

Juan Francisco Gutiérrez Irarrázaval

Árbitro Arbitrador en cuanto al Procedimiento y de Derecho en cuanto al Fallo

Fecha de Sentencia: 18 de junio de 2015

ROL: 1950-2013

MATERIAS: Contrato de arrendamiento – contrato de opción – contrato de promesa de compraventa – cumplimiento forzoso del contrato – medida precautoria – excepción previa (ineptitud del libelo) – objeción de documentos – interpretación contractual – interpretación sistemática – venta por cabida.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Las partes involucradas en el presente arbitraje celebraron un contrato de arrendamiento, el cual, en su cláusula decimotercera, estipulaba una opción de compra sobre un conjunto de bienes, consistentes en predios y derechos de aprovechamiento de agua, el cual fue oportunamente inscrito en el Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de BD. En el mencionado contrato se fijó un precio por la eventual compraventa.

Posteriormente, la demandante (XX) ejerció, dentro del plazo establecido en el contrato de arrendamiento, pura y simplemente su derecho de opción, notificando para ello a la demandada mediante carta certificada. La demandada (don ZZ) por su parte, se negó a vender aduciendo para ello que en el contrato, si bien existe una opción de compra, en ningún momento se estableció la correlativa obligación de vender, sino más bien una obligación de informar, para ejercer la opción preferente, en el caso de la existencia de una oferta de terceros para comprar, o bien, la misma obligación, en el caso de que la demandada estuviera dispuesta a vender.

En suma, el derecho de la demandante, a juicio de la demandada consistiría simplemente en un derecho de información, a la luz de las cláusulas del contrato de arrendamiento.

La demandante solicitó el cumplimiento forzado de la obligación alegada, junto con la respectiva indemnización de perjuicios, por los gastos en los que se incurrió por seguir pagando la renta de arrendamiento, ante la negativa de venta del inmueble por parte de la demandada.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.489, 1.545, 1.546, 1.551, 1.554, 1.560 y 1.564.

DOCTRINA: Que el hecho de que en el texto de la cláusula decimotercera del contrato de arriendo relativo a la opción de compra, no se exprese en forma categórica el imperativo del arrendador de vender los bienes inmuebles y derechos de agua arrendados por la arrendataria no significa, en caso alguno, que el arrendador no haya contraído la obligación de vender.

Lo anterior toda vez que, al tenor del Artículo 1.546, los contratos obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a las cosas que nacen de la naturaleza misma de la obligación. De esta forma, de la naturaleza de la obligación que contrae el arrendador en este caso, emana la obligación de vender, una vez cumplida la condición consistente en que el beneficiario de la opción manifieste su voluntad conforme, haciendo efec-

tiva la opción conferida en su favor. Asimismo, parece claro que las partes han empleado el concepto de "opción de compra" plasmado en la cláusula decimotercera, no constando en el contrato de arrendamiento, ni en la prueba rendida en autos que se le haya querido dar por las partes un sentido diverso al señalado.

De cualquier modo, y a mayor abundamiento, darle a la opción de compra el entendimiento que el demandado pretendió en cuanto a que el contrato de arrendamiento contendría una opción de comprar pero no la obligación de vender, resulta del todo absurdo puesto que, por una parte, siendo el arrendador dueño de los bienes malamente puede otorgar opción para comprar, por un lado, y por otro retener su obligación de vender.

Que, asimismo y sobre la base de lo señalado anteriormente, los requisitos del Artículo 1.554 se aplican sólo al contrato de promesa. No resulta del todo claro que corresponda aplicar sin más lo preceptuado en el Artículo 1.554 del Código Civil a otro tipo de contratos engendrados en virtud del ejercicio de la autonomía de la voluntad. Lo anterior porque el contrato de promesa si bien guarda similitudes con el contrato de opción, no tienen la misma naturaleza.

DECISIÓN: Se acoge la petición de demanda. La parte demandada, don ZZ, es obligada a celebrar, en calidad de vendedora, con XX, en calidad de compradora, un contrato de compraventa definitiva de bienes inmuebles y los derechos de agua individualizados en la demanda.

Se condena a la parte demandada al pago de indemnización de perjuicios provocados.

En lo que respecta a las costas de la causa, la parte demandada no fue completamente vencida y además existió un motivo plausible para litigar.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, Chile, 18 de junio de 2015.

VISTOS:

I. SOLICITUD DE ARBITRAJE, DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO, ACEPTACIÓN DEL CARGO, CONSTITUCIÓN DEL TRIBUNAL Y REGLAS DEL PROCEDIMIENTO

Primero: Que, por escritura pública de fecha 30 de marzo de 2007, otorgada en la Notaría Pública de don NT, ZZ y XX celebraron un contrato de arrendamiento y que por escritura pública de fecha 6 de agosto de 2007, otorgada en la Notaría Pública de don NT las mismas partes suscribieron una aclaración y complementación del contrato de arrendamiento mencionado (Contrato de Arrendamiento).

Segundo: Que, la cláusula decimoctava del Contrato de Arrendamiento dispone que cualquier duda o dificultad que se produzca entre la partes con motivo del Contrato de Arrendamiento o de sus documentos complementarios o modificatorias, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago AG (CAM), cuyas disposiciones constan

en la escritura pública de fecha 10 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT1. Asimismo, en la misma cláusula las partes confirieron mandato especial e irrevocable al CAM, para que a solicitud de cualquiera de ellas, designe al Árbitro de entre los integrantes de su cuerpo arbitral. Adicionalmente las partes, en la misma cláusula, facultaron al Árbitro para pronunciarse sobre todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción e indicaron que el Árbitro será Mixto, esto es, Arbitrador en cuanto al Procedimiento y de Derecho en cuanto al Fallo.

Tercero: Que a fs. 1 de autos y con fecha 31 de diciembre de 2013 comparece sociedad XX, representada legalmente por don A.S. y don R.W., ante el CAM, solicitando designación de Árbitro de conformidad con la cláusula décimo octava del Contrato de Arrendamiento, para que éste resuelva la eventual controversia surgida entre ésta y don ZZ en relación al Contrato de Arrendamiento.

Cuarto: Que, por resolución de fecha 14 de enero de 2014 que consta a fs. 77 de autos, el CAM designó al suscrito, don Juan Francisco Gutiérrez Irrarázaval como Árbitro Arbitrador en cuanto al Procedimiento y de Derecho en cuanto al Fallo, para que se aboque a conocer y resolver la controversia existente en relación al Contrato de Arrendamiento.

Quinto: Que, a fs. 79 de autos y con fecha 22 de enero de 2014 don ZZ se opuso a la designación de Árbitro solicitada por sociedad XX, sosteniendo que no existe ni ha existido ninguna duda o dificultad en el cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por lo que no existía razón alguna para el nombramiento de un Árbitro.

Sexto: Que, por carta de fecha 23 de enero de 2014 que consta a fs. 81 de autos, el CAM informa a don ZZ que dicha entidad tiene como función la administración de las solicitudes de arbitraje que se presenten, careciendo de toda facultad jurisdiccional al respecto, por lo que no es posible dejar sin efecto la designación del Árbitro ya notificada, señalando que lo anterior no obsta a que se plantee esta situación ante el propio Juez Árbitro.

Séptimo: Que, a fs. 83 de autos y con fecha 3 de marzo de 2014, se produce la aceptación del suscrito al cargo de Árbitro Arbitrador en cuanto al Procedimiento y de Derecho en cuanto al Fallo para resolver la controversia surgida entre la sociedad XX y don ZZ en relación al Contrato de Arrendamiento. En esa misma ocasión, el suscrito juró desempeñar fielmente el cargo y en el menor tiempo posible.

Octavo: Que, por resolución de fecha 24 de marzo que consta a fs. 84 de autos, se tuvo por constituido el compromiso, se citó a las partes a comparendo de fijación de normas de procedimiento de arbitraje y se designó como actuario del arbitraje a don AC.

Noveno: Que, a fs. 85 de autos consta certificado del receptor judicial don D.L. en donde se indica que ha buscado personalmente a don ZZ en dos días distintos en su domicilio de calle DML1, comuna de Santiago, para notificarle resolución que rola a fs. 84 y no ha sido encontrado. Asimismo, la referida certificación acredita que don ZZ se encuentra en el lugar del juicio, siendo el domicilio señalado precedentemente el

lugar donde ejerce su actividad, profesión o empleo.

Décimo: Que, a fs. 86 de autos, sociedad XX, solicitó a lo principal que se ordene notificar a don ZZ en conformidad al Artículo 44 del Código de Procedimiento Civil. Como otrosí, atendido que el comparendo de fijación de normas de procedimiento del arbitraje se encontraba programado para el día miércoles 9 de abril de 2014, sin que a la fecha, don ZZ se encuentre notificado, solicitó que se decrete nuevo día y hora para efectos de la audiencia señalada.

Décimo Primero: Que, a fs. 87 de autos consta resolución arbitral por la cual se acogieron ambas solicitudes presentadas por sociedad XX a fs. 86 de autos.

Décimo Segundo: Que, a fs. 88 de autos consta certificado del receptor judicial don D.L. en donde se acredita que se notificó por cédula a don ZZ de acta de aceptación de fs. 83 de autos, resolución de fs. 84 de autos, escrito de fs. 86 de autos y resolución de fs. 87 de autos, de conformidad a lo dispuesto en el inciso 2° del Código de Procedimiento Civil. Asimismo se acredita que se notificó a don AB, en representación de XX, la resolución de fs. 87 de autos.

Décimo Tercero: Que, con fecha 24 de abril de 2014 y tal como consta a fs. 91 y siguientes de autos, se celebró el primer comparendo del presente arbitraje, en el cual se fijaron las bases del procedimiento arbitral (en lo sucesivo indistintamente "Acta de Procedimiento Arbitral" o "Acta"), y, entre otras cosas, se determinó que el objeto del arbitraje sería "resolver las diferencias ocurridas entre XX y don ZZ en relación con el contrato de arrendamiento, de fecha 30 de marzo de 2007 y la aclaración y complementación de contrato de arrendamiento de fecha 6 de agosto de 2007". Asimismo se dejó establecida la designación precisa de las partes litigantes: (i) como demandante: XX, giro de su denominación, cuyos representantes legales son don A.S., agricultor, y don R.W., agricultor, todos con domicilio en DML2, comuna y ciudad de Santiago; y (ii) como demandado: ZZ, abogado, domiciliado en DML1, comuna y ciudad de Santiago.

II. DEMANDA

Décimo Cuarto: Que, a fs. 101 de autos la demandante interpuso a lo principal demanda de cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios en contra de don ZZ. Como primer otrosí, solicitó mantener medida precautoria, mientras que como segundo otrosí se acompañaron documentos.

Décimo Quinto: Que la demandante interpuso a lo principal demanda de cumplimiento forzado de contrato en relación a la obligación de celebrar contrato de compraventa definitiva por ejercicio de opción de compra, con indemnización de perjuicios, en contra de don ZZ, respecto de los siguientes inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas inscritos a nombre de la demandada:

- a) Lote A o Resto Parcela Número Uno ubicada en YC lugar denominado SS, de RC, de RR, inscrita a fs. 7816 N° 4182 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD año 1991;
- b) Resto Parcela Número Nueve y Sitio Número Ocho, del proyecto parcelación YC, de RC, de RR, inscrita a fs. 4533 N° 1943 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1990;
- c) Parcela Número Diez y derechos en los bienes comunes dos, tres y cuatro, del proyecto parcelación YC,

de RC, de RR, inscrita a fs. 1304 N° 837 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1998;

d) Parcela Número Once y derechos en los bienes comunes dos, tres y cuatro, del proyecto parcelación YC, de RC, de RR, inscrita a fs. 12065 N° 3409 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 2004;

e) Parcela Número Quince y derechos en los bienes comunes dos, tres y cuatro, del proyecto parcelación YC, de RC, de RR, inscrita a fs. 9542 N° 6403 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1995;

f) Parcela Número Dieciséis y derechos en los bienes comunes dos, tres y cuatro, del proyecto parcelación YC, de RC, de RR, inscrita a fs. 9543 N° 6404 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1995;

g) Parcela Número Diecisiete y treintava parte de los bienes comunes especiales números dos, tres y cuatro, del proyecto parcelación YC, de RC, de RR, inscrita a fs. 3707 N° 1603 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1991;

h) Parcela Número Dieciocho, del proyecto parcelación YC, de RC, de RR, inscrita a fs. 7747 N° 4414 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1994, en la parte achurada que se indica en el plano protocolizado con fecha 30 de marzo de 2007, como parte integrante del Contrato de Arrendamiento;

i) El 98% de los derechos de aprovechamiento de aguas de propiedad de la demandada que constan en las inscripciones siguientes:

(i) Derechos de aguas en la Comunidad de Aguas del Canal EE, en el derivado canal YC, consistentes en tres coma cincuenta acciones, inscritos a nombre de don ZZ, a fs. 184 N° 191 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1990;

(ii) Derechos de aprovechamiento de aguas consistentes en tres coma ochenta regadores o acciones de la "Comunidad de Aguas Canal YC", de RC, de RR, inscritos a nombre de don ZZ, a fs. 63 N° 61 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1997;

(iii) Derechos de aprovechamiento de aguas que sirven para el regadío de la parcela número Once, del Proyecto Parcelación YC, de RC, consistentes en cuatro coma noventa regadores o acciones en la "Comunidad de Aguas Canal YC", inscritos a nombre de don ZZ, a fs. 317 N° 288 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 2004;

(iv) Derechos de aprovechamiento de aguas que sirven para el regadío de la parcela número Quince, del Proyecto Parcelación YC, de RC, consistentes en tres coma setenta regadores o acciones en la "Comunidad de Aguas Canal YC", inscritos a nombre de don ZZ, a fs. 58 N° 56 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1997;

(v) Derechos de aprovechamiento de aguas que sirve para el regadío de la Parcela 16, del Proyecto de Parcelación YC, comuna de RC, región de RR, consistentes en 3,00 regadores o acciones en la Comunidad de Aguas Canal YC, inscritos a nombre de don ZZ a fs. 59 N°57 en Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1997;

(vi) Derechos de aprovechamiento de aguas en la "Comunidad de Aguas Canal YC" que sirven para el regadío de la Parcela número Diecisiete, del Proyecto de parcelación YC, de RC, de RR, consistentes en tres coma diez regadores o acciones del mencionado Canal, inscritos a nombre de don ZZ, a fs. 64

N° 69 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1991; y (vii) Derechos de aprovechamiento de aguas que sirven para el regadío de la parcela número Dieciocho, del Proyecto Parcelación YC, de RC, consistentes en tres regadores o acciones en la "Comunidad de Aguas Canal YC", inscritos a nombre de don ZZ, a fs. 427 N° 344 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1994.

Décimo Sexto: Los fundamentos de hecho sobre los cuales se basa la demanda son los siguientes:

- a) Demandante y demandado celebraron Contrato de Arrendamiento que incluyó una opción de compra sobre todos los bienes que fueron y son objeto del Contrato de Arrendamiento;
- b) Los bienes objetos del Contrato de Arrendamiento corresponderían, de conformidad con la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento a: (i) 285 hectáreas agrícolas aproximadamente que se ubican en el sector achurado en el plano que las partes suscribieron en el acto de otorgar el Contrato de Arrendamiento y forma parte del mismo para todos los efectos y se protocolizó con misma fecha bajo el mismo número de repertorio de la escritura en que se otorgó el Contrato de Arrendamiento; (ii) 98% de los derechos de aprovechamiento de aguas individualizados en la cláusula primera del Contrato de Arrendamiento. Por ende, se excluyó del Contrato de Arrendamiento el sector no achurado en el plano, de 10 hectáreas aproximadamente y un 2% de los derechos de aguas, que se reserva la demandada.
- c) El Contrato de Arrendamiento fue inscrito en el Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de BD a fs. 6.418, N° 0200.22 del año 2007 a favor de la demandante;
- d) En la cláusula décimo tercera del Contrato de Arrendamiento se habría establecido en favor de la demandante una opción de compra de los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas arrendados;
- e) El precio de compraventa fijado por las partes de mutuo acuerdo en el año 2007 habría sido la suma de UF 40.370,25, suma que se pagaría al contado a la fecha de la firma del contrato de compraventa.
- f) Con fecha 20 de diciembre de 2013, la demandante formalmente y de manera pura y simple ejerció la opción de compra respecto de los inmuebles y derechos de aprovechamiento de agua arrendados, comunicando lo anterior a la demandada mediante carta certificada, enviada por medio de Notario Público de Santiago don NT2;
- g) Con fecha 24 de diciembre de 2013, la demandada rechazó el ejercicio de la opción de compra efectuada mediante respuesta enviada por correo electrónico a don R.W.;
- h) En relación a las hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar, tres de los bienes objetos de la opción de compra presentan anotaciones en los registros respectivos, a saber:
 - (i) Parcela Número Dieciocho, del proyecto parcelación YC, de RC, de RR, inscrita a fs. 7747 N° 4414 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1994, en la parte achurada que se indica en el plano protocolizado con fecha 30 de marzo de 2007, como parte integrante del Contrato de Arrendamiento, presentan las siguientes inscripciones:
 - a. Hipoteca en favor del banco BO, inscrita a fs. 3.209, N° 647 del año 1999;
 - b. Hipoteca pospuesta a 4° grado en favor del banco BO1, inscrita a fs. 3.210, N° 648 del año 1999;
 - c. Hipoteca por 600 UF de 2° grado en favor del banco BO, inscrita a fs. 13.082, N° 4.165 del año 2003;
 - d. Hipoteca de 3° grado, con cláusula de garantía general, en favor del banco BO, inscrita a fs.

