

Francisco Castillo Ortúzar
Árbitro Arbitrador
Fecha de Sentencia: 16 de mayo de 2016
Rol 2087-2014

MATERIAS: Contrato de subarrendamiento de inmueble y arrendamiento de instalaciones - determinación del daño.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La demandante celebró con la demandada un contrato de subarrendamiento y de arrendamiento, por el cual la primera dio en subarrendamiento un inmueble a la segunda, y a su vez, le dio en arrendamiento las instalaciones de dicha propiedad. El inmueble subarrendado, junto a las instalaciones arrendadas, serían destinados a la producción de hormigón.

La sociedad XX presentó demanda de terminación anticipada de contrato de arrendamiento por incumplimiento, restitución inmediata del inmueble dado en arriendo, cobro de rentas insolutas e indemnización de perjuicios en contra de ZZ, alegando que esta última incumplió el contrato dejando de pagar la renta variable y la renta fija, abandonando el inmueble arrendado sin previa restitución legal, y dejándolo con serios y ostensibles daños estructurales. Solicita la terminación anticipada de contrato de subarrendamiento y arrendamiento, la restitución inmediata del inmueble dado en subarriendo, que se condene a la demandada a pagar las rentas insolutas y las que se devenguen hasta el pago efectivo, que se le condene a la demandada al pago de una indemnización del daño emergente irrogado por la destrucción de la planta y al pago de las costas de la causa.

La demandada ZZ contesta la demanda señalando que dio cumplimiento a todas las obligaciones contractuales. Respecto de la renta variable, asegura ZZ que dejó de pagarla porque en mayo 2013 cesó la producción de hormigón en los bienes arrendados. En cuanto a la renta fija, señala que no procede cobrarla por cuanto ya desocupó el inmueble, habiendo intentado reiteradamente formalizar la desocupación a través de la firma del finiquito y entrega de las llaves a la demandante, pero ésta se negó con pretextos que califica como improcedentes. Asimismo, desmiente la existencia de los daños demandados, pues indica que fue la demandada quien recibió la planta en deplorable estado. Concluye solicitando en rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.545, 1.568, 1.576, 1.936, 1.939, 1.947, 1.948, 1.953 y 1.976.

Ley 18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos: Artículos 6 y 19.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 138 y siguientes, 170, 254 y siguientes, 394, 411 N° 1 y 636 y siguientes.

Código Orgánico de Tribunales: Artículos 222 y siguientes.

Normas de Procedimiento Arbitral contenido en el Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.

DOCTRINA: Conforme al Artículo 1.948 del Código Civil, la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

ZZ otorgó unilateralmente instrucciones notariales, en las que dejó dos juegos de llave que corresponden a la planta e inmueble arrendados, para ser entregados por el notario a XX, bajo la condición que previamente el demandante suscriba el finiquito dejado por la demandada en las mismas instrucciones.

De la simple lectura de las instrucciones se concluye que constituyó un acto unilateral de la parte demandada, en la que el demandante no tuvo participación. Por otra parte, en conformidad al Artículo 1.948 antes citado, la restitución debe ser hecha al arrendador, en forma pura y simple, a quien se debe hacer entrega de las llaves. En consecuencia, las instrucciones unilaterales y condicionadas que dejó ZZ no pueden ser consideradas como restitución de los bienes arrendados y subarrendados.

Encontrándose terminado el contrato por aviso dado por la arrendataria, correspondía que ésta hiciera devolución de los bienes arrendados, desocupándolos, poniéndolos a disposición de XX y haciéndole entrega de las llaves. Sin embargo, no hay antecedentes probatorios en autos que acrediten la efectividad de haber sido restituidos con anterioridad al 30 de diciembre de 2014 los bienes objeto del contrato de arriendo, en los términos del Artículo 1.948 del Código Civil.

