptimo: Que, en cuanto a la demanda reconvenicional planteada por don ZZ2 y don ZZ1, ambos por sí y en representación de ZZ en contra de XX y de XX1, con el objeto que se le condenara a las diversas prestaciones que a título de daño emergente y lucro cesante reclaman, como consecuencia de no haber podido tener a su disposición y hacer uso de los recursos hídricos comprometidos en el arrendamiento de los predios agrícolas, ella será rechazada, acogiéndose la excepción de contrato no cumplido planteada por las demandadas reconvenicionales, toda vez que, conforme al Artículo 1.552 del Código Civil, la demandada principal y actora reconvenicional no cumplió a cabalidad y oportunamente con sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, y especialmente con el pago de la renta de arrendamiento pactada tal como lo reconocen los propios representantes de la sociedad demandada señores ZZ1 y ZZ2, quienes al absolver posiciones en la audiencia de fecha 22 de abril de 2014, al contestar el pliego de preguntas, y en particular las preguntas números 10, 11 y 12, reconocen que no han pagado las rentas de arrendamiento, por lo cual se ha iniciado un juicio ejecutivo de cobranza de facturas en el Juzgado de Letras de AA.

Decimooctavo: Que, en virtud de lo antes expuesto, no resulta necesario pronunciarse sobre las demás excepciones, alegaciones y defensas planteadas por las demandadas reconvenicionales.

Decimonoveno: Que, en cuanto a las demás pruebas rendidas en autos no analizadas precedentemente en esta Sentencia Arbitral, en nada alteran la convicción y conclusiones a que llega este Tribunal Arbitral.

Vigésimo: Que la demandada principal no ha dado cumplimiento a la resolución de fecha 3 de junio de 2014, en cuanto a pagar el saldo de honorarios del Tribunal Arbitral y la tasa de administración del CAM, encontrándose vencido el plazo para hacerlo.

Vigésimo Primero: Que, apreciados los hechos y pruebas rendidas, según mi leal saber y entender, y conforme a la equidad que debe guiar la actuación de todo Árbitro Arbitrador, se accederá parcialmente a la demanda principal y se rechazará la demanda reconvenzional, en los términos que se pasan a indicar.

III.- PARTE RESOLUTIVA

Y Visto lo dispuesto en los Artículos 223 y 236 del Código Orgánico de Tribunales; Artículos 160, 162, 170, 382, 637 y 640 del Código de Procedimiento Civil; Artículos 1.437, 1.445, 1.545, 1.546 y 1.552 del Código Civil, y demás normas citadas;

SE RESUELVE:

- Uno)** Que, se acogen las objeciones de documentos planteadas por la demandante principal relativas a aquellos acompañados por la demandada bajo los números 2, 3, 4, 18 y 34 del segundo otrosí de su presentación de contestación de la demanda;
- Dos)** Que se rechazan las objeciones de documentos planteadas por la demandante principal, relativas a los documentos acompañados por la demandada bajo los números 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del segundo otrosí de su presentación de contestación de la demanda;
- Tres)** Que, se acoge la excepción de pago parcial planteada por la demandada principal, en los términos expuestos en el considerando decimoquinto precedente, rechazándose las demás excepciones, alegaciones y defensas planteadas por la demandada;
- Cuatro)** Que, se acoge parcialmente la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento interpuesta por XX y XX1, en contra de la sociedad ZZ y don ZZ1 y don ZZ2, declarándose terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las precitadas sociedades, y condenándose a los demandados en forma solidaria al pago de la suma equivalente a 628,935 Unidades de Fomento, a título de indemnización de perjuicios, cantidad que deberá pagarse dentro del plazo de tercero día de ejecutoriada esta Sentencia, según el valor de la Unidad de Fomento al día del pago efectivo, rechazándose la demanda principal en el resto;
- Cinco)** Que, se rechaza, en todas sus partes, la demanda reconvenzional planteada por ZZ y don ZZ2 y don ZZ1 en contra de XX y de XX1;
- Seis)** Que no se condena en costas a la demandada principal por no haber resultado totalmente vencida; por consiguiente, cada parte deberá pagar sus propias costas y las comunes por mitades; y,
- Siete)** Entérense los honorarios del Tribunal Arbitral y la tasa de administración del CAM, equivalente a un 10% por la parte demandada principal, dentro del plazo de tercero día.

Autorícese esta sentencia por el Notario de Santiago don NT1, o quien lo subroge o reemplace, y hecho notifíquese a las partes.

Sentencia librada por el Juez Árbitro Arbitrador, don Juan Eduardo Figueroa Valdés.