13.083, N° 4.166 del año 2003;

e. Prohibición de no enajenar y gravar en favor de terceros, en favor del banco BO, inscrita a fs. 4.371, N° 1.224 del año 1999;

f. Prohibición de no enajenar, gravar o celebrar acto alguno relativo al inmueble sin el consentimiento del acreedor, en favor del banco BO, inscrita a fs. 25.447, N° 6006 del año 2003;

(ii) Derechos de aprovechamiento de aguas que sirven para el regadío de la parcela número Once, del Proyecto Parcelación YC, de RC, consistentes en cuatro coma noventa regadores o acciones en la "Comunidad de Aguas Canal YC", inscritos a nombre de don ZZ, a fs. 317 N° 288 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 2004, presentan las siguientes inscripciones:

a. Hipoteca en favor del banco BO2, inscrita a fs. 30, N° 30 del año 1990;

b. Hipoteca con cláusula de garantía general, en favor del banco BO2, inscrita a fs. 31, N° 31 del año 1990;

c. Prohibición de no gravar, arrendar, enajenar sin autorización del banco BO2, inscrita a fs. 35, N° 36 del año 1990;

(iii) Derechos de aprovechamiento de aguas que sirven para el regadío de la parcela número Dieciocho, del Proyecto Parcelación YC, de RC, consistentes en tres regadores o acciones en la "Comunidad de Aguas Canal YC", inscritos a nombre de don ZZ, a fs. 427 N° 344 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 1994, presentan las siguientes inscripciones:

a. Hipoteca en favor del banco BO, inscrita a fs. 22, N° 21 del año 1999;

b. Hipoteca pospuesta a 4° grado en favor del banco BO, inscrita a fs. 23 N° 22 del año 1999;

c. Segunda Hipoteca por 600 UF, de 2° grado, en favor del banco BO, inscrita fs. 135, N° 124 del año 2003;

d. Hipoteca de 3° grado, con cláusula de garantía general, en favor del banco BO, inscrita a fs. 136, N° 1245 del año 2003;

e. Prohibición de no enajenar y gravar en favor de terceros, impuesto por el banco BO, inscrito a fs. 22, N° 22 del año 1999;

f. Prohibición de enajenar, gravar, subdividir, fusionar ni celebrar acto o contrato, impuesto por el banco BO, inscrita a fs. 122, N° 116 del año 2003;

i) Que la demandante ha ejercido oportunamente la opción de compra acordada en el Contrato de Arrendamiento, de manera pura y simple, estando disponible para la celebración inmediata de la compraventa, cumpliendo con sus correspondientes obligaciones, siendo necesario que el actual dueño y arrendador cumpla con la obligación correlativa.

j) Que frente a la duda o falta de acuerdo, es necesario que un Juez Árbitro ordene el cumplimiento forzado de la obligación asumida en el Contrato de Arrendamiento, esto es, celebrar el contrato de compraventa, determinando el procedimiento para concretar la compraventa cuya opción fue ejercida respecto de los inmuebles y derechos de aguas que son objeto del Contrato de Arrendamiento, libres de todo gravamen, prohibición, hipoteca u otra limitación.

k) Que el único obstáculo para que el contrato de compraventa definitivo es la negativa injustificada del dueño y arrendador a hacerlo, así como la falta de voluntad del mismo a coordinar el lugar, plazo y

procedimiento para concretarlo.

l) Respecto de los perjuicios sufridos, la demandante afirma haber incurrido en cuantiosos gastos desde la fecha de suscripción del Contrato de Arrendamiento, especialmente en relación a la inversión en infraestructura, sistema de regadío e implementación de tecnología en los inmuebles arrendados, con el fin de desarrollar el giro que le es propio. Dichos gastos e inversiones jamás se habrían efectuado de no contar con el derecho de comprar los bienes arrendados, perjuicios que ascienden a la suma de 2.182,245 UF por cada una de las cuotas de arriendo que haya sido necesarias pagar con posterioridad al ejercicio de la opción de compra y que se producirán en la medida que no se suscriba la compraventa en relación a los bienes y derechos arrendados. Dicha obligación incumplida por la demandada consiste en la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo de los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas, habiendo estado la demandante siempre llana a cumplir desde que ejerció la opción. Al no existir cláusulas especiales que regulen los perjuicios que se ocasionen con motivo del incumplimiento de las obligaciones de las partes, salvo la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento relativa al retraso en el pago de la renta, procede la indemnización de todo perjuicio que se provoque o produzca con motivo de ello a la demandante, de conformidad a la ley.

Décimo Séptimo: Que los fundamentos de Derecho en que se sustenta la demanda son:

- a)** El Artículo 1.489 del Código Civil establece que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, en cuyo caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios;
- b)** El Contrato de Arrendamiento incluía una opción de compra a favor del demandante en relación a los inmuebles y derechos de agua ya mencionados, y no obstante haber nacido a la vida jurídica para la demandada la obligación de suscribir el contrato de compraventa definitivo respecto de dichos bienes, al precio convenido, como consecuencia del ejercicio oportuno de la opción de compra, esta última no ha cumplido esa obligación;
- c)** El Contrato de Arrendamiento con opción de compra cumple con la totalidad de los requisitos exigidos por la ley, por lo que obliga a los contratantes, en caso de incumplimiento o cumplimiento tardío, a indemnizar los perjuicios. Lo anterior de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1.546 del Código Civil;
- d)** De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1.551 del Código Civil, la demandada está en mora del cumplimiento de la obligación de suscribir el contrato de compraventa respecto del cual se ha ejercido la opción de compra.

Décimo Octavo: Que en virtud de lo descrito precedentemente, la demandante solicitó al Juez Árbitro declarar:

- a)** Que la demandada está obligada a celebrar, en calidad de vendedora, con la demandante o con quien ésta señale, en calidad de compradora, contrato de compraventa definitivo de bienes, libres de todo gravamen, prohibición, hipoteca u otra limitación;
- b)** Determinar el procedimiento, forma, plazo y lugar a través del cual debe otorgarse la correspondiente compraventa de los bienes, incluyendo el apercibimiento de cumplirse por el Juez Árbitro, en representación del demandado con dicha obligación y de retener parte del precio para proceder al pago de cualquier deuda que esté garantizada con los Bienes, a fin de asegurar que la misma se haga libre de todo

gravamen, prohibición, hipoteca u otra limitación;

c) Que la demandante está obligada a indemnizar los perjuicios provocados por el incumplimiento de la obligación señalada en la letra a) precedente, que ascienden a la suma de 2.182,245 UF, por cada una de las cuotas de arriendo que haya sido necesario pagar con posterioridad al ejercicio de la opción de compra; y

d) Condenar a la demandada al pago de las costas de la causa.

Décimo Noveno: En el primer otrosí de la demanda, la demandante solicita mantener como medida precautoria la prohibición de celebrar actos y contratos decretada como prejudicial precautoria por el Juzgado de Letras en lo Civil de SC en los autos Rol de 2013, en relación a los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas inscritos a nombre de la demandada a fs. 10.754 N° 1.891 del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de BD, y en el Registro de Prohibiciones de Aguas a fs. 30 N° 22, ambas correspondientes al año 2014, toda vez que se cumplen en la especie la totalidad de los requisitos establecidos en los Artículos 296 y 298 del Código de Procedimiento Civil, en el entendido que se trata de bienes que son materia del juicio, por los mismos fundamentos expresados en la solicitud de medida prejudicial precautoria y recurso de reposición respectivo, se dan por íntegramente reproducidas en las partes pertinentes;

Vigésimo: Que en el segundo otrosí de su demanda, la demandante acompañó una serie de documentos con citación, a saber:

a) Copia autorizada de todo lo obrado hasta el 7 de mayo del año 2014 en la causa sobre medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos tramitados ante el Juzgado de Letras en lo Civil de SC en los autos Rol de 2013;

b) Copia de escritura pública de Contrato de Arrendamiento, incluyendo certificado de hipotecas y gravámenes que da cuenta de su inscripción, agregada a fs. 1 y siguientes del expediente mencionado en la letra a) precedente;

c) Copia de inscripción de la escritura pública de Contrato de Arrendamiento, efectuada en el Registro de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de BD a fijas 6.418 N° 2.222 del año 2007, agregada a fs. 35 y siguientes del expediente mencionado en la letra a) precedente;

d) Copia de carta de fecha 20 de diciembre de 2013, enviada por correo certificado a través del Notario de Santiago don NT2, agregada a fs. 36 y siguientes del expediente mencionado en la letra a) precedente;

e) Copia del correo electrónico de fecha 24 de diciembre de 2013, enviado por la demandada a don R.W. y a don A.S., en respuesta a la carta singularizada en la letra d) anterior, agregada a fs. 44 del expediente mencionado en la letra a) precedente;

f) Copia autorizada de las siguientes inscripciones de dominio, con vigencia, a nombre del demandado y los certificados de Hipoteca, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, correspondientes a los inmuebles y derechos de agua objeto del Contrato de Arrendamiento, agregadas a fs. 45 y siguientes del expediente mencionado en la letra a) precedente;

g) Copia autorizada de las inscripciones de derechos de aprovechamiento de aguas objeto del Contrato de Arrendamiento en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de BD, agre-

gadas a fs. 62 y siguientes del expediente mencionado en la letra a) precedente;

Vigésimo Primero: Que asimismo, en el segundo otrosí de su demanda, la demandante también solicita tener por reiterados y acompañados los documentos acompañados en la solicitud de arbitraje, a saber:

- a) Copia simple de la escritura de Contrato de Arrendamiento, agregado a fs. 5 y siguientes de autos;
- b) Copia simple de escritura pública de "Aclaración y Complementación Contrato de Arrendamiento", otorgada con fecha 6 de agosto de 2007 ante el Notario de Santiago, don NT, entre la demandante y la demandada, agregado a fs. 37 y siguientes de autos;
- c) Copia de personería para representar a la sociedad XX, que consta de escritura de modificación de sociedad otorgada ante el Notario Público de la comuna de BJ, don NT3 con fecha 15 de noviembre de 2011, con su extracto inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de BJ y publicación en el Diario Oficial, agregada a fs. 47 y siguientes de autos y a fs. 76 del expediente Rol de 2013; y
- d) Copia de escritura pública de constitución de la sociedad XX, otorgada ante el Notario Público de la comuna de BJ, don NT4 con fecha 16 de diciembre de 1997, con su extracto inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de BJ y publicación en el Diario Oficial, agregada a fs. 59 y siguientes de autos.

Adicionalmente, en el segundo otrosí de su demanda, la demandante solicita tener por acompañados con citación los siguientes documentos:

- a) Copia de inscripción de medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre bienes inmuebles inscritos a nombre de la demandada, a fs. 10.754 N° 1.891 del Registro de Prohibiciones del año 2004, del Conservador de Bienes Raíces de BD;
- b) Copia de inscripción de medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre derechos de aguas inscritos a nombre de la demandada, a fs. 30 N° 22 del Registro de Prohibiciones de Aguas del año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de BD;
- c) Copia de carta certificada de fecha 20 de diciembre de 2013, enviada por correo certificado a través del Notario de Santiago don NT2, agregada a fs. 36 y siguientes de expediente acompañado; y
- d) Copia de correo electrónico de fecha 24 de diciembre de 2013, enviado copia del correo electrónico de fecha 24 de diciembre de 2013, enviado por la demandada a don R.W. y a don A.S., agregada a fs. 44 del expediente acompañado.

III. EXCEPCIÓN DILATORIA OPUESTA POR LA DEMANDADA

Vigésimo Segundo: Que a fs. 312 la demandada opuso excepción dilatoria consagrada en el número 4 del Artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, esto es la ineptitud del libelo. Las razones expuestas por la parte demandada fueron las siguientes:

- a) Tal como lo expresa la norma legal del número 4 del Artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, son admisibles como excepciones dilatorias, entre otras la ineptitud del libelo.
- b) De acuerdo al tenor de lo expuesto en el cuerpo principal de la demanda se deduce "demanda arbitral de cumplimiento forzado de contrato en relación a la obligación de celebrar contrato de compraventa definitiva por ejercicio de la Opción de Compra, con indemnización de perjuicios, contra don ZZ".
- c) En el petitorio la demandante solicita "tener por interpuesta demanda arbitral de cumplimiento forzado

de contrato en relación a la obligación de celebrar contrato de compraventa, con indemnización de perjuicios, contra don ZZ, ya individualizado, acogerla en todas sus partes, declarando...”.

d) Que uno de los requisitos básicos de toda demanda es justamente la exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya, y la enunciación precisa de las peticiones que se someten al fallo del Tribunal. No basta que pueda deducirse del cuerpo del libelo lo que la demanda pretende, sino que debe ser tan claro que impida al Tribunal y al demandado cometer errores, resultando necesario que la demandante aclare si está: 1) ejerciendo la acción de cumplimiento forzado de la obligación o 2) la acción ordinaria declarativa de existencia de una obligación.

e) La primera, requiere de un título ejecutivo en donde se contenga una obligación indubitada, y dará origen a un juicio ejecutivo. La segunda, es justamente, la que permite establecer la existencia de una obligación y una vez probado, obtener en otro procedimiento el cumplimiento forzado.

f) Lo anterior es de suma importancia, toda vez que no hay incumplimiento de una obligación que no existe, y por lo tanto, la presente acción resulta contraria a derecho, entendiéndose que la demandante pretende el “cumplimiento forzado” de una obligación inexistente entre ésta y el demandado.

g) Que las partes se encuentran ligadas por un contrato de arrendamiento, el cual no tiene problemas de aplicación ni interpretación.

Vigésimo Tercero: Que en virtud de lo descrito precedentemente, la demandada solicitó al Juez Árbitro tener por interpuesta la excepción dilatoria de ineptitud del libelo, acogerla a tramitación, y ordenar que se aclare por la demandante cuál es la acción que se dirige en contra de la demandada, con costas.

Vigésimo Cuarto: Que a fs. 316 la demandante y dentro de plazo establecido por la ley evacuó el traslado de la excepción dilatoria interpuesta por la contraria en relación a la demanda presentada, solicitando que sea rechazada en todas sus partes, con expresa condena en costas, atendido que el libelo de demanda es completamente apto, siendo evidente el carácter dilatorio de la misma. Como fundamento de lo anterior la parte demandante expuso que basta de la sola lectura de la demanda y especialmente, del petitorio contenido en la misma, para comprender lo que se solicita y demanda, desvirtuando la excepción deducida.

Vigésimo Quinto: Que a fs. 317 y siguientes se rechazó por este Juez Árbitro la excepción dilatoria interpuesta por la demandada en razón de que a juicio de este Juez Árbitro, una lectura serena de la demanda y especialmente su petitorio permite concluir, independientemente y sin entrar a calificar en forma alguna la efectividad o falsedad de sus aseveraciones ni el fundamento o mérito jurídico de las mismas, que el libelo cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que, no obstante la demandante señala deducir demanda de cumplimiento forzado de contrato, la demanda expresa, cual es el objeto pedido, enunciando las peticiones que se someten al fallo de este Juez Árbitro. De todas formas y con el objeto de despejar toda duda respecto de la competencia de este Juez Árbitro para conocer y resolver el asunto que está siendo sometido a su decisión, la parte demandante ha solicitado en su petitorio a lo principal que se declare:

a) Que la parte demandada está obligada a celebrar, en calidad de vendedora, con la demandante o quien ella señale, en calidad de compradora, contrato de compraventa definitivos de los bienes señalados en la demanda, libres de todo gravamen, prohibición, hipoteca u otra limitación;

- b) La determinación del procedimiento, forma, plazo y lugar a través del cual debe otorgarse la correspondiente compraventa de los bienes antes referidos, incluyendo el apercibimiento de cumplirse por este Juez Árbitro en representación del demandado con dicha obligación y de retener parte del precio para proceder al pago de cualquier deuda que esté garantizada con los bienes objeto de la compraventa, a fin de asegurar que la misma se haga libre de todo gravamen, prohibición, hipoteca u otra limitación;
- c) Que la parte demandada está obligada a indemnizar los perjuicios provocados por el incumplimiento de la obligación referida precedentemente, que ascienden a la suma de 2.182,245 Unidades de Fomento, por cada una de las cuotas de arriendo que haya sido necesario pagar con posterioridad al ejercicio de la Opción de Compra; y
- d) Condenar a la parte demandada al pago de las costas de la causa.

IV. CONTESTACIÓN

Vigésimo Sexto: Que a fs. 322, la demanda presentó escrito de contestación. En ella, solicitó el rechazo de la demanda en todas sus partes, en razón de que el Contrato de Arrendamiento tendría como único objeto el arrendamiento de una cantidad de predios rústicos y el respectivo aprovechamiento de aguas hasta el día 30 de junio de año 2027, según da cuenta la cláusula cuarta del Contrato de Arrendamiento.

Vigésimo Séptimo: Los fundamentos de hecho sobre los cuales basa la defensa el demandado son los siguientes:

- a) El Contrato de Arrendamiento tiene como único objeto el arrendamiento de una cantidad de predios rústicos y el respectivo aprovechamiento de aguas hasta el día 30 de junio 2027, según da cuenta la cláusula cuarta;
- b) En dicho contrato se estableció como renta anual de arrendamiento la cantidad equivalente a 2.182,245 UF;
- c) Es efectivo que la cláusula décimo tercera se estableció una opción de compra, la cual no sería más que eso, una opción de compra. De la lectura de dicha cláusula quedaría claro que el arrendatario tiene una opción de comprar, pero no se establece la obligación correlativa del arrendador de vender. La opción de compra sería sólo una posibilidad que tiene el arrendatario de comprar, en caso que los inmuebles efectivamente estén a la venta, lo que no ocurriría en la especie;
- d) No existiría opción de vender, pues del análisis del contrato quedaría sentado que sólo se trata de un contrato de arrendamiento, lo que estaría reforzado por la cláusula décimo quinta, por cuanto esta señala que el contrato subsistirá a pesar de la venta o transferencia de los inmuebles, lo que daría cuenta de que el único objeto era el arrendamiento;
- e) Todo lo anterior se traduciría en que la demandada no se ha negado a la celebración del contrato de compraventa, pues nadie puede negarse a lo que no existe. La demandada no estaría obligada a vender, ni quiere vender; y
- f) Además, no existiría en el Contrato de Arrendamiento o en su aclaración una cláusula penal por el incumplimiento o por la negativa injustificada de no cumplir el contrato.

Vigésimo Octavo: A su turno, los fundamentos de derecho sobre los cuales se basa la defensa son los siguientes:

- a) La demandada afirma que el demandante pretende convencernos que el Contrato de Arrendamiento está inmerso una promesa de compraventa, asimilando la opción de compra a una promesa de compraventa, lo cual no sería efectivo. Para que la opción de compra fuese efectivamente una obligación de venta debiese haber cumplido con los requisitos de la promesa de compraventa, que resulta ser la única forma que se encuadra con nuestra legislación. El contrato de opción de compraventa es un contrato atípico, no contemplado por la ley, y por tanto, debe llenarse su sentido con las normas de la promesa contenida en el Artículo 1.554 del Código Civil;
- b) El Artículo 1.489 del Código Civil no aplicaría en la especie dado que ambas partes están llanas a cumplir el Contrato de Arrendamiento. Tanto sería así que el demandante pagó la renta de arrendamiento correspondiente al año 2014-2015;
- c) Respecto a la indemnización solicitada: sólo está obligado a su pago aquel deudor en mora de cumplir, y no es el caso, ya que: (i) la demandada no se encuentra en la situación descrita en el Artículo 1.551 del Código Civil; y (ii) se requiere que efectivamente exista daño, el que debe ser probado por el demandante. Si se acogiese la indemnización solicitada, habría enriquecimiento ilícito;
- d) Conforme al Artículo 1.545 del Código Civil todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y lo que los contratantes han celebrado es un contrato de arrendamiento sobre predios rústicos, nada más.