DECISIÓN: Se declara:

Que se rechaza la demanda de término de contrato, atendido que el contrato ya se encuentra terminado con fecha 14 de octubre 2013. Que resulta innecesario pronunciarse respecto a la petición de entrega y/o devolución del inmueble al demandante, atendido a que se llevó a cabo con fecha 30 de diciembre de 2014, en audiencia ante el Juez Árbitro y con asistencia de los apoderados de ambas partes. Que se condena a la parte demandada a pagar las rentas de arrendamiento fijas, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2014, ascendentes a 65 Unidades de Fomento mensuales, lo cual hace un total de 780 Unidades de Fomento, de acuerdo a su equivalencia en pesos al día del pago efectivo. Que se condena a la demandada a pagar a la demandante, como indemnización por daño emergente, la suma de 1.430 Unidades de Fomento mensuales, de acuerdo a su equivalencia en pesos al día del pago efectivo. Que no se condena en costas a la parte demandada, por considerar que ha tenido motivo plausible para litigar y por no resultar completamente vencida.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, dieciséis de mayo de 2016.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

1) Que, XX solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, la designación de un Juez Árbitro para conocer y fallar las controversias entre dicha sociedad y ZZ, en relación al contrato de subarrendamiento y arrendamiento, celebrado entre ambos, por escritura pública de fecha 25 de enero de 2011, otorgada en la notaría de la ciudad de AA de don NT. Todo en virtud de la cláusula 14° del contrato que contiene un poder especial e irrevocable de las partes a la Cámara de Comercio de

Santiago que la faculta para realizar la designación de un Árbitro Arbitrador, a requerimiento de alguna de las partes.

2) Que, a fs. 17 y según lo dispuesto en el Artículo 11° del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, consta la resolución de fecha 17 de julio de 2014, del Presidente de la Cámara de Comercio, don Peter Hill, en la cual fui designado como Árbitro Arbitrador.

3) Que a fs. 19, con fecha 04 de agosto de 2014, acepté el cargo y presté juramento, teniendo por constituido el compromiso mediante resolución de fecha 05 de agosto de 2014, citando a las partes a comparendo para fijar las reglas del procedimiento.

4) Las partes fueron legalmente notificadas y el comparendo, cuya acta rola a fs. 29 a 36, fue celebrado el 23 de septiembre de 2014, con asistencia de doña AB, abogada en representación de XX y los señores AB1, y AB2, abogados en representación de ZZ. En dicha audiencia se fijaron las reglas de este procedimiento.

A fs. 15 rola escritura pública de mandato judicial conferido por XX, del giro de su denominación, representada legalmente por don I.G., con domicilio en calle DML1, de la ciudad de AA, a favor de, entre otros, los abogados don AB3 y con doña AB, quienes en la audiencia de fijación de normas de procedimiento asumieron el patrocinio y poder para representar indistintamente a XX en estos autos, fijando domicilio en calle DML2, Santiago.

A fs. 27, rola escritura pública de mandato judicial conferido por, entre otras, ZZ, del giro de su denominación, representada por don AB4, abogado, domiciliados en DML3, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, a favor del abogado don AB5, con domicilio en DML4, Las Condes, quien presentó escrito asumiendo el patrocinio y poder en autos y delegó poder a los abogados don AB1 y don AB2, domiciliados en DML5, Santiago.

5) A fs. 37 a 61, con fecha 15 de octubre de 2014, XX, representada por don AB3, presentó demanda de terminación anticipada de contrato de arrendamiento por incumplimiento, restitución inmediata del inmueble dado en arriendo, cobro de rentas insolutas e indemnización de perjuicios en contra de ZZ.

Señala la demandante que mediante escritura pública de fecha 25 de enero de 2011, otorgada en la notaría de AA de don NT, celebró con la demandada un contrato de subarrendamiento y arrendamiento, por el cual la primera subarrendó a la segunda el inmueble consistente en un lote de terreno ubicado frente a la Ruta DD a la salida de la ciudad de AA, individualizado como sitio D en el plano de subdivisión archivado con el N° 00, ubicado en la comuna y provincia de AA, propiedad de don H.A., y a su vez, arrendó a la demandada, las instalaciones de su propiedad individualizadas en el anexo A del contrato de arriendo.

Indica la demandante que el inmueble arrendado sería destinado a la producción de hormigón, lo que

además involucra la facultad de ejecutar todas las obras e instalaciones necesarias y de desarrollar las actividades propias del giro.

Expone la demandante que la renta de subarrendamiento del terreno asciende a 30 Unidades de Fomento, más IVA, y la renta de arrendamiento de las instalaciones, a 35 Unidades de Fomento, más IVA, debiendo pagarse ambas dentro de los cinco primeros días de cada mes. Adicionalmente se pactó una renta variable mensual, a base del volumen despachado por la planta de hormigones, de acuerdo a los parámetros establecidos en el contrato.