V. RÉPLICA

Vigésimo Noveno: Que a fs. 327 la parte demandante evacuó el trámite de réplica, reiterando los argumentos esgrimidos en la demanda, solicitando que la misma sea acogida en todas sus partes, con expresa condena en costas. La demandante agregó que la argumentación de la parte demandada es incorrecta, ya que la opción de compra suscrita por ambas partes mediante escritura pública implica la obligación de vender. En cuanto al canon de arriendo, la parte demandante esgrimió que ha seguido cumpliendo con dicha obligación y lo seguirá haciendo mientras esté pendiente la presente causa, habiendo expresamente solicitado que las rentas que pague mientras dure el juicio sean parte de los perjuicios provocados por la negativa de la parte demandada a cumplir con su obligación de vender, e indemnizarla por ello.

VI. DÚPLICA

Trigésimo: Que a fs. 329 la parte demandada evacuó el trámite de dúplica, señalando que no hay nada que agregar a los hechos y a los fundamentos de derecho expuestos en la contestación de la demanda.

VII. GESTIONES DE CONCILIACIÓN

Trigésimo Primero: Que tal como consta en el acta de audiencia de conciliación a fs. 349, con fecha 19 de agosto de 2014, a las 16:00 horas, en la sede del CAM Santiago, ubicadas en Monjitas 392, piso 11, se llevó a efecto el comparendo de conciliación con la asistencia de este Juez Árbitro, del actuario don AC y del abogado señor AB en representación de la parte demandante. Se dejó constancia de la ausencia del demandado o de su representante en su lugar, con lo cual no se logró el propósito de buscar una posible conciliación o avenimiento entre las partes en relación con la causa.

VIII. PRUEBA RENDIDA

1. Interlocutoria de prueba

Trigésimo Segundo: Que a fs. 351 se recibió la causa a prueba, por el término de 20 día hábiles, tal como lo establece la sección número 12 del Acta de Procedimiento Arbitral. Se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

- (i) Intención que tuvieron las partes al celebrar el Contrato de Arrendamiento, en relación con la cláusula décimo tercera del mismo; y
- (ii) Efectividad de los daños y perjuicios que habrían sufrido XX, la naturaleza y el monto de los mismos.

Trigésimo Tercero: Que a fs. 353 la demandada presentó recurso de reposición con apelación en subsidio en contra la interlocutoria de prueba, esgrimiendo que lo que debe probarse es la existencia de la opción de compra y la correlativa opción de venta. Además, a juicio de la demandada probar la intención resulta no sólo contraria a derecho sino también humanamente imposible.

Trigésimo Cuarto: Que a fs. 357, este Juez Árbitro no dio lugar en todas sus partes a la reposición presentada por la demandada.

2. Documental (*Extracto, versión completa disponible en formato electrónico)

Trigésimo Quinto: La parte demandante acompañó los siguientes documentos (...)

Trigésimo Sexto: La parte demandada acompañó los siguientes documentos: (...)

3. Testimonial

Trigésimo Séptimo: La prueba testimonial se rindió en dos audiencias testimoniales. La primera de ellas efectuada el 22 de septiembre de 2014, en las oficinas del CAM Santiago, cuya acta rola a fs. 370. La segunda audiencia testimonial se efectuó el 2 de octubre de 2014, en las oficinas del CAM Santiago, cuya acta rola a fs. 539. Declararon, previa identificación, debidamente juramentados y legalmente interrogados los testigos que se señalan en los siguientes considerandos.

Trigésimo Octavo: El testigo presentado por la parte demandante y que prestó declaración tal como consta en el acta de audiencia testimonial a fs. 370 fue el señor AB1, abogado, domiciliado en DML3, Santiago.

Trigésimo Noveno: Por su parte los testigos presentados por la parte demandada y que prestaron declaración tal como consta en el acta de audiencia testimonial a fs. 539 fueron los siguientes:

- (i) Don A.J., comerciante, domiciliado en DML4, comuna de Providencia.
- (ii) Don AB3, abogado, domiciliado en DML5, comuna de Las Condes.
- (iii) Don C.Y., empleado, domiciliado en DML6, comuna de Santiago.

IX. TÉRMINO DEL PERÍODO DE PRUEBA Y OBSERVACIONES A LA PRUEBA

Cuadragésimo: Que a fs. 877 este Juez Árbitro dio por concluido el término probatorio dando traslado a las partes por el plazo de 8 días para que hagan observaciones a la prueba.

Cuadragésimo Primero: Que a fs. 881 y siguientes y a fs. 906 y siguientes ambas partes hicieron observaciones a las prueba.

Cuadragésimo Segundo: A fs. 920 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO

X. EN CUANTO A LAS OBJECIONES DE DOCUMENTOS

Cuadragésimo Tercero: Que los documentos privados presentados por la demandante a fs. 362 y siguientes que fueron objetados por demandada en razón de no constarle su autenticidad o integridad.

Cuadragésimo Cuarto: Que la autenticidad y la integridad consisten en atributos distintos de un instrumento. La autenticidad "consiste en la demostración de que el instrumento emana de la persona que se le atribuye"¹.

En tanto, la falta de integridad se refiere "a la carencia o privación de su calidad de íntegro; a que no falte ninguna de sus partes"².

Cuadragésimo Quinto: Las objeciones referentes a que a la demandada no le constaría la autenticidad de los instrumentos presentados a fs. 362 y siguientes, ni su integridad, no fueron debidamente desarrolladas. En efecto, la demandada sólo se limitó a afirmarlo, no indicando fundamentos específicos para ello ni rindiendo pruebas que permitiesen al suscrito comprobar la falta de integridad o autenticidad de los mismos. Asimismo, tampoco la demandada especificó cuáles de los 20 documentos acompañados se objetan en su escrito, en circunstancias que algunos de ellos no difieren en su contenido o integridad con los documentos presentados posteriormente por la propia demandada, como ocurre por ejemplo la copia autorizada de inscripción de fs. 6418 N°2222 de Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de BD del año 2007, acompañado a fs. 549, donde consta inscrito el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 30 de marzo de 2007.

Cuadragésimo Sexto: En razón de lo expuesto, este Sentenciador rechazará todas las objeciones planteadas a los documentos presentados por la demandante a fs. 362 y siguientes, por no constarle su falta de falta de autenticidad o integridad.

Cuadragésimo Séptimo: Que a fs. 536 la demandada objetó, en subsidio del recurso de reposición, las 16 fotografías acompañadas por la demandante a fs. 519 y siguientes en razón de no constarle la autenticidad

1 RODRÍGUEZ PAPIC, Ignacio. Procedimiento Civil, Juicio ordinario de mayor cuantía, Séptima Edición, Revisada y actualizada por el profesor Cristián Maturana Miquel, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Chile, 2010, pág. 152.

2 RODRÍGUEZ PAPIC, Ignacio. Procedimiento Civil, Juicio ordinario de mayor cuantía, Séptima Edición, Revisada y actualizada por el profesor Cristián Maturana Miquel, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Chile, 2010, pág. 152.

ni el hecho de tratarse de él o los predios materia del juicio, ni de la fecha en que se hayan tomado, por lo tanto carecerían también de fecha cierta. Al respecto la demandante nada aportó en autos tendiente a desvirtuar las objeciones presentadas. Por tanto, este Juez Árbitro acoge las objeciones presentadas en contra de las fotografías acompañadas por la demandada a fs. 519 y siguientes en razón de no constarle que efectivamente las fotografías señaladas correspondan a los predios objetos del litigio ni a la fecha que las fotografías hayan sido realizadas.

Cuadragésimo Octavo: Que a fs. 536 la demandada también objetó, en subsidio de recurso de reposición, los correos electrónicos acompañados por la parte demandante a fs. 372 y siguientes de autos, por no constarle su autenticidad ni su integridad, ni la fecha cierta en que fueron otorgados, en razón de emanar de terceros ajenos al juicio, en concreto del señor AB1. Asimismo, a fs. 644 la demandada objetó los documentos acompañados por la demandante signados con los números 2 y 30 del escrito de rectificación rolante a fs. 610 y siguientes, relacionados con los documentos individualizados a fs. 372, que corresponden a correo electrónicos enviados y recibidos por el mismo tercero antes referido, en atención a que a su juicio en los documentos no consta su autenticidad o integridad, y no se ha citado a presencia judicial a que los corrobore.

Cuadragésimo Noveno: Que, según consta a fs. 651 de autos, con fecha 26 de noviembre 2014 se llevó a cabo audiencia de exhibición de documentos a don AB1, en virtud de la cual se le exhibieron cada uno de los documentos acompañados a fs. 615 por la demandante (los que corresponden a los que fueron acompañados a fs. 372 y siguientes de autos, salvo por el correo electrónico signado bajo el número 30) de dicho escrito) todos ellos correspondientes a correos electrónicos enviados y recibidos por don AB1. La exhibición de dichos correos electrónicos se hizo directamente a través de la cuenta de correo electrónico de don AB1, por medio de soporte electrónico, entregándose copia física de cada uno de los correos, los cuales se tuvieron acompañados en autos con citación, sin ser objetados posteriormente por la demandada. Asimismo, con misma fecha se realizó audiencia exhibición de documentos a don ZZ, en la que reconoció todos los correos enviados o recibidos por él acompañados por la demandante a fs. 372 en autos, cuya acta consta a fs. 860 de autos. En dicha acta se dejó constancia que el correo electrónico identificado con el número 30) del escrito presentado a fs. 372 se encontraba incompleto cuando fue acompañado originalmente en autos, siendo que en la audiencia de exhibición de documentos a don AB1 fue acompañado en forma íntegra.

Quincuagésimo: Que en virtud de las audiencias de exhibición de documentos señaladas precedentemente y el reconocimiento de los mismos por parte de don AB1 y don ZZ, en opinión de este Juez Árbitro queda despejada toda duda en cuanto a su autenticidad, integridad y a la fecha en que fueron otorgados los mismos, máxime la inexistencia de objeciones por parte de la demandada durante la audiencia de exhibición de documentos realizada al efecto y luego de acompañarse copia física de los mismos con citación sin ser objetados. En consecuencia, se rechazan las objeciones a los correos electrónicos a que se refiere la demandada en los escritos rolantes a fs. 536 y 644 de autos.

XI. ANÁLISIS DE LA PRUEBA RENDIDA

A. Primer punto de prueba

Quincuagésimo Primero: El punto N° 1 de la sentencia interlocutoria de prueba de fs. 274, estableció como hecho sustancia, pertinente y controvertido la "Intención que tuvieron don ZZ y XX al momento de celebrar el Contrato, en relación con la cláusula décimo tercera del mismo".

A.1 Prueba documental

Quincuagésimo Segundo: Que, el Contrato de Arrendamiento ha sido acompañado por la demandante a través de una copia simple del mismo a fs. 362 y la objeción presentada por la demandada ha sido rechazada en esta Sentencia, de manera que a juicio de este Tribunal Arbitral, el documento referido hace plena prueba de la existencia del contrato, de haberse otorgado por las partes que se señalan y del hecho de contener éste una cláusula denominada opción de compra otorgada por la demandada al demandante, según consta en la cláusula décimo tercera numeral 13.1 del referido contrato. Otro tanto ocurre respecto de la escritura pública de aclaración y complementación del Contrato de Arrendamiento de fecha 6 de agosto de 2007, otorgada ante el Notario de Santiago don NT.

Quincuagésimo Tercero: Que la carta certificada, enviada a través del Notario Público de Santiago don NT2, de fecha 20 de diciembre de 2013 por medio de la cual la demandante comunica formalmente el ejercicio de la opción de compra contenida en la cláusula décimo tercera numeral 13.1 del Contrato de Arrendamiento y afirma estar llana a pagar el precio acordado en la referida cláusula, también hace plena prueba respecto del hecho de existir y de tener el contenido que se señala por el demandante. Lo anterior por cuanto: (i) si bien la demandada objetó la autenticidad e integridad de este documento, la objeción ha sido rechazada por este Juez Árbitro; (ii) no fue desvirtuada por las demás pruebas rendidas en el proceso; y (iii) en copia física de correo electrónico de fecha 24 de diciembre de 2013 enviado por la demandada a don R.W. como personal natural y en representación de la demandante –instrumento privado que dicho sea de paso se encuentra reconocido por la demandada como se señalará a continuación–, contesta la carta antes referida, rechazando el ejercicio de la opción de compra, lo que presupone la existencia misma de la referida carta y reafirma que las partes son pacíficas en cuanto a su contenido.

Quincuagésimo Cuarto: Que, en escrito de fecha 26 de noviembre de 2014 que consta a fs. 372 (rectificados a fs. 610), la demandante acompañó copia impresa de 30 correos electrónicos enviados y recibidos por el abogado don AB1, los cuales se encuentran reconocidos en audiencia de exhibición de documentos celebrada al efecto y cuya acta consta a fs. 651 de autos. En dicha audiencia los correos y los documentos adjuntos a ellos fueron exhibidos directamente desde el correo electrónico de don AB1. Del mismo modo, y con misma fecha se llevó a cabo audiencia de exhibición de documentos al señor ZZ, cuya acta rola a fs. 860 de autos, en la cual también reconoció los documentos que le fueron exhibidos con la aclaración que consta en el acta referida.

Quincuagésimo Quinto: De los documentos acompañados aquí referidos resultan particularmente importantes los siguientes: (i) Correo electrónico de fecha 22 de diciembre de 2006 enviado por don AB1 a don R.W. y otros: este correo electrónico da cuenta que desde un comienzo el negocio se estructuró considerando una opción de compra sobre los inmuebles y derechos de agua objeto del contrato de arrendamiento

que sería suscrito posteriormente por las partes; **(ii)** correo electrónico de fecha 29 de diciembre de 2006 enviado por don ZZ, desde el correo electrónico del demandado, a don AB1 y otros, con documento adjunto: el correo electrónico constata que desde dicha fecha, a lo menos, existían comunicaciones entre las partes tendientes a excluir parte de la parcela N° 18 (en concordancia con los planos acompañados en autos), ello con el objeto de dejar totalmente definidos los bienes que serían objeto del contrato; **(iii)** correo de fecha 29 de diciembre de 2006 enviado por don R.W. a don AB1: refleja la decisión de optar por la figura del arrendamiento, desestimando la opción del usufructo que en un momento se barajó; **(iv)** correo de fecha 5 de enero de 2007 enviado don AB1 a don R.W., con documento adjunto: este correo electrónico contiene como documento adjunto la primera versión del borrador de promesa de contrato de arrendamiento, que incorpora en su cláusula décimo sexta la opción de compra sobre los bienes que se promete arrendar, otorgada por el promitente arrendador al promitente arrendatario; **(v)** correo de fecha 5 de enero de 2007 enviado por don AB1 a don ZZ, con documento adjunto: este correo electrónico contiene como documento adjunto el borrador de promesa de contrato de arrendamiento, el cual, incorpora en su cláusula décimo sexta la opción de compra sobre los bienes arrendados otorgada por el promitente arrendador al promitente arrendatario; **(vi)** correo de fecha 5 de marzo de 2007 enviado por doña D.R a don AB1, con documento adjunto: en este correo electrónico comienza a discutirse en concreto el contrato de arrendamiento prometido, conteniendo desde su primera versión, en la cláusula décimo cuarta la opción de compra otorgada por el arrendador al arrendatario sobre los bienes que objetos del arrendamiento, incluyendo la prohibición de enajenar el predio por parte del arrendador hasta el 01 de julio de 2013, a fin de garantizar el cumplimiento de la referida opción.

Quincuagésimo Sexto: Que los restantes instrumentos privados acompañados en autos deben tenerse por auténticos, al no haber sido objetados ni observados por las partes, por un lado, y por haberse rechazado las objeciones a ellos formuladas, por otro. De esta forma, este Juez Árbitro les atribuye el valor de que más adelante se consigna, en relación a lo que es pertinente para decidir el objeto del proceso.

A.2 Prueba testimonial

Quincuagésimo Séptimo: Que la demandante rindió prueba testimonial consistente en la declaración del testigo don AB1. Para valorar debidamente dicho testimonio se hace necesario pronunciarse respecto a lo afirmado por la demandada en su escrito de observación a la prueba rolante a fs. 906 indica que "el colega [AB1] no participó en la negociación, tal como él mismo señala en su declaración, por lo que mal podría saber cuál fue la intención de las partes". Sin embargo, del hecho que el testigo don AB1 no participara de la negociación, no se sigue necesariamente que no pudiese conocer la intención de las partes. Por el contrario, en su testimonio se indica que luego de negociarse y acordarse los términos comerciales de la operación por las partes, el testigo intervino como abogado de la demandante para redactar un contrato tomando como base dicho entendimiento comercial. Sin perjuicio que la actuación del testigo fue en representación de una de las partes del contrato, ambas partes se habrían reunido con él para que plasmara correctamente su intención en la preparación del Contrato de Arrendamiento. Lo anterior se constata no sólo en la declaración del señor AB1, sino también de la prueba testimonial rendida por la demandada, en la declaración del señor AB3 cuando declara que la demandada le había comentado que habían conversado

con el abogado de la parte contraria, es decir, con el señor AB1, materias propias del Contrato de Arrendamiento. Al ser contrainterrogado el testigo por la abogada del demandado sobre cómo podría saber la intención que tuvieron las partes al momento de celebrar el contrato, el testigo responde: "Porque las partes me señalaron lo que querían que redactara". En este sentido, resulta sensato sostener que para poder el testigo avocarse a la redacción del contrato solicitado, debía conocer cuál era la voluntad de las partes en orden al otorgamiento del contrato a confeccionar. Así, el testigo declara que ambas partes le comunicaron que "se trataba de un arrendamiento, con una renta fijada, con un plazo fijado y con una opción de compra que se podía establecer, se podía ejercer dentro de un período, todo lo que está reflejado en el contrato" y posteriormente al ser consultado por este Juez Árbitro respecto de cuál habría sido el alcance de la cláusula décimo tercera y la intención de las partes al incluirla en el contrato, responde que: "La intención de las partes era dejar establecido que la parte arrendataria adquiriría un derecho a comprar los bienes raíces y derechos de agua incluidos en el contrato de arrendamiento, en un precio determinado y dentro de un plazo que se estableció específicamente. O sea, el derecho a comprar por una parte y la obligación de vender por la otra; eso ya es una opción de compra...".

Quincuagésimo Octavo: Que, es necesario precisar que en caso que la intención de las partes no fuere fielmente reflejada por el testigo en las versiones de borradores de contrato que éste les hacía llegar vía correo electrónico a las futuras partes del contrato –de lo cual existe constancia por las copias de los correos electrónicos aportados en autos y las audiencias de exhibición de documentos rendidas por don AB1 Johnson y don ZZ–, la demandada siempre pudo haber manifestado su disconformidad, habida consideración además de su calidad de abogado. Sin embargo, de la prueba rendida no consta ningún comentario, observación, reparo o aclaración de parte del demandado a la redacción de las diversas versiones del contrato de marras que le fueron presentadas. Por el contrario, de la revisión de la prueba documental rendida consta que se contemplaba la idea de emplear algún mecanismo jurídico que permitiera al demandante poder adquirir la propiedad sobre los bienes. Esto queda especialmente claro con (i) el correo electrónico de fecha 22 de diciembre de 2006 enviado por don AB1 a don R.W. y otros, donde se constata que desde los albores de la concepción del negocio, la demandante contemplaba en el contrato de arrendamiento a suscribirse la inclusión de una opción de compra sobre los inmuebles y derechos de agua objeto de aquél; y con (ii) correo electrónico de fecha 5 de enero de 2007 enviado por don AB1 a don ZZ –el que fue enviado con misma fecha también a R.W.–, adjuntándose documento correspondiente a la primera versión del borrador de promesa de contrato de arrendamiento, el cual contiene en la cláusula décimo sexta una opción de compra en favor de la demandante en términos similares a los de la cláusula décimo tercera del Contrato de Arrendamiento, ambos debidamente reconocidos en autos. En el mismo sentido el testigo don AB1 al preguntársele si hubo alguna conversación entre las partes en que se afirmara por alguien una duda o al contrario, se reafirmara que el objetivo de la cláusula décimo tercera tenía como objetivo dar capacidad de comprar la propiedad llegado el momento y exigir la venta de la propiedad, responde que "desde el principio se incluyó en este negocio la opción de comprar, nunca se negó", añadiendo que –esta vez respondiendo la pregunta si al circular los borradores entre las partes hubo discusión sobre este punto– "no hubo mayores discusiones, en algún momento se habló de qué formula utilizar, si era razonable tal vez, en vez de un arrendamiento con opción de compra que fuera otro tipo de contrato, tal vez un usufructo quedando la nuda propiedad pendiente; pero siempre en todas las negociaciones o sea, jamás se sacó de

la mesa la opción de compra, nunca”.

Quincuagésimo Noveno: Que en cuanto al valor probatorio de las declaraciones del testigo don AB1, es necesario precisar que las partes acordaron en la sección 12 letra f) del Acta que no existirán testigos inhábiles. Sin perjuicio de encontrarse reconocida por el testigo la relación profesional existente con la parte demandante, la parcialidad o imparcialidad del testigo debe ser apreciada privativamente en el juicio del Tribunal, y el comportamiento del testigo causó en este Tribunal Arbitral la impresión de ser una persona profesional e imparcial que se limitó a declarar sobre hechos que le resultaban notoriamente conocidos en cuanto se refería a hechos que fueron ejecutados por él mismo, como es la redacción de cláusulas del contrato, y que dicha redacción fue realizada conforme a lo mandatado por las partes. Asimismo, los dichos del testigo guardan coherencia con lo presentado como prueba documental, principalmente con los correos electrónicos intercambiados entre el testigo y las partes, junto con los borradores correspondientes y sus respectivas cláusulas de “opción de compra”, todos los cuales se encuentran reconocidos en autos por el testigo y por la demandada, amén de la redacción del mismo contrato que ambas partes firmaron. En virtud de lo expuesto, el testimonio del señor AB1 parece verídico en los términos de la regla primera del Artículo 384 del Código de Procedimiento Civil.

Sexagésimo: Que por lo señalado, no existe razón alguna para inferir la parcialidad del testigo en la declaración realizada ante este Tribunal Arbitral, razón por la que no procede considerar el alcance formulado por la parte demandada en el escrito de observación a la prueba rolante a fs. 906 en cuanto a que el testimonio de don AB1 carece de parcialidad por tratarse del abogado de la parte demandante.

Sexagésimo Primero: Que la demandada rindió prueba testimonial consistente en la declaración de 3 testigos. Este Tribunal Arbitral ha revisado las declaraciones vertidas en juicio por los testigos señores AB3, C.Y. y A.J. Los tres testigos presentan rasgos comunes, referentes a que (i) el conocimiento de todos ellos respecto del primer punto de prueba proviene exclusivamente de conversaciones que tuvieron con la demandada, es decir, se trata de testigos cuya única fuente de conocimiento es lo que han escuchado de la demandada; (ii) todos declaran respecto de la intención que tendría la demandada, la que consistiría exclusivamente en arrendar y no en vender. En esto resulta importante precisar que ninguno de estos testigos tuvo acceso a ambas partes con el detalle y extensión que tuvo el señor AB1 quien tuvo que redactar el contrato de promesa y posteriormente el de arrendamiento. Así, ninguno de los testigos de la demandada declara específicamente respecto de la intención de las partes (ambas) al pactar la cláusula décimo tercera del Contrato de Arrendamiento, sino que se limitan a señalar la intención genérica de arrendar que les habría manifestado el demandado en algún momento. Asimismo, ninguno de ellos presentan antecedentes que permitan entender cómo y por qué la cláusula décimo tercera del contrato de marras fue incluida con la intención positiva de exclusivamente arrendar en circunstancias que en dicha cláusula se habla expresamente de una “opción de compra”, máxime si la intención genérica de arrendar –presupuesto básico para celebrar un contrato de arrendamiento– no sería per se incompatible con la intención específica de incluir en él una cláusula de opción de compra. La única excepción la constituye la declaración del señor AB3, quien señala que “la opción de compra sólo tenía por objeto dar un derecho preferente a la parte arrendataria”, lo cual no pasa de ser una opinión del testigo, como él mismo afirma, sobre la base de revisar el documento en la audiencia testi-

monial respectiva, pues eso tampoco se lo habría expresado así el señor ZZ, o al menos así no lo sostiene el testigo; (iii) ninguno de ellos participó en la negociación y/o redacción del Contrato de Arrendamiento, es más, tampoco consta que siquiera existió algún tipo de contacto entre los testigos y la demandante y/o alguno de sus representantes; y, finalmente (iv) dos de los testigos presentan un problema de temporalidad en cuanto al conocimiento de los hechos que le permitirían saber la intención –ya ni siquiera de las partes sino exclusivamente del demandado– al momento de celebrar el Contrato de Arrendamiento, cual es, que todos los hechos sobre los cuales deponen no se refieren al momento de celebración del Contrato de Arrendamiento. Así el señor AB3 afirma que no tuvo conversaciones con el demandado entre la primera semana de enero de 2007 y el 30 de marzo de 2007, fechas que corresponden a la celebración de la promesa de contrato de arrendamiento y celebración del Contrato de Arrendamiento respectivamente. En tanto, el señor C.Y. afirmó que se reunió con el demandado alrededor de octubre o noviembre del año 2006. Por su parte, el señor A.J. declaró no conocer mayormente el contrato y que sólo acompañó a la demandada a firmar el Contrato de Arrendamiento en la notaría, sin embargo su declaración no aporta elementos que permitan determinar la intención de ambas partes al momento del otorgamiento del referido contrato.

Sexagésimo Segundo: Que así las cosas, los testigos presentados por la demandada son testigos que sólo deponen respecto de declaraciones de una de las partes, sin que estén en condiciones de aportar nada sobre la opinión o intención de “ambas” partes, que era lo que exigía el punto de prueba en análisis. En otras palabras, lo que diga una de las partes en una conversación personal con un tercero, no alcanza a convencer a este Juez Árbitro que se ha probado “claramente la intención de los contratantes”, al punto que deba desatenderse el tenor “literal de las palabras” del Contrato de Arrendamiento. El que la demandada haya dicho que su intención era arrendar y no vender, es perfectamente consistente con suscribir un contrato de arriendo con opción de compra. Al firmar el Contrato de Arrendamiento, la demandada no estaba vendiendo. Y aunque hubiera contradicción entre sus dichos y el tenor del Contrato de Arrendamiento, la verdad es que los testigos no logran acreditar que “ambas” partes querían meramente arrendar. La declaración de los testigos en cuanto a que el arrendador sólo quería arrendar y no vender, no significa que la arrendataria haya concurrido a suscribir el contrato con la misma intención, que es lo que exige probar el punto de prueba para que este Juez Árbitro pueda desatender el tenor literal del Contrato de Arrendamiento y aplicar la regla de interpretación de los contratos prevista en el Artículo 1.560 del Código Civil.

Sexagésimo Tercero: Que el principio consagrado por la ley referente al valor probatorio de la prueba testimonial es que las declaraciones de los testigos deben ser pesadas y no contadas; vale decir, este Tribunal Arbitral para dar o no por establecido un hecho no debe tomar en cuenta el número o la cantidad de los testigos, sino la calidad de ellos. De esta suerte, en virtud de lo expuesto, la declaración del testigo señor AB1 resulta de mayor calidad que las declaraciones prestadas por los testigos presentados por la demandada. Lo anterior habida consideración que dicho testigo lo fue de declaraciones tanto de la demandada como de la demandante en el proceso de negociación, sumado a que sus declaraciones son sustancialmente coincidentes con el texto del Contrato de Arrendamiento, característica que no resulta predicable de los testigos presentados por la demandada.

Sexagésimo Cuarto: Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 384 del Código de Procedimiento

del ramo, en su regla primera, la declaración de un testigo imparcial y verídico constituye una presunción judicial cuyo mérito probatorio será apreciado en conformidad al Artículo 426 del mismo Código, específicamente, en este caso, lo estatuido en el inciso segundo de esta segunda disposición legal, en el sentido que una sola presunción puede constituir plena prueba cuando a juicio del Tribunal, tenga caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar su convencimiento.

Sexagésimo Quinto: Es, justamente, esta última hipótesis normativa la que concurre en la especie, a propósito del testimonio de don AB1. Lo anterior, por tratarse de un testigo presencial y que ha dado razón de sus dichos, fundamentando al Tribunal Arbitral el motivo de su conocimiento sobre los hechos que describe al declarar, aportando rasgos y circunstancias que los dotan de verosimilitud; circunstancias todas esas que permiten calificar esta prueba en los términos preceptuados en la regla primera del Artículo 384 antes citado y, presumir así, con valor de plena prueba, que la intención de las partes ha sido celebrar un contrato de arrendamiento sobre ciertos bienes inmuebles y derechos de aprovechamiento de agua, incluyendo en la cláusula décimo tercera numeral 13.1 una opción de comprar los referidos bienes otorgada por la demandada a la demandante.

Sexagésimo Sexto: Que lo señalado en el considerando precedente resulta concordante con la prueba documental rendida en autos, como se señaló en la oportunidad correspondiente.

Sexagésimo Séptimo: Que, mención especial merece el informe en derecho presentado por la demandada y que consta a fs. 561 y siguientes. Dicho informe no se encuentra reconocido por su autor, pero sin embargo la demandante no pone en duda su autoría y este Juez Árbitro tampoco. Según lo afirmado por la demandada en su escrito de observaciones a la prueba, el referido informe en derecho constituiría un medio de prueba. Al respecto es menester hacer presente que la letra c) del número 12 del Acta de Arbitraje firmada por ambas partes establece lo siguiente: "Para acreditar los hechos del juicio se aceptará cualquier elemento de prueba que racionalmente pueda servir para formar la convicción de Árbitro". En virtud de ello, este Juez Árbitro estima que el informe en derecho presentado por la parte demandada como medio de prueba no tiene por objeto "acreditar los hechos del juicio", sino que viene a indicar la opinión legal del autor del informe respecto de la materia sobre la que versa el presente juicio. En este sentido, el informe en derecho en cuestión no constituye un medio de prueba pues carece de toda aptitud para dar por acreditados los hechos de la causa y nada aporta en orden a determinar la intención de las partes al contratar. Por lo demás, esto es la regla general en nuestra legislación, por cuanto los informes en derecho no son medios de prueba a menos que aquello que sea necesario acreditar sea legislación extranjera y en los términos del Artículo 411 del Código de Procedimiento Civil –que dicho sea de paso, no aplica en la especie–. Asimismo, "la existencia de una convención (cuestión de prueba) y el alcance de una convención (cuestión de interpretación) son dos aspectos diferentes, que no deben confundirse"³. Finalmente, no está demás aclarar que los informes en derecho pueden servir de guía al Juez en el derecho aplicable a la controversia, pero no son vinculantes ni lo obligan a resolver en tal o cual sentido.

3 LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge. "Sistemas De Interpretación De Los Contratos", Eds. Universitarias de Valparaíso, pág. 66.

B. Segundo punto de prueba

Sexagésimo Octavo: Que el segundo punto de prueba fue fijado bajo el siguiente tenor: "Efectividad de los daños y perjuicios sufridos por XX. Naturaleza y monto de los mismos".

Sexagésimo Noveno: Que la parte demandante acompañó a fs. 365 copia de recibo suscrito por el demandado dando cuenta de haber recibido el pago de la renta de arrendamiento de los inmuebles y derechos de agua objeto del Contrato de Arrendamiento, con fecha 5 de junio de 2014, correspondiente al período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2014, por la suma de \$452.275.221, equivalentes a UF 2.182,245, mediante cheque por la misma suma, el cual también fue acompañado en autos a fs. 365. Además, el hecho de haberse pagado la renta pactada en el Contrato de Arrendamiento correspondiente al año 2014 se encuentra reconocido por la demandada en su escrito de contestación a fs. 322.

Septuagésimo: Que asimismo la demandante acompañó a fs. 519 de autos 16 fotografías de los inmuebles objetos del Contrato de Arrendamiento: **(i)** 4 de ellas corresponden a junio de 2007; **(ii)** 1 a diciembre de 2008; **(iii)** 2 a diciembre de 2009; **(iv)** 6 a agosto de 2011; **(v)** 2 a noviembre de 2011; y **(vi)** 1 a enero de 2012. Dichas fotografías fueron objetadas por la demandada y dichas objeciones fueron acogidas por este Juez Árbitro. Empero, lo señalado no constituye óbice para sostener que las fotografías en cuestión nada acreditan en relación al perjuicio que la demandada afirma sufrir por cuanto éste se refiere al monto desembolsado por la demandante en calidad de arrendataria, en circunstancias que –según afirma la demandante– nunca debió haber pagado tal cantidad si la demandada hubiese cumplido la su obligación contractual. En efecto, el avance en mejoras e inversiones de las que darían cuenta las fotografías acompañadas no guardan relación alguna con la evaluación de los perjuicios realizada por la propia demandante y por ende nada aportan en cuanto a la efectividad y naturaleza de los perjuicios cuya indemnización se persigue en autos. El monto de los perjuicios alegados guarda relación exclusivamente con el pago de la renta anual de arrendamiento correspondiente al año 2014. Por lo anterior, este Juez Árbitro no les atribuye ningún valor probatorio.

Septuagésimo Primero: Que la demandada no presentó pruebas sobre este punto de prueba.

Septuagésimo Segundo: Que en base a la expuesto y al resto de la prueba rendida en autos, resulta palmario para el Tribunal Arbitral la existencia de **(i)** la carta a través de la cual la demandada ejerció la opción de compra dentro del plazo señalado en el Contrato de Arrendamiento; **(ii)** contenido de dicha carta; **(iii)** rechazo del ejercicio de la opción por parte del demandado; y **(iv)** el pago de UF 2.182,245 por parte de la demandante al demandado por concepto de renta anual correspondiente al año 2014, con posterioridad al ejercicio de la opción de compra.

XII. EN CUANTO AL FONDO

A. En cuanto a solicitud de demandante de declarar que la demandada está obligada a celebrar, en calidad de vendedora, con la demandante o con quien ésta señale, en calidad de compradora, contrato de

compraventa definitivo sobre los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento, libres de todo gravamen, prohibición, hipoteca u otra limitación.

Septuagésimo Tercero: Que, acreditada la existencia de la opción de compra, corresponde a este Tribunal Arbitral determinar el sentido y alcance de dicha disposición contractual, en orden a dilucidar si dicha opción de compra se traduce legalmente en una obligación de vender los bienes indicados en la cláusula décimo tercera numeral 13.1 del Contrato de Arrendamiento.

Septuagésimo Cuarto: Que para comprender y resolver el conflicto, este Árbitro considera indispensable tomar en cuenta la intención de las partes al momento de la celebración del Contrato de Arrendamiento y ver cómo la misma quedó plasmada en el texto del referido contrato, para así determinar el real alcance de los términos de la cláusula decimotercera, conforme a los Artículos 1.560 y siguientes de Código Civil, en relación con los Artículos 1.545 y 1.546 del mismo código, en cuanto reconocen el principio de legalidad del contrato, como ley para las partes y el principio de buena fe conforme al cual deben ejecutarse los mismos. Que dicho elemento es fundamental para la labor interpretativa de todo Juez. En efecto, con el objeto de determinar intención fijo el punto N° 1 de la interlocutoria de prueba.

Septuagésimo Quinto: Que conforme a la regla interpretativa de la interpretación sistemática de los contratos, establecida en el Artículo 1.564 inciso 1° del Código Civil, “las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad”. Que de esa forma se exige al Juez el más elemental sentido común al interpretar, observando de esta forma la totalidad del contrato, para despejar las dudas que algunas de sus cláusulas pudiesen generar⁴.