Indica la demandante que se pactó una opción de compra a favor de la demandada, quien finalmente no ejerció este derecho, y que el contrato regiría desde el 15 de noviembre de 2010, por 24 meses, renovables automática y sucesivamente por un año.

En cuanto a los incumplimientos de obligaciones, la demandante argumenta que, a partir del mes de mayo de 2013 la demandada dejó de pagar la renta variable y a partir de enero de 2014, las rentas fijas. Incorpora un cuadro de rentas morosas donde figuran las rentas desde enero 2014 en adelante, adeudando 65 UF mensuales.

Expone la actora que la demandada le envió carta de aviso de término de contrato de fecha 29 de enero de 2013, pero que la demandada no hizo entrega de la propiedad y continuó pagando las rentas del año 2013. También indica que la demandada argumenta haberle enviado una nueva carta en agosto 2013, que no fue recibida por su parte.

También esgrime que es contrario a derecho poner término al contrato sub-lite mediante las referidas cartas por considerar que son de orden público las normas de terminación del arriendo, estimando que de acuerdo a las normas legales que cita es inadmisibles el desahucio mediante carta para poner término al contrato sub-lite, no obstante la cláusula inserta en el contrato.

Continúa la demandante señalando que la demandada no ha tenido voluntad seria de poner término al contrato sub-lite, pues aun cuando acreditase el envío de las cartas de aviso de término de contrato, no ha realizado la restitución de los bienes arrendados.

Indica la actora, que la demandada abandonó el inmueble arrendado sin previa restitución legal, dejándolo con serios y ostensibles daños estructurales. Explica la actora que la demandada en mayo de 2014 dejó las llaves del inmueble en una notaría, bajo instrucciones, para que le fuesen entregadas siempre que suscribiese un finiquito del contrato sub-lite, dejado también por la demandada en las instrucciones.

Argumenta que la entrega de llaves debe ser pura y simple y no sujeta a la condición impuesta por la demandada de ser eximida de su responsabilidad de resarcir los perjuicios. Indica, además, que el 2 de junio de 2014, se constituyó con el mismo notario que custodiaba las llaves, en el inmueble pudiendo constatar el estado deplorable de la propiedad y sus instalaciones, por lo que rechazó la entrega. Cuantifica los per-

juicios en la suma total de 6.075 Unidades de Fomento.

Hace cita de las normas legales que sustentan su demanda y formula las siguientes peticiones concretas:

- A)** Se declare el término anticipado del contrato sub-lite por incumplimiento de la demandada;
- B)** Se ordene la entrega y/o devolución inmediata del inmueble arrendado;
- C)** Se condene a la demandada a pagar: **(i)** Las rentas insolutas de enero 2014 en adelante y las que se devenguen hasta el pago efectivo, o las que el Juez Árbitro estime conforme a derecho; **(ii)** 6.075 UF a título de indemnización del daño emergente irrogado, o la suma que el Juez Árbitro estime conforme a derecho; **(iii)** Costas de la causa.

6) El libelo fue notificado legalmente a la demandada, con fecha 29 de octubre de 2014 y se practicaron las 2 reconveniones de pago.

A fs. 80 y siguientes, don AB5 contestó la demanda en representación de ZZ, señalando que su representante cumplió todas las obligaciones contractuales.

Indica, respecto de la renta variable que dejó de pagarla porque en mayo 2013 cesó la producción de hormigón en los bienes arrendados, por lo que no se devengó más esta renta.

En cuanto a la renta fija, señala que pagó hasta diciembre de 2013 y respecto de las rentas de enero a abril de 2014, se giró un cheque a favor de la demandada, el que se encuentra custodiado por notario público.

Indica que, de acuerdo a la cláusula novena del contrato de arrendamiento, transcurridos 2 años de vigencia del contrato, ZZ tenía derecho a ponerle término mediante aviso dado con al menos 60 días de anticipación, lo que así hizo, mediante carta certificada de fecha 22 de agosto de 2013, enviada por la notario señora NT1.

Argumenta que la mencionada cláusula es válida porque las limitaciones a poner término al contrato de arrendamiento, que figuran en la Ley 18.101, están establecidas en beneficio del arrendatario.

Señala que el 31 de diciembre de 2013 desocupó el inmueble y que la demandada intentó reiteradamente formalizar la desocupación, a través de la firma del finiquito y entrega de las llaves a la demandante, pero ésta se negaba con pretextos que califica como improcedentes.