Septuagésimo Sexto: A fin de poder realizar una interpretación sistemática del contrato, que permita –por un lado– dilucidar el auténtico sentido y alcance de la cláusula décimo tercera y –por otro– contrastar los argumentos vertidos por las partes, es del caso señalar que dicha cláusula contempla diversas instituciones jurídicas convenidas por las mismas, a saber: **(i)** una opción de compra con una vigencia de 3 años contados desde el 1 de julio de 2013 hasta el 1 de julio de 2016 sobre los mismos bienes inmuebles y derechos de aguas que son objeto del Contrato de Arrendamiento, contemplada en el numeral 13.1; **(ii)** una primera opción de la arrendataria para comprar también los bienes inmuebles y derechos de aguas que son objeto del Contrato de Arrendamiento, cuya vigencia se extiende desde el 2 de julio de 2016 y hasta 60 días posteriores al vencimiento del Contrato de Arrendamiento, esto es, hasta el 29 de agosto de 2027, pactada en el numeral 13.2; y **(iii)** una primera opción de la arrendataria para comprar los inmuebles y los derechos de agua excluidos del Contrato de Arrendamiento pero de propiedad del arrendador, la que se encuentra en vigor durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y hasta 60 días posteriores a su vencimiento, es decir, también hasta el 29 de agosto de 2027, inserta en el numeral 13.3.

Septuagésimo Séptimo: Que lo ejercido por la demandada fue la opción de compra inserta en numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera. A continuación pasamos revista a sus características: Se trata de una opción conferida por el arrendador al arrendatario para comprar los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento.

4 LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge. Los Contratos, Parte General, Editorial Jurídica de Chile, 1° Edición, Santiago, Chile, 1986, pág. 331.

Como se dijo, su vigencia se extiende desde el 1 de julio de 2013 hasta el 1 de julio de 2016. Se establece un precio total por dichos bienes, el cual asciende a cuarenta mil trescientos setenta y cinco unidades de fomento. Además se señala que la causa de la opción es el contrato de arrendamiento que se pacta en el mismo acto. Con el objeto de garantizar el cumplimiento de la opción se prohíbe al arrendador enajenar el predio a cualquier tercero desde el 30 de marzo de 2007 hasta el 1 de julio de 2016, salvo conforme a los términos descritos en la cláusula decimocuarta numeral 14.3.

Septuagésimo Octavo: Que esta última excepción se refiere a que el arrendador está facultado para aportar en dominio los inmuebles y derechos de agua objeto del Contrato de Arrendamiento, total o parcialmente, a una sociedad que constituya al efecto, en la cual el arrendador tenga participación mayoritaria y administración exclusiva. Lo anterior, sujeto a la obligación que el acto del aporte –en los estatutos de la sociedad– se deje constancia del Contrato de Arrendamiento y la sociedad y los socios declaren que se obligan en los mismos términos de éste, y que la sociedad conoce, acepta y hace suyos, todos los términos del mismo en su calidad de arrendador, especialmente en lo que se refiere a la opción de compra contenida en la cláusula décimo tercera, la cual expresamente se obliga a respetar. Efectuado el aporte a que se refiere el numeral 14.3 de la cláusula décimo cuarta, radicadas en la sociedad el dominio total o parcial, continuarán vigentes la totalidad de las prohibiciones que impone el Contrato de Arrendamiento. Adicionalmente, conjuntamente con el aporte, el arrendador deberá constituirse en codeudor solidario de la sociedad, respecto de las obligaciones de opción de venta que impone el Contrato de Arrendamiento en favor de XX.

Septuagésimo Noveno: Que así las cosas, resulta de vital importancia determinar la naturaleza jurídica de la opción pactada por las partes en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera. De más está señalar que este tipo de contratos no se encuentra regulado en forma general en nuestro ordenamiento normativo (sólo se regulan algunas hipótesis especiales), y tienen una individualidad propia. La doctrina lo ha caracterizado como un contrato en que “intervienen dos partes: el optatario que otorga al optante la facultad de decidir si acepta o no el contrato, y éste. En todo caso, deben quedar fijadas las obligaciones y presentaciones de las partes al tiempo de concretarse la opción: si es una compraventa, la cosa vendida y el precio, etc. Es igualmente indispensable que se señale un plazo para el ejercicio del derecho a optar. Vencido éste, las partes quedan desligadas si el optante no ha ejercido su facultad”⁵. Sobre este asunto es menester aclarar que la opción, en términos generales, puede presentar dos variantes distintas, según la propia doctrina ha distinguido. La primera corresponde a aquellos casos en que las partes acuerdan que, en el evento que la parte que tiene derecho de elección decida ejercer la opción, se han de otorgar un nuevo contrato, esta vez definitivo. A dicho contrato definitivo estará obligado el optatario al sólo requerimiento del optante que utiliza su facultad.

Octogésimo: La segunda modalidad de la opción, en tanto, consiste en considerar que para el optatario (es decir, la parte que no tiene el derecho a ejercer la opción) no hay obligación de otorgar un contrato futuro, puesto que el contrato definitivo ya se encontraría otorgado por su parte, y su obligación, por tanto, es cumplir las prestaciones que le impone el contrato al momento de ejercerse la opción por parte del optante.

⁵ ABELUIK MANASEVICH, René. Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos, Abeledo Perrot, Santiago, Chile, 2012, pág. 45.

De esta forma el contrato de opción sería un contrato definitivo sujeto a una modalidad suspensiva que depende de la sola voluntad del optante, esto es, que ejerza la opción⁶. Para este caso Álvaro Puelma señala que “[E]jercida la opción, habrá derecho a exigir directamente las prestaciones de dicho contrato, sin que previamente sea necesaria la suscripción del contrato prometido”⁷.

Octogésimo Primero: Que de la lectura del numeral 13.1 de la cláusula en comento, se desprende que la opción convenida es de la primera especie, por las razones que a continuación se exponen. La primera es que si se tratase de un contrato definitivo (un contrato de compraventa), existiría la declaración del vendedor de su intención de vender y transferir la propiedad de los bienes, faltando sólo la manifestación de voluntad del comprador/optante de comprar y adquirir la propiedad de esos bienes. La segunda razón consiste en que el contrato de compraventa, cuando se trata de inmuebles, es un contrato solemne. No parecería “que la sola declaración por escritura pública posterior del optante, aceptando la opción de un bien raíz baste para inscribir la transferencia antes en suspenso”⁸. Quizás por eso esta modalidad de la opción se utiliza en materia minera, por cuanto el Código de Minería ha reglamentado precisamente este tipo de opciones (inciso final del Artículo 196 del Código de Minería prescribe que “basta la sola aceptación de la oferta irrevocable para que quede perfeccionada la compraventa propuesta, pero tanto la oferta como la aceptación deberán en todo caso, constar en escritura pública”⁹), que por no estar así regulado en nuestro Código Civil no se utiliza esta modalidad de la opción, prefiriéndose la primera modalidad descrita. Por lo demás, según consta en autos, el ejercicio de la opción de compra no se realizó mediante escritura pública sino por medio de carta certificada por el Notario de Santiago don NT2 agregada a fs. 36 de autos y en ella se señala la arrendataria estar “llanos y dispuestos para suscribir, en la Notaría que acordemos, la escritura pública de compraventa sobre la totalidad de los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas indicados y de su propiedad”.

Octogésimo Segundo: Que en este orden de ideas, la opción contenida en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera es un “contrato unilateral porque queda obligado únicamente el oferente, y no el ofertatario. Éste se obliga sólo cuando dentro del plazo y demás circunstancias establecidas en su aceptación, hace efectiva ésta”¹⁰. Así, las partes convienen que una de ellas otorgue a la otra la opción de celebrar un contrato de compraventa –por tanto la opción sería un contrato preparatorio–, teniendo la opción un carácter facultativo para el optante (arrendatario), pues él no se obliga a otorgar el contrato definitivo, a diferencia del optatario (arrendador), que sí lo hace. Así, el Artículo 1.478 del Código Civil no constituye un óbice para esta especie de opción, toda vez que el optante es acreedor de la obligación de hacer que nace del contrato de opción, en caso que el optante manifieste su voluntad en tal sentido, siendo válida entre nosotros la condición meramente potestativa de acreedor.

6 MAZEUD, Henri y León y MAZEUD, Jean. Lecciones de Derecho Civil, Ediciones Jurídica Europea-América, 1960, volumen I, pág. 403.

7 PUELMA ACCORSI, Álvaro. Contratación comercial moderna, N° 15, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Chile, 1991, p.30 y ss.

8 ABELUIK MANASEVICH, René. Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos, Abeledo Perrot, Santiago, Chile, 2012, pág. 201.

9 A mayor abundamiento, Samuel Lira define la opción de compra minera “como un contrato en que una persona denominada ‘oferente’ propone a otra denominada ‘beneficiario’ la celebración de un contrato de compraventa que especifica en todas sus partes y que se perfecciona por la aceptación que de ella haga, en tiempo y forma, el beneficiario”. LIRA OVALLE, Samuel. Curso de Derecho de Minería, 4° edición. Editorial Jurídica de Chile, Santiago Chile, 2007, pp.250.

10 ABELUIK MANASEVICH, René. Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos, Abeledo Perrot, Santiago, Chile, 2012, pág. 221.

Octogésimo Tercero: Que, si bien es cierto que el contrato de opción ha sido materia de legislación especial (Artículo 169 del Código de Minería y arrendamiento de vivienda con promesa de venta a que se refiere la ley N°19.281) ninguna de las hipótesis reguladas por el legislador corresponde a la opción convenida en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera. Por tanto, el contrato de opción como contrato atípico que es, está sujeto a los acuerdos de las partes, aplicándose en subsidio de lo que ellas estipulen, las reglas establecidas por el Código Civil para el cumplimiento e incumplimiento de las obligaciones.

Octogésimo Cuarto: Que habiendo determinado la naturaleza jurídica de la opción de compra fijada en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera del Contrato de Arrendamiento, corresponde ahora efectuar una comparación con las opciones contenidas en los numerales 13.2 y 13.3 de la misma cláusula.

Octogésimo Quinto: Que si bien la opción a que se refiere el numeral 13.2 de la cláusula décimo tercera se refiere a los mismos bienes que la contenida en el numeral 13.1, los términos de la opción que se otorga a la arrendataria es completamente distinta. Ello por cuanto hay dos variantes o circunstancias que habilitan al arrendatario a hacer una oferta, ninguna de las cuales depende de su iniciativa o mera voluntad. En la primera, el arrendador se obliga a, que previo a iniciar un proceso de venta, sin que haya mediado una oferta de compra de un tercero, deberá avisar a la arrendataria de su intención en tal sentido, para que así la arrendataria tenga la posibilidad de hacerle la oferta de compra respectiva. En la segunda, el arrendador también está obligado a avisar a la arrendataria del tenor de una oferta de compra proveniente de cualquier tercero de buena fe, para el caso que recibiere una, previo a materializar la venta de la propiedad, para que la arrendataria pueda optar entre no hacer nada o igualar la oferta de venta que le ha transmitido el arrendador. En el evento que **(a)** para la primera variante contemplada en la cláusula en comentario, el arrendador aceptara la oferta que le haga la arrendataria; o **(b)** para la segunda variante, la arrendataria igualara la oferta del tercero de buena fe, según sea aplicable, el arrendador quedaría en virtud del tenor de la cláusula 13.2 obligado a vender o transferir los inmuebles arrendados en los términos comerciales que correspondan. En resumen, en esta hipótesis contractual el arrendador no está obligado a vender los bienes objeto del contrato de arriendo, a no ser que medie un acto inicial de oferta de compra de los mismos que debería realizar el arrendatario, siempre que previamente se den las circunstancias especiales previstas en la cláusula 13.2. del Contrato de Arrendamiento.

Octogésimo Sexto: Que lo mencionado anteriormente configura lo que se ha denominado doctrinalmente como opción preferente¹¹, institución que si bien se aproxima al contrato de opción en cuanto a la facultad de elegir que se otorga al optante (arrendataria), difiere en cuanto a que el optatario (arrendador) no se obliga a vender, sino que otorga una opción preferente de compra en el supuesto que quiera vender dentro del período de tiempo pactado.

Octogésimo Séptimo: Que finalmente, la opción contenida en el numeral 13.3 también consiste en un derecho de preferencia que el arrendador confiere al arrendatario para comprar, esta vez, el inmueble y derechos de agua excluidos del Contrato de Arrendamiento, durante todo el período de vigencia del mismo

11 ABELUIK MANASEVICH, René. Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos, Abeledo Perrot, Santiago, Chile, 2012, pág. 214.

y hasta por 60 días posteriores a su vencimiento. Por tanto, en caso que el arrendador decida vender o transferir a cualquier título dichos bienes, se obliga a avisar oportunamente dicha circunstancia a la arrendataria a efecto que ésta pueda formular la respectiva oferta de compra. Del mismo modo, el arrendador, en el supuesto de recibir una oferta de cualquier tercero de buena fe, deberá ponerla en conocimiento de la arrendataria para que pueda igualarla, en cuyo caso el arrendador se obliga a aceptarla.

Octogésimo Octavo: Que del estudio de las opciones preferentes de los numerales 13.2 y 13.3 de la cláusula décimo tercera del Contrato de Arrendamiento, se desprende que en virtud de ellas el arrendador otorga al arrendatario sólo la facultad de ser informada de la voluntad de arrendador de vender sus bienes (aquellos actualmente arrendados en el primer caso y los que no, en el segundo) con el objeto de permitirle formular ofertas de compras.

Octogésimo Noveno: Que habiendo analizado las diversas opciones acordadas en la cláusula décimo tercera del Contrato de Arrendamiento, las calificaciones jurídicas que la demandada hace del numeral 13.1 no resultan procedentes. Si bien, en este sentido la argumentación de la demandada no es del todo clara, es razonable concluir que la demandada plantea **(i)** que sólo existía un contrato de arrendamiento, el cual no contiene ninguna obligación de vender por parte del arrendador¹²; **(ii)** que la llamada "opción" en la cláusula 13.1 no daría lugar a una obligación de vender, por cuanto no habría una contraprestación u obligación correlativa por parte de la arrendataria¹³; **(iii)** que el arrendatario tendría una opción de comprar, pero sin que exista la obligación de vender por parte del arrendador, habida consideración de que no existe cláusula penal por el incumplimiento o por la negativa injustificada de no cumplir lo pactado¹⁴; y **(iv)** que no existe una opción de compra, salvo que la propiedad en cuestión esté efectivamente a la venta¹⁵. Adicionalmente, y tras el informe en Derecho de don AB2 acompañado a fs. 561 de autos, la demandada ha agregado en su escrito de Observaciones a la Prueba (fs. 906) la alegación de que no puede existir una opción de venta forzosa, si ella no reúne al mismo tiempo todos los requisitos propios de una promesa de compraventa¹⁶.

Nonagésimo: Que en cuanto a que la escritura pública suscrita entre las partes el 30 de marzo de 2007 y su aclaración y complementación de fecha 6 de agosto de 2007 otorgadas ante la Notaría de Santiago de don NT tendría por único objeto el Contrato de Arrendamiento resulta manifiestamente contrario a la literalidad de la cláusula décimo tercera y la prueba producida en autos. Además, cabe señalar que la existencia

12 En su escrito de contestación a fs. 323, la demandada señaló "dicho contrato tiene como único objeto el arrendamiento de una cantidad de predios rústicos y el respectivo aprovechamiento de aguas". También se la demandada afirma: "Tan cierto es que no existe opción de vender, que del análisis del contrato queda sentado que sólo se trata de un contrato de arrendamiento. La cláusula décimo quinta se encamina también en dicho sentido al señalar que el contrato subsistirá a pesar de la venta o transferencia de los inmuebles, lo que da cuenta de que el único objeto era el arrendamiento".

13 La demandada asimismo sostuvo en la contestación, a fs. 323: "También es efectivo que en la cláusula décimo tercera se estableció una opción de comprar, pero no se establece una obligación correlativa del arrendador de vender".

14 La demandada afirmó en la contestación lo siguiente a fs. 324 "tampoco existe en el contrato de arrendamiento o en su aclaración una cláusula penal por el incumplimiento o por la negativa injustificada de no cumplir el contrato, lo que demuestra que no existe la obligación correlativa de vender a la de comprar aludida por el demandante".

15 En escrito de contestación la demandada alega lo siguiente a fs. 325: "No existe una opción de venta correlativa, y por tanto, no es solo una posibilidad que tiene el arrendatario de comprar, en caso que los inmuebles efectivamente estén a la venta, lo que no ocurre en la especie".

16 En el escrito de contestación la demandada afirma, fs. 325, lo siguiente: "Para que la llamada 'opción de compra' fuese efectivamente una obligación de venta debió haber cumplido con los requisitos de la promesa de compraventa, que resulta ser la única forma que se encuadra con nuestra legislación".

de la opción, más no necesariamente sus consecuencias jurídicas, fue reconocida por la demandada en su libelo contestatario de fs. 322.

Nonagésimo Primero: Que, en relación al argumento planteado consistente en que el arrendatario tendría una opción de comprar, pero que el arrendador no tendría la obligación de vender, debido a que no existe cláusula penal por el incumplimiento o por la negativa injustificada de no cumplir lo pactado, es necesario precisar que conforme al Artículo 1.535 la cláusula penal es "aquella en una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una, que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal". De lo anterior se desprende que se trata de una obligación accesoria por la cual el deudor se obliga a pagar algo en caso de no cumplir con la obligación principal. Es una pena civil, que actúa como amenaza para el cumplimiento de una obligación y también una garantía o caución, que pretende reparar el daño producido por el incumplimiento. El pactar o no una cláusula penal dentro del numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera sería un elemento meramente accidental del contrato de opción según lo dispuesto en el Artículo 1.444 del Código Civil, que en nada le resta valor.

Nonagésimo Segundo: Así, de la inexistencia de una cláusula penal aparejada al incumplimiento o por la negativa injustificada de lo señalado en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera no se sigue la inexistencia de la obligación correlativa de vender del demandado. Nadie puede sostener en forma lógica que de la inexistencia de lo accesorio (la cláusula penal) se concluye la inexistencia de lo principal (la obligación del optatario). Por el contrario, lo único que se puede desprender de ello, conforme a la prueba rendida en autos y a la aplicación de los principios de hermenéutica contenidos en el Código Civil, es que las partes quisieron someter el incumplimiento de la obligación del optatario a las reglas generales.

Nonagésimo Tercero: Que, en este mismo orden de ideas y tal como venimos señalando, doctrinalmente lo característico y esencial de la modalidad de contrato de opción incluida en el numeral 13.1 es que corresponde a un contrato preparatorio en virtud del cual ambas partes convienen que el arrendador se obliga a vender los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento en caso que el arrendatario decida ejercer la opción dentro del plazo comprendido entre el 1 de julio de 2013 a 1 de julio de 2016. En consecuencia, que en el texto del numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera no se exprese en forma categórica el imperativo del arrendador de vender los bienes inmuebles y derechos de agua arrendados por la arrendataria no significa, en caso alguno, que el arrendador no haya contraído la obligación de vender. Lo anterior toda vez que, al tenor del Artículo 1.546, los contratos obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a las cosas que nacen de la naturaleza misma de la obligación. Y de la naturaleza de la obligación que contrae el optatario en virtud del contrato de opción emana la obligación de vender, cumplida que sea la condición consistente en que el beneficiario de la opción manifieste su voluntad conforme, haciendo efectiva la opción conferida en su favor. Asimismo, parece claro que las partes han empleado el concepto de "opción de compra" plasmado en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera en su sentido técnico-jurídico, no constando en el Contrato de Arrendamiento ni en la prueba rendida en autos que se le haya querido dar por las partes un sentido diverso al señalado. De cualquier modo, y a mayor abundamiento, darle al numeral 13.1 la inteligencia que el demandado pretende en cuanto que éste contendría una opción de comprar pero no la obligación de vender, resulta del todo absurdo puesto que, por una parte, siendo el arrendador dueño de los

bienes malamente puede otorgar opción para comprar, por un lado, y por otro retener su obligación de vender. ¿Cómo se podría haber plasmado algo así en términos que tuvieran sentido para un hombre razonable? Habría que haber escrito algo como: “el arrendador confiere a la arrendataria opción para comprar pero, en caso de ser ejercida o invocada dicha opción, no asume obligación alguna de vender los inmuebles y derechos de aprovechamiento de agua arrendados”. No logramos divisar el sentido de negociar y acordar una cláusula de tal tenor, menos aún concluir por medio de una interpretación que ese fue el real deseo de quienes escribieron el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera.

Nonagésimo Cuarto: Que, no tiene asidero la alegación formulada por la demandada en cuanto a que la cláusula décimo tercera numeral 13.1 contendría únicamente “una posibilidad de comprar del arrendatario, en caso que los bienes efectivamente se encuentren a la venta”. Ello por cuanto lo descrito por la demandada corresponde más bien a la característica propia y esencial de la institución jurídica conocida como opción preferente, que como ha quedado de manifiesto, fue pactada para los bienes objeto del Contrato de Arrendamiento en el numeral 13.2. Además, la referida opción preferente fue convenida precisamente para el evento en que no se ejerciera, por parte del arrendatario, la opción de compra, como claramente se señala en el contrato de marras. Carecería de toda lógica que el arrendador haya otorgado una opción preferente en el numeral 13.1 vigente desde 1 de julio de 2013 hasta el 1 de julio de 2016 y, acto seguido, en el numeral 13.2, haya otorgado opción preferente sobre los mismos bienes para el caso que la primera no se ejerza, pero ahora por una vigencia desde el 2 de julio de 2016 y hasta 60 días posteriores al vencimiento del Contrato de Arrendamiento, pues en ese caso, el arrendador hubiese otorgado simplemente una opción preferente desde el 1 de julio de 2013 hasta 60 días posteriores al vencimiento del Contrato de Arrendamiento. Cabe agregar que, de haber las partes acordado una opción preferente en el numeral 13.1 habrían señalado expresamente que dicha opción tendría lugar en el supuesto que el arrendador decidiese vender los bienes en cuestión debiendo comunicárselo al arrendatario para que haga ofertas, además de emplear expresamente el término “primera opción para comprar”, tal como se indica en los numerales 13.2 y 13.3, cuestión que no ocurre en la especie. En definitiva, resulta claro que la preferencia, no obliga a contratar, obliga a que en caso que el arrendador quiera vender los bienes afectos al Contrato de Arrendamiento, éste se ha de dirigir primero a quien se le otorgó la preferencia, esto es al arrendatario. Empero, ni del tenor literal de la disposición contractual en comento ni de la prueba rendida en autos es posible establecer que en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera configure una opción preferente o que esa haya sido la intención de la partes.

Nonagésimo Quinto: Que entregada la resolución de la controversia entre las partes de autos, a un Tribunal de Derecho en cuanto al Fallo, la tarea enjuiciadora debe verificarse bajo la regla fundamental consagrada en el Artículo 1.545 de Código Civil, con arreglo a la cual todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, norma apoyada por lo que recoge la disposición siguiente, Artículo 1.546 que impone recordar que la extensión de las obligaciones alcanza, incluso, a las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación. Esta referencia –a la naturaleza de la obligación– resulta esencial en el análisis de la relación entre las partes. Es que es la propia naturaleza del numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera –la cual ya ha sido determinada en los considerandos precedentes–, la que determina la índole, manera, modo de ser

y características de las obligaciones fundamentales que de él nacen, lo que explica que el Artículo 1.546 del mismo Código la incluya, también como guía rectora de la interpretación.

Nonagésimo Sexto: Que, finalmente el demandado señala que en caso que en la opción de compra se contuviere una obligación de venta por parte del arrendador, se debió haber cumplido con los requisitos de la promesa contenidos en el Artículo 1.554 del Código Civil. En abono de dicho argumento, aunque sin señalarlo en forma expresa, la demandada presentó un informe en derecho elaborado por el profesor AB2 en donde se concluye que **(i)** la opción de compra contenida en el Contrato de Arrendamiento sería una promesa unilateral de celebrar un contrato bilateral; **(ii)** que como tal, la opción de compra debe reunir los requisitos del Artículo 1.554 del Código Civil en orden a que sea eficaz; **(iii)** que en el requisito exigido en el N° 2 del Artículo 1.554 del Código Civil no se observaría en la especie porque "en la promesa deberá indicarse, entre otros elementos esenciales, el precio convenido para la compraventa. (...) De la lectura del numeral trece.uno de la cláusula décimo tercera de la escritura de 30 de marzo de 2007, aparece sólo un precio global por los bienes raíces y derechos de aprovechamiento de aguas objeto de la compra pero no existe una indicación de cuánto se paga por los bienes raíces y cuánto por los derechos de aprovechamiento de agua (...) por lo tanto, no se cumple con la exigencia del Artículo 1.810 del Código Civil"; **(iv)** tampoco se cumpliría el numeral tercero del Artículo 1.554 del Código Civil, toda vez que de "la sola lectura del texto (...) es posible comprobar que no se fija por las partes la fecha de celebración del contrato prometido"; **(v)** el N° 4 del Artículo 1.554 del Código Civil no se cumple puesto que hay falta de especificación del contrato prometido, la que "resulta de la ausencia de precio para las distintas clases de bienes objeto del contrato prometido: inmuebles y derechos de aprovechamiento de agua. Ello significa que las partes han omitido expresar un elemento esencial del contrato prometido y, por ende, este último no se va a poder perfeccionar porque las partes no han consentido en la cosa y el precio"; **(vi)** por las razones anteriores correspondería aplicar la sanción de nulidad absoluta, atendido el Artículo 1.682 del Código Civil, la que podría y debería ser declarada por este Juez Árbitro conforme al Artículo 1.683 del mismo Código; y **(vii)** que, en definitiva en "ninguna parte del texto del numeral trece.uno., se expresa el imperativo del arrendador de vender los inmuebles y los derechos de aprovechamiento de agua arrendados a la arrendataria. Ello significa que atendido el tenor del pacto el arrendador no contrajo la obligación de vender en forma imperativa los bienes de su propiedad a la arrendataria.(...) Frente al tenor de la cláusula en comento (...) habrá que entender que el numeral trece.uno., se aplica siempre que entre el 1° de julio de 2013 y 1° de julio de 2016, el arrendador y propietario decida vender los inmuebles y derechos de agua arrendados, para lo cual deberá ofrecérselos a la arrendataria y en el precio convenido, para que esta última manifieste su voluntad de hacer efectiva la opción de compra o de desistirse de hacerla valer en ese período de tiempo".

Nonagésimo Séptimo: Que la promesa pertenece al género de los contratos preparatorios o preliminares, es decir, aquellos que tienen por objeto la celebración de otro contrato en el futuro. Los requisitos del Artículo 1.554 se aplican sólo al contrato de promesa. No resulta del todo claro que corresponda aplicar sin más lo preceptuado en el Artículo 1.554 del Código Civil a otro tipo de contratos engendrados en virtud del ejercicio de la autonomía de la voluntad. Lo anterior porque el contrato de promesa si bien guarda similitudes con el contrato de opción, no son la misma cosa. En este mismo sentido Fueyo sostiene que la opción "como contrato, difiere a la vez de otras figuras preparatorias, como ser el contrato de promesa de celebrar contra-

to, sea unilateral o bilateral¹⁷". Este mismo autor al comparar la promesa con el contrato de opción, afirma que este último "funciona con una modalidad que, justamente, lo tipifica. Es el evento de la decisión del que goza del derecho de opción, que, concretamente, es la decisión de aceptar. No es, por tanto, preparatorio para la celebración de un contrato futuro que obligadamente deberán celebrar los dos concertantes hoy, como en la promesa bilateral; ni de la celebración a instancia del que hoy queda obligado, como en la promesa unilateral"¹⁸. La consideración de ambos contratos como idénticos radica, al decir de Abeliuk en que para algunos "la noción de contrato preliminar se confunde con la promesa que sería el único preparatorio, pues toda convención en que se compromete la celebración de un contrato futuro es una promesa de llevarlo a cabo; los demás serían figuras específicas de la promesa"¹⁹.

Nonagésimo Octavo: Que además, el rigor de la expresión "no produce obligación alguna" del Artículo 1.554 del Código Civil parecería demasiado severa para un contrato libremente convenido entre las partes y que no se encuentra prohibido por la ley. Tanto en la doctrina como en la jurisprudencia ha predominado la opinión de que la sanción a la inobservancia de los requisitos del Artículo 1.554 del Código Civil es la nulidad absoluta, de acuerdo al Artículo 1.444 del mismo código, esto es, por omisión de algún elemento esencial del contrato, sin los cuales "o no produce efecto alguno o degenera en otro contrato diferente". La causal de nulidad absoluta sería la infracción de algún requisito que la ley prescribe para el valor del contrato en consideración a su naturaleza, según lo preceptuado en el Artículo 1.682 del Código Civil. Precisamente en el caso sub-lite, de la prueba rendida en autos se desprende que la intención de las partes ha sido otorgarse una opción de compra y no un contrato de promesa, por lo que las partes han querido darle al contrato de opción una connotación diversa que el de contrato de promesa.

Nonagésimo Noveno: Que de todas formas, de aplicarse el Artículo 1.554 del Código Civil, la nulidad no aparece de manifiesto en el contrato, por las razones que se indican en los considerandos siguientes. Sin embargo, antes de proceder a dicha explicación, este Sentenciador no ve la necesidad de pronunciarse respecto de la validez de la promesa unilateral de celebrar un contrato bilateral, por las razones expuestas a favor de su validez por el propio informe en derecho traído a autos por la demandada y agregado a fs. 561 y siguientes. Además, ésta fue una "materia muy controvertida en el pasado, existiendo jurisprudencia vacilante que creía ver que si la voluntad de celebrar el contrato prometido no aparecía comprometida por ambas partes, no se daba cumplimiento a los requerimientos del N° 4 del Artículo 1.554 del Código Civil. Lo mismo pasaba en cuanto al requisito del N° 2 del mismo artículo, pues se pensaba que el contrato prometido sería de aquellos que la ley declara ineficaces por no cumplirse todos los requisitos, precisamente por el relativo al N° 4. Hoy en día, en general, se dan por superados los reparos del pasado, porque existen buenas razones para controvertir las impugnaciones"²⁰.

Centésimo: Que para la adecuada intelección e interpretación de la norma del Artículo 1.554 se debe

17 FUEYO LANERI, Fernando. Derecho Civil Tomo V, Los contratos en particular y demás fuentes de las obligaciones, volumen 2°, Editorial Universo, 2° Edición, Santiago, Chile, 1964, págs. 67.

18 FUEYO LANERI, Fernando. Derecho Civil Tomo V, Los contratos en particular y demás fuentes de las obligaciones, volumen 2°, Editorial Universo, 2° Edición, Santiago, Chile, 1964, págs. 33.

19 ABELIUK MANASEVICH, René. Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos, Abeledo Perrot, Santiago, Chile, 2012, pág. 25.

20 ORTÚZAR SOLAR, Antonio. El contrato de leasing, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Chile, 1990, pág. 55.

considerar que dicho precepto legal "es de excepción en cuanto se ha limitado la libertad contractual, exigiendo la concurrencia de determinados requisitos para la validez del contrato, pero eso no significa que sea deber ineludible del intérprete buscar con lupa las posibles nulidades de él. La tesis restrictiva lleva (...) a una extensión exagerada en la aplicación de dichos requisitos, que nos parece totalmente improcedente"²¹, máxime si se aplica la regla de interpretación de los contratos contenida en el Artículo 1.562²².

Centésimo Primero: Que, junto con lo señalado en el considerando anterior, para la correcta aplicación del Artículo 1.554 del Código Civil es necesario precisar que "la interpretación de los contratos debe hacerse siguiendo, entre otras bases, la buena fe, principio general del derecho. De acuerdo a esto, los contratos deben interpretarse presuponiendo una lealtad y una corrección en su misma elaboración, es decir, entendiendo que las partes al redactarlos quisieron expresarse según el modo normal propio de gente honesta, y no buscando circunloquios, confusiones deliberadas u obscuridades. Tal principio implica que el contrato deba ser interpretado de manera que el sentido que se le atribuye sea el más conforme para llegar a un desenvolvimiento leal de las relaciones contractuales y para llegar a las consecuencias contractuales exigidas conforme a las normas éticas"²³. En este sentido, este Juez Árbitro considera que la estrictez del Artículo 1.554 no puede ser instrumentalizada para que contratantes inescrupulosos se amparen en sus requisitos para dejar de honrar obligaciones contraídas²⁴.

Centésimo Segundo: Que corresponde entonces examinar la opción de compra convenida en la cláusula décimo tercera numeral 13.1 del Contrato de Arrendamiento a la luz de las exigencias del Artículo 1.554 del Código Civil y conforme a las bases hermenéuticas señaladas.

Centésimo Tercero: Que, en cuanto al requisito indicado en el número 1 del artículo en comento, sabido es que el contrato de promesa es solemne y la solemnidad consiste en que el contrato ha de constar por escrito. Este requisito no se exige como medio de prueba o de publicidad, sino como un elemento indispensable para su existencia; en consecuencia, no existiendo un instrumento escrito, no hay promesa, aunque el contrato prometido sea puramente consensual. De igual forma el contrato de promesa no puede probarse por ningún otro medio probatorio que no sea el instrumento mismo que se exige por vía de solemnidad. En la especie este requisito se satisface a cabalidad con la copia de la escritura pública acompañada al escrito de fs. 362 de autos.

21 ABELUIK MANASEVICH, René. Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos, Abeledo Perrot, Santiago, Chile, 2012, pág. 51. Fundamentos de cita anterior: (i) si bien artículo 1554 limita la libertad contractual negando valor a cualquier clase de promesa que no cumpla los requisitos que establece dicho precepto, la libre contratación sigue siendo la regla general en materia de contratos; de acuerdo a ella, todo contrato es una ley para las partes, y debe cumplirse de buena fe. [RDJ, T. 39, SEC. 1º, p.176]; (ii) como consecuencia de esto, lo que otorga carácter excepcional al artículo 1554 es que resulta contrario a las reglas generales del Código Civil en materia de contratos, porque restringe el campo de la voluntad; de ahí que es la aplicación de estos requisitos de excepción la que debe efectuarse restringidamente y no puede extenderse a otros puntos que los efectivamente legislados. Más allá de lo exactamente disponen, reina nuevamente la autonomía de la voluntad, y en consecuencia, no cabe extenderlos a pretexto de una presunta desconfianza legislativa; y (iii) no es cierto que el contrato de promesa sea por regla general ineficaz; "la mera promesa de celebrar contrato es la que no obliga, a menos que invista la forma de un contrato de promesa, cuyos elementos específicos son los del artículo 1554".

22 "El sentido en que una cláusula puede producir efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno".

23 Corte de Apelaciones de Santiago, 29 de abril de 2003. Este considerando, 9.2. fue mantenido por la Corte Suprema con fecha 23 de marzo de 2004 (redacción del abogado integrante, señor Luis Bates Hidalgo).

24 OSUNA, Ángel. El contrato de opción, Uteha, México D.F., México, pág. 221 y siguientes.

Centésimo Cuarto: Que, en cuanto al requisito señalado en el número 2 del Artículo 1.554 del Código Civil, esto es que el contrato prometido sea de aquellos que las leyes declaran eficaces, se debe indicar, primero, que la ley en este requisito se refiere a la falta de validez de los contratos, pero no a todos los tipos de invalidez, sino que aquellas que se producen por defectos o inobservancia de requisitos intrínsecos o de fondo²⁵, que son permanentes y que no pueden ser removidos o subsanados. Es decir, se trata de aquellos casos de nulidad según las leyes. Entonces, para que el contrato de compraventa prometido sea válido y se cumpla el requisito establecido en el N° 2 de los Artículo 1.554 debe cumplir con las exigencias legales propias de todo acto jurídico (capacidad, voluntad, objeto y causa lícita, entre otros), además de los requisitos específicos de la compraventa, como son la cosa vendida y el precio, que nunca pueden faltar.

Centésimo Quinto: Que en la especie se acordó en la cláusula tercera numeral 13.1 del Contrato de Arrendamiento que “el arrendador confiere a la arrendataria opción para comprar los inmuebles y los derechos de aprovechamiento de agua arrendados, la que tendrá vigencia desde el primero de julio de dos mil trece hasta el primero de julio de dos mil dieciséis, por un precio total equivalente a cuarenta mil trescientos setenta [sic] como veinticinco Unidades de Fomento” (el subrayado es nuestro). No obstante el error ortográfico, el cual podría crear incertidumbre en cuanto a si la demandante le atribuía un valor de 40.370,25 Unidades de Fomento en vez de 40.360,25 Unidades de Fomento, lo cierto es que la demandada no controvertió este punto en su contestación, la cual en todo momento aceptó el monto en cuestión como ascendente a 40.370,25 Unidades de Fomento. En consecuencia, las partes no han controvertido que el valor del precio de la opción de compra corresponde a la suma de 40.370,25 Unidades de Fomento.