Atendido lo anterior, explica que en mayo de 2014 dejó en notaría las llaves de los bienes arrendados, un cheque por \$6.130.904 por las rentas de enero a abril de 2014, y tres ejemplares del finiquito del contrato sub-lite, ya firmados por un representante de la demandada.

Menciona que la actora tomó posesión del inmueble, sin firmar el finiquito o recibir las rentas dejadas en notaría, y que la demandante confesó haber concurrido al inmueble con un notario el 2 de junio de 2014.

Asimismo, desmiente la existencia de los daños demandados, pues indica que fue la demandada quien recibió la planta en deplorable estado, sin funcionar, y que, en cambio, dejó los bienes arrendados en inmejorables condiciones e incluso, con mejoras.

Incorpora, a continuación, los argumentos de derecho en el escrito de contestación y concluye solicitando en rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas.

7) Por resolución de fecha 1 de diciembre de 2014, se tiene por contestada la demanda y se cita a audiencia de conciliación para el día 10 de diciembre de 2014. A dicha audiencia asisten ambas partes, pero no se produce conciliación. No obstante, conviene que se procederá a la toma de posesión material de la planta, el día 30 de diciembre de 2014 en presencia del Juez Árbitro, la que efectivamente se hizo, levantándose acta de lo obrado y tomado fotografías del inmueble e instalaciones, agregadas al proceso.

8) Por resolución de fecha 20 de enero de 2015, complementada por resolución de fecha 13 de mayo de 2015, se recibe la causa a prueba, fijando los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

1.- Condiciones del contrato de arriendo y subarriendo celebrado entre las partes: propiedad arrendada, instalaciones comprendidas, estado de las mismas, vigencia del contrato, época fijada para el término del contrato, rentas pactadas, etc.

2.- Efectividad de haber dado cumplimiento la demandada al pago de las rentas demandadas o si dichas rentas fueron extinguidas por otro medio.

3.- Efectividad de haber dado término al contrato de arriendo y subarriendo. En la afirmativa, época, cumplimiento de formalidades y causal de término.

4.- Efectividad de haber sido restituidos con anterioridad al 30 de diciembre de 2014 el inmueble y las instalaciones objeto del contrato de arriendo y subarriendo, poniéndolos a disposición la arrendataria ZZ de la arrendadora XX. En la afirmativa, fecha y forma como se efectuó la entrega y estado en que fueron restituidos los bienes objeto del contrato.

5.- Existencia y naturaleza de mejoras, modificaciones o alteraciones en el inmueble y en las instalaciones objeto del contrato. En la afirmativa, existencia y condiciones de la correspondiente autorización del demandante.

6.- Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios reclamados por la parte demandante.