Centésimo Sexto: Que en la cláusula primera del Contrato de Arrendamiento se individualizan los inmuebles ubicados en el Proyecto de Parcelación YC, comuna de RC, de RR y los derechos de aprovechamiento de agua consistentes en regadores o acciones del canal YC, administrado por la Asociación TR, de propiedad de la demandada. Que en la cláusula segunda del contrato se señala que “Por el presente instrumento, don ZZ, da en arrendamiento a XX, quien debidamente representada del modo indicado en la comparecencia, los arrienda para sí, los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas que se detallan a continuación, y que corresponden a la parte de los bienes a parte de los bienes de individualizados en la cláusula anterior: **Dos.uno.- INMUEBLE.-** *Doscientas ochenta y cinco hectáreas agrícolas aproximadamente, que se ubican en el sector achurado en el Plano* que las partes suscriben en este acto, que se entiende formar parte de este contrato para todos los efectos y se protocoliza con esta misma fecha, bajo el mismo repertorio de esta escritura. **Dos.Dos.- DERECHOS DE AGUA.** *Noventa y ocho por ciento de los derechos de aprovechamiento de aguas individualizados en la cláusula anterior.* Se excluirá en consecuencia del arrendamiento el sector no achurado en el plano, de diez hectáreas aproximadamente y un dos por ciento de los derechos de aprovechamiento de aguas, que se reserva el arrendador” (el subrayado es nuestro).

Centésimo Séptimo: Que, en consecuencia, la cosas que serán objeto del contrato definitivo de compraventa coinciden con aquellas que son actualmente objeto del Contrato de Arrendamiento, y consisten en (i) 8 inmuebles, que en total corresponden a 280 hectáreas agrícolas aproximadamente, que indicadas en el

25 CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, T. 11 N° 1206, pág. 708.

sector achurado en el Plano acompañado en autos a fs. 309 bis de autos; y **(ii)** 7 derechos de aguas correspondientes al 98% de los derechos de propiedad de la demandada. Por tanto, de los bienes ubicados en el Proyecto de Parcelación YC, comuna de RC, de RR, quedan fuera del Contrato de Arrendamiento, y del futuro contrato de compraventa en caso de ejercerse la opción: **(i)** 10 hectáreas aproximadamente, correspondientes al sector no achurado en el referido plano; y **(ii)** 2% de los derechos de aguas de propiedad de la demandada.

Centésimo Octavo: Que en cuanto al precio de venta, las partes han convenido un valor de 40.370,25 Unidades de Fomento por los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas objeto del Contrato de Arrendamiento. Dicho precio cumple las exigencias de ser en dinero, real y serio. Adicionalmente el precio debe ser determinado o determinable. Si bien las partes no han determinado el precio de cada uno de los inmuebles ni el de cada uno de los derechos de agua, resulta claro que se fijó un precio global en el contrato preparatorio de opción. La fijación del precio global, se realizó para cuantificar el derecho de opción, de modo tal que el arrendador sepa de antemano cuánto dinero deberá desembolsar si decide ejercer la opción conferida por el arrendador.

Centésimo Noveno: Que el precio global acordado fue determinado en base a un criterio objetivo que fue el mismo empleado para determinar la renta anual para el Contrato de Arrendamiento. Lo anterior se concluye fácilmente si se toma en consideración los datos de cálculos usados por las partes en el contrato de promesa de arrendamiento celebrado el 12 de enero de 2007 que consta a fs. 552 y en el Contrato de Arrendamiento contenidas en las siguientes disposiciones: **(i)** cláusula segunda del contrato de promesa de arrendamiento: “por el presente instrumento, don ZZ, promete dar en arrendamiento a XX, quien debidamente representada los promete arrendar para sí, el inmueble y derechos de aprovechamiento de que se detallan a continuación, y que corresponden a parte de los bienes individualizados en la cláusula anterior: **2.1. INMUEBLE.** 285 hectáreas aproximadamente, que se ubican en el sector achurado en el Plano que las partes suscriben en este acto, que se entiende formar parte de este contrato para todos los efectos y se protocoliza con esta misma fecha, bajo el mis repertorio de esta escritura. **2.2. DERECHO DE AGUA.** 95% de los derechos de aprovechamiento individualizados en la cláusula anterior. Se excluirá en consecuencia del arrendamiento el sector no achurado en el plano, 15 hectáreas y 5% de los derechos de agua, que se reserva el arrendador”; **(ii)** cláusula cuarta del contrato de promesa de arrendamiento: “La celebración del contrato de arrendamiento quedará sujeta especialmente a las siguientes consideraciones suspensivas: (...) **b)** Que se efectúe un *levantamiento topográfico del sector achurado en el Plano* a que se refiere la cláusula segunda, a costo de la arrendataria, que certifique la cantidad exacta de hectáreas agrícolas con que cuenta. En caso que el arrendador no esté de acuerdo con el resultado del levantamiento topográfico, se estará a un levantamiento topográfico que efectúe el Dictuc de la Universidad Católica de Chile, cuyo costo será de cargo del arrendador. (...) Las condiciones señaladas precedentemente se establecen en exclusivo beneficio de la arrendataria, quien podrá renunciar a ellas. Las condiciones indicadas en los literales b), c) d) y e) anteriores deberán verificarse a más tardar el 31 de enero de 2007” (el subrayado es nuestro); **(iii)** cláusula séptima del contrato de promesa de arrendamiento: “*La renta de arrendamiento por los inmuebles y derechos de agua se ha pactado a razón de 7,657 Unidades de Fomento por cada hectárea con que cuenta el sector objeto del arrendamiento*, de acuerdo al resultado del levantamiento topográfico que se efectúe en

conformidad a lo señalado en la cláusula cuarta” (el subrayado es nuestro); (iv) cláusula décimo sexta del contrato de promesa de arrendamiento: “El Arrendador en el contrato de arrendamiento *conferirá a la arrendataria opción para comprar los bienes objeto del contrato*, que tendrá vigencia desde el 1 de julio de 2013 hasta el 1 de julio de 2016, *por un precio total equivalente a 141,65 Unidades de Fomento por cada hectárea con que cuente el sector objeto del arrendamiento*, de acuerdo al resultado del levantamiento topográfico que se efectúe en conformidad a lo señalado en la cláusula cuarta” (el subrayado es nuestro); (v) cláusula quinta del Contrato de Arrendamiento: “La *renta anual de arrendamiento por los inmuebles y derechos de aprovechamiento de agua será de dos mil ciento ochenta y dos coma doscientos cuarenta y cinco Unidades de Fomento*” (el subrayado es nuestro).

Centésimo Décimo: Que de lo anterior se extrae que, al margen de que se hayan realizado o no los levantamientos topográficos mencionados –lo que no consta en autos–, es dable concluir que las partes siempre consideraron que la superficie total de los inmuebles prometidos arrendar, actualmente arrendados y eventualmente objetos de la opción de compra era de 285 hectáreas, toda vez que dicha cantidad fue utilizada como factor para: (i) determinar la renta de arrendamiento en el Contrato de Arrendamiento (285 hectáreas x 7,657 Unidades de Fomento=2.182 Unidades de Fomento); y (ii) valorizar los bienes en la opción de compra (285 hectáreas x 141,65 Unidades de Fomento= 40.370,25).

Centésimo Décimo Primero: Que por tanto el precio de los bienes objeto de la opción de compra y de la futura compraventa está consagrado de una forma determinable, pues basta multiplicar el número de hectáreas de cada inmueble por 141,65 Unidades de Fomento. Lo anterior aplicando una interpretación sistemática de las cláusulas décimo sexta del contrato de promesa de arrendamiento y décimo tercera numeral 13.1 del Contrato de Arrendamiento antes citadas, en virtud de la regla de interpretación contenida en el inciso segundo del Artículo 1.564.

Centésimo Décimo Segundo: Que como se puede apreciar a partir de lo ya señalado, las partes han fijado los parámetros para determinar el valor de la renta de arrendamiento como el valor del precio de la compraventa asignándole un valor a la hectárea de terreno. Para que “todos los predios se entiendan vendidos en un mismo contrato, se requieren dos condiciones: a) que la venta se haga por una sola escritura, pues de lo contrario, dice Ricci, desaparece la unidad de venta y quedan varias ventas, cada una independiente de las otras; y b) que la venta se haga por un solo y único precio, pues éste es uno de sus elementos esenciales, de manera que si hay varios precios hay varias ventas”²⁶.

Centésimo Décimo Tercero: Que, en consecuencia, la opción de compra contenida en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera del Contrato de Arrendamiento, tratándose de un predio rústico, ha sido planteada considerando el contrato definitivo como una venta en relación a la cabida, pues según el inciso segundo del Artículo 1.831 del Código Civil, ello tiene lugar “siempre que éste se exprese de cualquier modo en el acto o contrato” y en el inciso final añade que “en todos los demás casos se entenderá venderse el predio o predio como un cuerpo cierto”. En efecto, como se ha señalado, el criterio que subyace en el valor acor-

26 ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo. De la compraventa y de la promesa de venta, Soc. Imprenta Litografía Barcelona; Santiago, Chile, 1917, tomo 1, pág. 1070.

dado como precio en la opción está determinado por la cabida. A mayor abundamiento, se debe tener en consideración que lo que se pacta ad corpus es el arrendamiento, no el contrato definitivo a suscribirse en caso de ejercerse la opción.

Centésimo Décimo Cuarto: Que, en este sentido, el inciso segundo del Artículo 1.831 del Código Civil prescribe que en el caso de venta de predio rústico “[E]s indiferente que se fije un precio total, o que éste se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresa, y del precio de cada medida”.

Centésimo Décimo Quinto: Que, nada se dice en el Contrato de Arrendamiento respecto del mecanismo conforme al cual se determinó el valor del canon de arrendamiento de los derechos de aprovechamiento de aguas, y otro tanto ocurre con el valor de venta. Sin embargo, hasta la fecha esto no ha sido obstáculo para dar cumplimiento al Contrato de Arrendamiento. Sin embargo, ello no resulta imperativo para el caso de los derechos de aprovechamiento de agua, atendida la naturaleza de los mismos, pues éstos según el Artículo 4 del Código de Aguas “son muebles, pero destinadas al uso, cultivo o beneficio de un inmueble se reputan inmuebles”. Los derechos de aprovechamiento de agua, son considerados como inmuebles por destinación. “¿Significa esto que necesariamente debemos asignar un precio a los derechos de aprovechamiento de agua, cuando se venden conjuntamente con el inmueble al que están destinados? No creemos que se pueda ir tan lejos, considerando el tenor del Artículo 1.830 del Código Civil, que dispone ‘en la venta de una finca se comprenden naturalmente todos los accesorios, que según los Artículos 570 y siguientes se reputan inmuebles’. Tradicionalmente, se ha entendido que al decir el Código Civil que se comprenden naturalmente en la venta de la finca los muebles que se reputan inmuebles por destinación (las aguas entre ellos), no resultaría necesario fijar un precio por ellos, separado del precio del inmueble”²⁷. Que no obstante lo indicado en el Artículo 317 del Código de Aguas²⁸, en la especie se ha señalado expresamente que los derechos de agua se incluirán en el contrato definitivo de compraventa, por lo que no corresponde presumir que no se encuentran comprendidos.

Centésimo Décimo Sexto: Que en abono de la idea de que no es necesario especificar el precio de los derechos de agua en una compraventa como la que tendría lugar de celebrarse el contrato definitivo, en nuestro ordenamiento jurídico cuando por algún motivo excepcional se ha estimado necesario que se indique separadamente el precio de dos o más inmuebles que se venden en virtud de un mismo instrumento, se ha dicho expresamente. Así ocurre con el Artículo 10 de la Ley N° 19.590 de 1998, luego que fue sustituido por el Artículo único de la Ley N° 19.690 de 2000²⁹. La ratio legis de dicha disposición, según se consignó en la respectiva moción parlamentaria, es la protección a los pequeños agricultores, a fin de evitar, tal como había ocurrido en el pasado, que cometieran errores o fueran engañados vía la inducción a suscribir un

27 ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. “Diferencias en los estatutos jurídicos que rigen a los bienes muebles e inmuebles, en el Derecho Chileno” en Lex et Veritas 2003, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Internacional SEK, pág. 57.

28 “En los actos y contratos que importen la transferencia del dominio de un bien raíz o de un establecimiento para cuya explotación se requiera utilizar derechos de aguas, deberá señalarse expresamente si incluyen o no tales derechos. Si así no se hiciera, se presumirá que el acto o contrato no los comprende” (el destacado es nuestro).

29 “Sin perjuicio de las normas legales sobre la materia, en los actos o contratos destinados a transferir, a título oneroso o gratuito, el dominio de parcelas, sitios o derechos sobre bienes comunes derivados del proceso de reforma agraria o en los de promesas de los mismos, pertenecientes a asignatarios originarios o adjudicatarios en la liquidación de cooperativas o sociedades agrícolas, tales como las constituidas de acuerdo al artículo 1° del Decreto Ley N° 2.247 de 1978, deberá singularizarse en forma separada cada uno de los bienes y derechos incluidos en el acto o contrato y su respectivo precio o valor” (el destacado es nuestro).

solo instrumento por el que enajenaran distintas clases de bienes, en circunstancias que su voluntad real era transferir sólo alguno de ellos individualmente. Es decir, la norma tiene por finalidad permitir que las partes se percaten con toda claridad de lo que están transfiriendo³⁰.

Centésimo Décimo Séptimo: Que a mayor abundamiento y en orden a despejar toda duda al respecto, lo que se plantea precedentemente presenta problemas más aparentes que reales en relación a la aplicación de ciertas instituciones jurídicas, especialmente con la rescisión por lesión enorme. Resulta de perogrullo que dichas disposiciones tendrán que aplicarse teniendo en vista las especiales características del contrato, es decir, se deberá apreciar el justo precio del conjunto de los inmuebles vendidos en virtud de una misma compraventa. El precio de compraventa habrá que apreciarlo en relación con el valor de la totalidad de los inmuebles y derechos de agua. Mismo razonamiento jurídico aplicó la Corte Suprema en sentencia dictada con fecha 31 de agosto de 1970³¹. Al decir de Arturo Alessandri Rodríguez, "si los inmuebles se venden por un precio único y forman un solo cuerpo o constituyen un objeto indivisible de tal modo que aparezcan ambos como una sola cosa, es evidente que aquí hay una venta y un solo precio. Luego, debe considerarse el conjunto del precio para determinar si hay lesión, sin que pueda hacerse, a nuestro juicio, una investigación para averiguar el precio de cada uno y ver así si puede rescindirse la venta por alguno de ellos. El objeto de la venta es indivisible y, por consiguiente, o se rescinde por el todo, cuando el precio total constituya lesión enorme con relación al justo precio de todos los inmuebles conjuntamente, o se mantiene por el todo; pero no es posible rescindirla por partes. Y esta solución debe darse aun cuando a cada inmueble se señale un precio diferente, siempre que ambos sean partes o porciones de un mismo terreno, predio o edificio, o cuando de las demás cláusulas del contrato y del espíritu de los contratantes aparezca claramente que su intención fue considerarlos como un solo objeto y el contrato como única convención. La apreciación de estas circunstancias es cuestión de hecho que queda al arbitrio de los jueces de la causa. Estos determinarán si la venta es de un solo objeto o de varios; si lo primero, rechazarán la acción rescisoria por lesión enorme que se deduzca respecto de uno de los inmuebles, porque o se rescinde o se mantiene por el todo; y si lo segundo, se admitirá la demanda por la parte lesionada"³².

Centésimo Décimo Octavo: Que, además, resulta del caso señalar que lo anterior se ve reforzado por la de la intención de los contratantes (autonomía de la voluntad), la que es determinada por las "razones de negocio" que cada uno de ellos tiene en vista al contratar. Así, las partes en la cláusula tercera del Contrato

30 SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio. Estudio de títulos de inmuebles, Editorial Metropolitana, Santiago, Chile, 2002; 1 edición; págs. 330 y 331.

31 Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo LXVII, sección primera, página 366, al confirmar un fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazó una acción de lesión enorme en la compraventa de dos predios agrícolas en un precio único. En su considerando 7° se consigna lo siguiente: "Que los sentenciadores desestimaron la acción del recurrente sobre el particular, estimando que la aludida convención celebrada entre los interesados constituye un solo acto jurídico que corresponde calificar como compraventa de los predios de los demandados, adquisición que el comprador pagó en la forma que señala; y que dándose precisamente aplicación a las disposiciones que ahora invoca el recurso, llegan a la conclusión que el señor Jordán debe computar todo lo que él se obligó a pagar a través de casa y dinero con el valor de los predios que compró, lo que hace - en consecuencia inaceptable la lesión enorme, puesto que - como se deja en evidencia - los fundos no valían menos de la mitad de lo que se pagó como precio por el adquirente, toda vez que el justo valor de la casa dada en parte de pago, unido a la suma que entregó en efectivo, no es superior al doble del valor que en el contrato se fijó a los predios adquiridos, ya que éstos se estimaron en \$12.000.000., y en \$11.786.890 lo que el recurrente entregó como pago de ellos". Y en el considerando 5° se consigna lo siguiente: "Que, como hechos de la causa, quedaron sentados en el fallo recurrido, los siguientes: a) que por escritura de 23 de noviembre de 1956, el actor de este juicio don Jorge Jordán Niemeyer compró a los demandados Héctor Carrasco Valdés y César Rojas Rojas, los predios agrícolas "La Escuadra" y "La Invernada del Cura", por el precio de \$8.000.000;"

32 ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo; ob. cit. 10; tomo 11; págs. 1089 y 1090.

de Arrendamiento señalaron expresamente que: “El arrendador da en arrendamiento a la arrendataria los inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas señalados precedentemente, con el objeto que esta última los destine a la explotación agrícola y todas las actividades complementarias (...). Se deja constancia que la arrendataria suscribe el presente contrato con el objeto de producir en el predio fruta de exportación, no obstante su derecho de efectuar otros cultivos a su arbitrio” (el subrayado es nuestro). Es decir, las cosas objeto del Contrato de Arrendamiento fueron arrendadas en atención a que se consideraban como un todo y único negocio jurídico. Lo mismo ocurre reiteradamente en la praxis comercial, “así, por ejemplo, [en la venta] de un departamento con estacionamiento y bodega; o de dos o más inmuebles para construir un condominio, o para destinarlos a la explotación del giro de una determinada empresa, o por cuyo conjunto se obtiene un importante descuento en el precio total; o de un inmueble con sus derechos de aprovechamiento de aguas”³³.