9) En cuanto a la prueba, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

I. Documental:

- 1.- Copia del contrato de arrendamiento y subarrendamiento suscrito por escritura pública de fecha 25 de enero de 2011, en la notaría de AA de don NT, por XX y ZZ, como arrendador y arrendatario respectivamente; Copia del anexo A y del Acta de Entrega, documentos que rolan desde fs. 62 a 72.
- 2.- Certificación notarial de fecha 6 de junio de 2014, emitida el Notario Público de la ciudad de AA, don NT2, relativa a la visita efectuada el 2 de junio de 2014, que rola a fs. 73 a 77.
- 3.- Informe técnico elaborado por el ingeniero civil, don A.P., el que incluye como anexos dos presupuestos de reparación, que rolan a fs. 213 a 248.
- 4.- Certificación notarial efectuada con fecha 6 de junio de 2014, por el señor Notario don NT2, relativa a la visita efectuada el 2 de junio de 2014, y set de fotos tomadas a la Planta y terrenos objeto del contrato en esa misma fecha, que rolan desde fs. 364 a 399.
- 5.- Impresión de correo electrónico enviado con fecha 13 de marzo de 2014, por doña G.R., secretaria de XX, a los señores T.S. y S.F., que rola a fs. 400.
- 6.- Copia de carta de fecha 13 de marzo de 2014, dirigida por don I.G., en representación de XX a don S.F., en representación de ZZ que rola a fs. 401.
- 7.- Impresión de correo electrónico de fecha 26 de diciembre de 2012, enviado por doña G.R., de XX a don T.S., de ZZ que rola a fs. 403 y 404.
- 8.- Carta de fecha 17 de febrero de 2014, suscrita por don I.G., en representación de XX, dirigida a don T.S., en representación de ZZ que rola a fs. 404.
- 9.- Comprobantes de envío de la referida carta que rolan a fs. 405 y 406.
- 10.- Acuerdo celebrado entre XX y don H.A. con fecha 15 de enero de 2015, que rola a fs. 407 y 408.
- 11.- Lista de empaque equipos para la construcción TR, de JJ, de fecha 21 de noviembre de 1995. Que rola a fs. 409 a 413.
- 12.- Factura N°0000, de fecha 09 de marzo de 2015, por la suma de \$3.500.000, emitida por XX a nombre de hormigones TR1, que rola a fs. 414.
- 13.- Factura de fecha 20 de enero de 2015, por un total neto de \$526.921, emitida por sociedad TR2 a nombre de XX, que rola a fs. 415.
- 14.- Impresión de correo electrónico enviado por don I.G., en representación de XX a don T.S., en representación de ZZ con fecha 24 de febrero de 2014, que rola a fs. 416.
- 15.- Carta enviada por TR3 a XX de fecha 09 de julio de 2010 que rola a fs. 418.
- 16.- Impresión de correo electrónico de respuesta enviado por don T.S. a doña G.R. de fecha 10 de febrero de 2014. En la misma impresión figura correo enviado previamente y en la misma fecha por doña G.R. a doña M.N. de la localidad de LL, quien lo reenvía a don T.S. Documentos rolantes desde fs. 419 a 421.
- 17.- Carta de fecha 19 de mayo de 2014, suscrita por don P.D., en representación de ZZ dirigida a XX que rola a fs. 422.
- 18.- Copia simple de instrucciones notariales N° 901 de fecha 19 de mayo de 2014, entregadas por ZZ al Notario don NT2, que rolan a fs. 424 a 428.
- 19.- Finiquito de contrato de arrendamiento y subarrendamiento, de fecha 19 de mayo de 2014, suscrito por ZZ y sin firma de XX, que rola a fs. 429 a 431.
- 20.- Impresión de correo electrónico enviado por don T.S., en representación de ZZ a don I.G., con fecha 17 de febrero de 2014 que rola a fs. 432.

21.- Carta de fecha 15 de junio de 2015 dirigida por don A.P. a don I.G., en representación de XX, que rola a fs. 440.

Los mencionados documentos se tuvieron por acompañados, con citación, de la demandada, quien objetó los singularizados en los numerales 2 y 4 precedentes.

II. Testimonial:

Lista de testigos fue presentada en lo principal del escrito de fs. 164, y el Tribunal la tuvo presente.

Las audiencias testimoniales se llevaron a cabo ante el Juzgado de Letras de AA, en los exhortos rol 133-2015 y 194-2015, que se despacharon para tales efectos. En las audiencias de los días 12, 15 y 16 de junio de 2015, declararon los testigos don A.P. respecto de los puntos de prueba N° 1, 4, 5 y 6; don H.A. y don L.M. en relación a los puntos de prueba N° 1, 2, 4 y 5; don E.C. respecto de los puntos de prueba N° 1, 4, 5 y 6; y don C.N. en relación al punto de prueba N° 6 al igual que el testigo don A.F. quien depuso en la audiencia del 14 de julio de 2015. La parte demandante acompañó registro audiovisual.

III. Absolución de posiciones:

A petición de la demandante, se llevó a cabo la absolución de posiciones de don E.M. en representación de ZZ al tenor del pliego de posiciones, según consta a fs. 681 a 686.

10) Por su parte, la demandada rindió la siguiente prueba:

I. Documental:

- 1.** Ejemplar Original de Acta de Entrega planta de hormigón de la ciudad de AA, de fecha 15 de noviembre suscrita por ambas partes, que rola a fs. 177.
- 2.** Copia de carta certificada de fecha 13 de agosto de 2013, enviada por ZZ dirigida a XX, rolante a fs. 178. Al dorso de esta carta obra certificado original de haber sido despachada por la Notario Público señora NT1, el 22 de agosto de 2013.
- 3.** Copia de carta certificada de fecha 29 de enero de 2013, enviada por ZZ dirigida a XX que rola a fs. 179. Al dorso de esta carta obra certificado original de haber sido despachada por el Notario Suplente don NT3, el 31 de enero de 2013.
- 4.** Acta de visita ocular de fecha 30 de abril de 2014, suscrita por don NT4, notario suplente de la notaría de AA de don NT2, y fotografías, que rolan a fs. 180 a 195.
- 5.** Copia de las Instrucciones al señor Notario de AA don NT2, numeradas con el 901, de fecha 19 de mayo de 2014, entregadas por el señor P.D. en representación de ZZ que rola a fs. 196 a 198.
- 6.** Acta Notarial N° 1521 de fecha 22 de mayo de 2014, suscrita por el señor Notario don NT2, que rola a fs. 199 a 202.
- 7.** Declaración de don P.D., autorizada ante notario con fecha 20 de agosto de 2014, que rola a fs. 203 y 204.
- 8.** Conjunto de 83 fotografías, que rolan desde fs. 256 a 337.

Los mencionados documentos se tuvieron por acompañados, con citación de la demandante, quien objetó los individualizados en los numerales 2 y 4.

II. Testimonial:

Lista de testigos presentada a fs. 157 y complementada a fs. 158, la que se tuvo presente. La audiencia tuvo lugar con fecha 11 de junio de 2015 y declararon los testigos señores T.S. y R.V. respecto de los puntos de prueba N°. 4 y 5.

III. Informe de peritos:

Dentro del término probatorio la demandada solicitó un peritaje en el otrosí de la presentación de fs. 175.

En la audiencia de designación de perito, rolante a fs. 354, las partes acordaron que se designara un perito, de profesión ingeniero civil o ingeniero civil mecánico, y que evacúe su informe con los antecedentes que estime adecuados. En cuanto a los puntos sobre los que debe informar, las partes estuvieron contestes en los ítems i e iii de la solicitud de peritaje y solicitaron al Tribunal que resuelva respecto al punto ii y que nombre al perito.

A fs. 675, se fijaron los siguientes puntos objeto de la pericia.

- (i) El valor y el estado de las instalaciones comprendidas en el contrato al inicio de su vigencia;
- (ii) La existencia y naturaleza de mejoras, modificaciones o alteraciones en el inmueble y en las instalaciones objeto del contrato al 30/04/2014 y al 30/12/2014, con relación a las existentes al inicio del contrato.
- (iii) La existencia, naturaleza y valor de las instalaciones objeto del contrato y del inmueble al 30 de diciembre de 2014.

Luego de dejar sin efecto la designación del primer perito, se nombró en su reemplazo, al ingeniero civil, don PE, quien figura en la nómina de peritos de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, aceptó el cargo, prestó juramento y evacuó su informe el 23 de diciembre de 2015, el que fue agregado al proceso, con citación de las partes, rolando desde fs. 765 a 784.

La parte demandante objetó el informe pericial, dentro del plazo de la citación.

11) El 7 de enero de 2016, se confirió traslado a las partes para hacer observaciones a la prueba, trámite que fue evacuado por ambas partes mediante presentaciones que rolan en autos. Asimismo, se fijó audiencia para escuchar una exposición verbal o alegato de los apoderados de las partes, para el 26 de enero de 2016, oportunidad en la que alegaron los abogados de ambas partes.

12) Finalmente, con fecha 26 de enero de 2016, se citó a las partes a oír sentencia.

VISTOS:

a) Es menester reiterar que, este Árbitro, fue investido de la calidad de Arbitrador para la tramitación y fallo del proceso de autos. De esta manera, el Tribunal, además de las reglas de procedimiento acordadas en el acta referida, tiene en cuenta la norma del Artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, que prescribe que el Arbitrador “fallará obedeciendo a lo que su prudencia y la equidad le dictaren”.

De igual forma tiene en vista el Artículo 637, inciso 1º, del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a que dictará su fallo “en el sentido que la prudencia y la equidad le dicten”, en la relación con el número 4 del Artículo 640 del mismo Código.

Por su parte, don Patricio Aylwin A., señala que “El arbitrador debe decidir la contienda según su leal saber y entender, conforme a la verdad sabida y buena fe guardada, y mientras el árbitro de derecho, según dijimos, declara y actúa en su sentencia la voluntad de la ley, el amigable componedor en la suya declara y actúa la voluntad de la justicia natural, según los dictados de su propia conciencia.