Centésimo Décimo Noveno: Que, en conclusión, del hecho que las partes no hayan fijado separadamente un precio para los inmuebles y los derechos de aprovechamiento de agua objetos de la opción no se traduce necesaria y forzosamente en que el contrato definitivo sea un contrato que las leyes declaran ineficaz. En el parecer de este Juez Árbitro no hay razón legal alguna para dudar sobre la plena validez de la venta de dos o más inmuebles en un precio único o total. Lo contrario es esforzarse en buscar nulidades donde no las hay, entrabándose la libre circulación de los bienes. Incluso, fuera de los textos legales tampoco divisamos motivaciones de interés general de la sociedad que pudieren aconsejar impedir que se realicen ventas de tales características.

Centésimo Vigésimo: Que, en lo relativo al cumplimiento del requisito indicado en el número 3 del Artículo en comento, el cual prescribe que la promesa ha de contener un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato definitivo, es del caso señalar que dicho requisito se refiere a que no existe promesa pura y simple, por el contrario la modalidad es aquí esencial al contrato. Dado que el contrato de promesa es un contrato preparatorio, al legislador le interesa que quede fijado el momento en que se debe celebrar el contrato definitivo.

Centésimo Vigésimo Primero: Que de someterse la opción de compra a las pautas del contrato de promesa, la primera necesariamente ha de estar sujeta a una condición, cual es que el optante decida ejercer la opción. Dicha condición, vista bajo la óptica del numeral 3° del Artículo 1.554, se trataría de una condición suspensiva, pues la obligación de hacer consistente en celebrar el contrato definitivo no nace sino una vez que el optante manifieste su voluntad en tal sentido. Así, la obligación de hacer depende de la sola voluntad del optatario. Lo anterior es plenamente válido en nuestro Derecho, toda vez que es válida la condición meramente potestativa de acreedor. Asimismo, la condición antes referida está acompañada de un plazo extintivo dentro del cual el arrendatario debe manifestar su voluntad, esto entre el 1 de julio de 2013 al 1 de julio de 2016. Extinguido dicho plazo, la condición se entiende fallida.

33 Transcripción de la exposición del profesor Marco Antonio Sepúlveda Larroucau en las “Jornadas de Derecho Civil en Homenaje al Código Civil Francés”, organizadas por la Universidad Gabriela Mistral los días 29 y 30 de septiembre el año 2004 y expuesta también en el Seminario anual de Conservadores del presente año 2005 celebrado en Viña del Mar los días 20 y 21 de mayo, disponible en <http://fs.v2.conservadores.cl/articulos/index.php?17/inmuebles>.

Centésimo Vigésimo Segundo: Que así las cosas, parece claro que las partes han fijado una época en que el arrendatario puede ejercer la opción, quedando establecido también el momento en que éste puede exigir el contrato definitivo. De esta forma se ha evitado lo que el legislador precisamente ha querido impedir, esto es que la promesa (en este caso la opción) quede en el aire y haga que las partes queden vinculadas ad eternum, burlando su carácter esencialmente transitorio. Con el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario por medio de la carta certificada de fecha 20 de diciembre de 2013 dentro del plazo convenido, ha nacido la obligación de hacer para el arrendador, propia del contrato de opción.

Centésimo Vigésimo Tercero: Que, finalmente, corresponde determinar si se cumple o no lo exigido en numeral 4° del Artículo 1.554 del Código Civil en la especie, esto es que en el contrato de opción se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Centésimo Vigésimo Cuarto: Que, como ya se señaló, el contrato de opción incluido en el numeral 13.1 de la cláusula décimo tercera no es un contrato definitivo, no siendo la obligación del optatario cumplir las prestaciones que se señalan en la opción al momento de decidirse afirmativamente el optante, sino otorgar el contrato prometido. Como señala Leopoldo Urrutia, "cuando la ley dice que sólo falte la solemnidad para que el contrato se perfeccione, dice dentro del tecnicismo jurídico: que sólo falte, para que sea perfecto el contrato, que las partes lo consientan en forma legal en la época señalada. La prescripción de la ley es justa y racional. Con efecto, como se trata de un contrato futuro, no es posible que esté consentido en la promesa; las únicas que pueden estar consentidas en la promesa, son las especificaciones; y, hechas éstas, conforme al mandato del inciso 4°, sólo falta una cosa, consentirlo, o lo que es igual, perfeccionarlo, a exigencias del acreedor"³⁴. Por su parte Abeliuk sostiene que "este requisito importa que el contrato definitivo quede especificado en sus elementos esenciales, y esto tiene que cumplirlo tanto la promesa uni como bilateral, pero no es fuerza que ésta, según decíamos contenga desde ya todos los elementos del contrato definitivo, pues pasaría a confundirse con éste; en el caso de la promesa unilateral, el consentimiento para comprar deberá darlo el beneficiario para que haya compraventa, pero al otorgar ésta y no la promesa"³⁵. Como se ha venido sosteniendo en los considerandos precedentes, los elementos esenciales del contrato de compraventa se encuentran presentes en la opción contenida en el numeral 13.1. de la cláusula décimo tercera del Contrato de Arrendamiento, especialmente en lo referido a la especificación del precio, como ya se señaló, no siendo del caso que exista acuerdo de voluntades entre las partes.

Centésimo Vigésimo Quinto: Que luego de haber analizado todos los requisitos del Artículo 1.554 del Código Civil y tomando en consideración que los contratos han de ejecutarse de buena fe y deben interpretarse con sujeción a sus términos, a menos que la intención contraria de los contratantes, claramente conocida, conduzca a un resultado diferente –lo que en la especie no ocurre– a este Juez Árbitro no le cabe sino concluir que la tantas veces citada obligación de vender está contemplada dentro de la cláusula décimo tercera numeral 13.1 del contrato de marras.

34 URRUTIA, Leopoldo. "Promesa unilateral de venta o de compra", Revista de Derecho, TomoXVI, marzo 1919, número 1, pág. 22.

35 ABELIUK MANASEVICH, René. Contrato de promesa, de opción y otros acuerdos previos, Abeledo Perrot, Santiago, Chile, 2012, pág. 43.

B. En cuanto a la solicitud de la demandante de determinar el procedimiento, forma, plazo y lugar a través del cual deba otorgarse la correspondiente compraventa de los bienes indicados, incluyendo el apercibimiento de cumplirse por el Juez Árbitro en representación de la demandada con dicha obligación y de retener parte del precio para proceder al pago de cualquier deuda que esté garantizada con los bienes objeto de la compraventa, a fin de asegurar que la misma se haga libre de todo gravamen, prohibición, hipoteca u otra limitación.

Centésimo Vigésimo Sexto: Que la determinación del procedimiento, forma, plazo y lugar a través del cual deba otorgarse la correspondiente compraventa de los bienes indicados en la demanda, es una decisión que este Juez Árbitro la considera como una posibilidad atingente a que el cumplimiento de esta Sentencia arbitral se lleva a cabo de buena fe por las partes y por ende fijará un procedimiento para la celebración del contrato de compraventa.

Centésimo Vigésimo Séptimo: En relación al apercibimiento solicitado por la demandante de cumplirse por el Juez Árbitro en representación de la demandada con la obligación de celebrar el contrato de compraventa en caso que la demandada no lo hiciera, y de retener parte del precio para proceder al pago de cualquier deuda que esté garantizada con los bienes objeto de la compraventa, a fin de asegurar que la misma se haga libre de todo gravamen, prohibición o hipoteca u otra limitación, este Juez Árbitro considera que no le es posible otorgar lo solicitado por la parte demandante. Lo anterior en razón de que este Sentenciador carece de facultad de imperio necesaria para hacer ejecutable lo señalado por medio del presente Fallo, atendido lo dispuesto en el inciso 3° del Artículo 635 del Código de Procedimiento Civil. Además, nuestro Código de Procedimiento Civil contempla un procedimiento especialmente destinado al efecto, cual es, el procedimiento ejecutivo de las obligaciones de hacer, contando el demandante con medios franquados por la ley para exigir el cumplimiento de la obligación del demandado, en el evento que éste no cumpla.

C. En cuanto a la solicitud de la demandante de declarar que la demandada está obligada a indemnizar los perjuicios provocados por el incumplimiento de la obligación referida precedentemente, que ascienden a la suma de 2.182,245 UF, por cada una de las cuotas de arriendo que haya sido necesario pagar con posterioridad al ejercicio de la opción de compra.

Centésimo Vigésimo Octavo: Que, dicha indemnización se refiere a la indemnización moratoria, pues con ella el demandante busca que le resarza el daño que habría experimentado por el retardo en el cumplimiento de la obligación del demandado de celebrar el contrato de compraventa una vez ejercida la opción de compra. Dicho daño consistiría en el pago de las cuotas de arriendo que el demandante ha pagado con posterioridad al ejercicio de la opción de compra, pues de haberse cumplido la obligación de demandado, el pago de la cuota de arrendamiento no habría tenido lugar toda vez que habría operado la venta de los bienes objeto de la opción junto con la correspondiente tradición de los bienes, pasando el demandado a tener calidad de dueño respecto de ellos.

Centésimo Vigésimo Noveno: Que en la especie, los perjuicios fueron evaluados por la demandante en la suma de 2.182,245 Unidades de Fomento, por cada una de las cuotas de arriendo que haya sido necesari-

rio pagar con posterioridad al ejercicio de la opción de compra, esto es, posterior al 20 de diciembre de 2013, fecha en la que la demandada ejerció la opción de compra mediante carta certificada enviada a la demandada por medio del Notario Público de Santiago don NT2.

Centésimo Trigésimo: Esta clase de indemnización de perjuicios consiste en la cantidad de dinero que el acreedor puede exigir del deudor cuando éste no cumple oportunamente su obligación. La indemnización moratoria representa el beneficio que le habría reportado al acreedor el cumplimiento oportuno de la obligación por parte del deudor. De esta manera, subsiste el objeto principal de la obligación, pero el acreedor lo obtiene tardíamente.

Centésimo Trigésimo Primero: Que nuestro Código Civil no contiene normas especiales respecto de la mora en las obligaciones de hacer ni en la promesa, por lo que resultan aplicables las reglas generales. De acuerdo a éstas, el deudor está en mora cuando: **(i)** ha retardado el cumplimiento de la obligación, vale decir, no ha cumplido en la oportunidad acordada; **(ii)** dicho retardo es atribuible a dolo o culpa suya, por lo que no resultaría aplicables eximentes de responsabilidad, como por ejemplo la ocurrencia de un caso fortuito; y **(iii)** que el acreedor haya cumplido o esté llano a cumplir sus obligaciones.

Centésimo Trigésimo Segundo: Que en autos consta que **(i)** la demandante ha ejercido formalmente la opción de compra por medio de carta certificada enviada a la demandada a través del Notario Público de Santiago don NT2. En dicha carta certificada, la demandada expresa lo siguiente: “informamos a usted que estamos llanos y dispuestos para suscribir, en la Notaría que acordemos, la escritura pública de compraventa (...) y que contamos con la suma de dinero para efectuar el pago del precio de la compraventa cuya opción de compra ejercemos en este acto”; **(ii)** que la demandada en respuesta al ejercicio de la opción de compra envió un correo electrónico dirigido a don R.W. como persona natural y en representación de la demandada, con fecha 24 de diciembre de 2013, en el que niega la existencia de una opción de compra sobre los inmuebles y derechos de aprovechamiento de agua objeto del Contrato de Arrendamiento. Si bien la demandante sólo acompañó copia del correo, éste no ha sido objetado por la contraria y además es concordante con el contenido de la defensa de ésta; **(iii)** que la demandada se opuso al nombramiento de este Juez Árbitro en la presente causa esgrimiendo que no existía a la fecha ninguna controversia entre arrendador y arrendatario; **(iv)** la demandada en su escrito de contestación a fs. 322 de autos, afirma que “[A]mbas partes están llanas a cumplir íntegramente el contrato de arrendamiento celebrado, tanto así, que el propio demandante pagó la renta de arrendamiento correspondiente al año 2014-2015 hace algunos días”; y **(v)** se ha pagado una cuota de arriendo desde que se ejerció la opción de compra por parte del demandante conforme a copia de recibo suscrito por el demandado, que da cuenta de haber recibido el pago de la renta de arrendamiento de los inmuebles y derechos de aprovechamiento de agua objetos del Contrato de Arrendamiento con fecha 5 de junio de 2014, correspondiente al período comprendido entre 01 de enero y el 31 de diciembre de 2014, por la suma de 452.275.221, equivalentes a UF 2.182, 245, mediante cheque por la misma suma cuya fotocopia consta en autos. Tanto el pago como el recibo del dinero mencionado no han sido controvertidos por la demandada y, en efecto es uno de los hechos en los que funda su contestación.

Centésimo Trigésimo Tercero: Resulta de toda lógica que si la obligación esencial que emana del contrato de opción es la de otorgar el contrato definitivo, hay incumplimiento si éste no se celebra con posterioridad al ejercicio de la opción, máxime si frente a los de cumplimiento por parte de la demandante la demandada se niega la existencia de su obligación. De lo expuesto, queda de manifiesto que el retardo es atribuible al demandado y que el demandante está llano a celebrar el contrato definitivo, contando con el dinero necesario para ello.

Centésimo Trigésimo Cuarto: En consecuencia, habiendo el demandante interpuesto formalmente una demanda en contra del demandado deudor reclamando el incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato de compraventa, se cumple la reconvención judicial exigida por el Artículo 1.551 N° 3 del Código Civil. Dicha disposición resulta aplicable en la especie, toda vez que no obstante existir plazo para el ejercicio de la opción de compra, éste no se encuentra vencido y la opción fue ejercida durante su vigencia. Además, dicho plazo, como se ha señalado en este Fallo, está estipulado para darle un límite temporal al cumplimiento de la condición propia del contrato de opción, de tal suerte que no expirado dicho plazo la condición puede entenderse fallida.

Centésimo Trigésimo Quinto: Que por todo lo razonado, se cumple los requisitos legales para conceder la indemnización moratoria solicitada por el demandado.

XIII. DECISIONES

Vistas las consideraciones anteriores, las normas legales citadas, lo dispuesto en los Artículos 1.545, 1.546, 1.562, del Código Civil, en el Artículo 170 y en el Título VIII del Código de Procedimiento Civil y lo establecido en los Artículos 1, 10 y 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, resuelvo:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS

1°. Se rechazan en todas las objeciones de documentos formuladas por la demandada a fs. 362 y siguientes.

2°. Se acogen las objeciones formuladas por la demandada a fs. 536 respecto de las 16 fotografías acompañadas por la demandante a fs. 519 y siguientes.

3°. Se rechazan en todas las objeciones presentadas por la demandada a los correos electrónicos acompañados por la parte demandante a fs. 372 y siguientes de autos, a que se refiere la demandada en los escritos rolantes a fs. 536 y 644 de autos.

EN CUANTO AL FONDO

5°. Se acoge la petición I de demanda. La parte demandada don ZZ está obligada a celebrar, en calidad de vendedora, con XX, en calidad de compradora, un contrato de compraventa definitiva de bienes inmuebles y los derechos de agua individualizados en la demanda rolante a fs. 101 y siguientes;

6°. En relación al punto II del petitorio, este Juez Árbitro establece el siguiente procedimiento, forma, plazo y lugar a través del cual debe celebrarse la compraventa de los bienes y derechos de aguas individualizados en la demanda: **(i)** Dentro de los 10 días hábiles (serán inhábiles para los efectos de la aplicación de este Fallo, los sábados, domingos y feriados) siguientes a que la presente Sentencia se encuentre ejecutoriada, la parte demandante deberá enviar por correo electrónico a la parte demandada el texto del contrato de compraventa, el cual deberá cumplir con los elementos establecidos y ya acordados por las partes en la cláusula décimo tercera de Contrato de Arrendamiento, e indicándole la Notaría, día y hora en la que se procederá a su suscripción. El día deberá ser no antes de 15 días hábiles y no después de 30 días hábiles contados desde el envío del correo electrónico; y **(ii)** dentro de los 10 días hábiles siguientes a la recepción por parte del demandado del texto de compraventa de bienes inmuebles y derechos de agua anteriormente señalado, la parte demandada deberá hacer llegar cualquier alcance que tuviera en cuanto a que el texto del contrato se aparte de lo acordado, para que sean adecuadamente recogidos en el contrato de compraventa a ser firmado.

7°. Este Juez Árbitro, desestima la petición de apercibimiento del demandante para cumplirse en caso de incumplimiento, y por este Juez Árbitro en representación del demandado, la celebración del contrato de compraventa y derechos de aprovechamiento de agua, y la de retener parte del precio para proceder al pago de cualquier deuda que está garantizada con los bienes objeto de la compraventa, a fin de asegurar que la misma se haga libre de todo gravamen, prohibición, hipoteca u otra limitación, en razón de no tener la facultad de imperio para actuar en representación del demandado en caso de incumplimiento de éste y de retener parte del precio de la compraventa en caso de ser necesario.

8°. Se acoge la petición III, y se condena a la parte demandada al pago de indemnización de perjuicios provocados que ascienden a la suma de 2.182,245 Unidades de Fomento, por cada una de las cuotas de arriendo que fue necesario pagar con posterioridad al ejercicio de la opción de compra.

9°. Se rechaza la petición IV, por no haber sido totalmente vencida la demandada y en atención a las razones de equidad que motivan este Fallo, y que ambas partes han tenido motivos plausibles para litigar. Cada parte pagará sus propias costas y por mitades las comunes.

10°. La presente Sentencia será entregada a la Secretaría del CAM para que proceda a protocolizarlo notarialmente dentro de los cinco días siguientes, conforme a lo dispuesto en el Artículo 39 del Reglamento aplicable.

11°. Autorícese por el Actuario y notifíquese por cédula a los apoderados de las partes del presente arbitraje de conformidad con lo establecido en el numeral 8 letra c) del Acta.

Nota: Esta sentencia fue objeto de recurso de casación en la forma conjuntamente con un recurso de apelación ante la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago. El Tribunal de Alzada rechazó el recurso de casación en la forma y confirmó la sentencia arbitral apelada, condenando en ambos casos en costas. Asimismo se dedujo recurso de casación en el fondo rechazado por sentencia de 16 de agosto de 2016 de la Excelentísima Corte Suprema.