(...). Su diferencia con los demás jueces está en la libertad que tiene para desentenderse de los mandatos de la ley en esta declaración suya decisoria del pleito y fundarla únicamente en las razones que su conciencia estime más prudentes y equitativas. Pero bien puede el arbitrador sujetarse a los preceptos legales en el fallo del juicio, si encuentra en ellos la más estricta prudencia y justicia; Su calidad no lo obliga a despreciar las normas de Derecho.” (“El Juicio Arbitral”, páginas 158 y ss. Sexta edición actualizada y complementada por el prof. Eduardo Picand A., Editorial Legal Publishing Chile, 2014.)

De esta manera, para resolver la cuestión de fondo sometida al conocimiento de este Tribunal Arbitral, se tendrá especialmente presente lo recién expuesto.

b) EN CUANTO A LAS OBJECIONES

Corresponde en esta etapa pronunciarse en relación a las objeciones formuladas por las partes:

(i) En el otrosí del escrito de contestación de fs. 80, la parte demandada objetó la certificación notarial acompañada a fs. 73 y siguientes por falta de autenticidad ideológica, pues expuso que los hechos relativos al funcionamiento y estado de las instalaciones de la planta no pueden ser certificados por un notario por carecer de los conocimientos técnicos. Al respecto, no hay antecedentes que acrediten la falsedad o falta de integridad del documento o de las declaraciones que contiene. Además, este Sentenciador considera que los fundamentos esgrimidos en la objeción son propiamente argumentos de la parte tendientes a restar mérito probatorio al documento. En consecuencia, se rechazará la objeción, sin perjuicio de considerar los argumentos como observaciones respecto al mérito probatorio del documento, en lo que en derecho corresponda.

(ii) Objeción formulada en el escrito de fs. 250 por la parte demandante respecto de los siguientes documentos:

- Carta de aviso de término de contrato de fecha 13 de agosto de 2013. La objeta porque según sus

dichos no consta la dirección del destinatario.

Sin embargo, de la simple lectura de la carta, se concluye que es dirigida a “señores XX calle DML6, de la ciudad de AA”, que corresponde a la misma dirección señalada en el contrato sub-lite. Al dorso de la carta figura el certificado del notario que indica haber enviado la carta a su destinatario.

En consecuencia, se rechaza la objeción.

- Acta notarial de fecha 30/04/2014. De los argumentos fundantes se concluye que no corresponde propiamente a una objeción sino más bien a observaciones respecto al mérito probatorio del documento. Por lo que se rechaza la objeción. Sin perjuicio de tener presente las observaciones de la demandante, en lo que en derecho corresponda.

- Instrucciones notariales de fecha 19 de mayo de 2014 y declaración jurada de don P.D., al respecto la demandante plantea solamente observaciones, por lo que dichos documentos se consideran no objetados, sin perjuicio de tener presente las observaciones de la demandante en lo que en derecho corresponda.

(iii) Escrito de objeción de fs. 678 presentada por la parte demandada, respecto de la certificación notarial de fecha 06 de junio de 2014 y set de fotos, rolantes a fs. 364 a 399, por falsedad ideológica, pues expuso que los hechos relativos al funcionamiento y estado de las instalaciones de la planta no pueden ser certificados por un notario por carecer de los conocimientos técnicos. Al respecto, no hay antecedentes que acrediten la falsedad o falta de integridad del documento o de las declaraciones que contiene. Además, este Sentenciador considera que los fundamentos esgrimidos en la objeción son propiamente argumentos de la parte tendientes a restar mérito probatorio al documento. En consecuencia, se rechazará la objeción, sin perjuicio de considerar los argumentos como observaciones respecto al mérito probatorio del documento, en lo que en derecho corresponda.

(iv) Objeción planteada por la parte demandante en el primer otrosí de la presentación de fs. 786, respecto del informe pericial evacuado por el perito designado en autos señor PE.

La demandante objeta el informe por las siguientes razones:

- Por considerarlo extemporáneo pues fue evacuado fuera del término probatorio.

Al respecto, se ha fallado que “...las partes pueden pedir la práctica de pericias dentro del término probatorio, lo que no implica que el informe deba ser evacuado en ese lapso, de modo tal que, si como ocurre en el caso sub-lite, el informe fue pedido por el actor dentro de la oportunidad procesal para ello,.... Y el informe es evacuado fuera del lapso existente para la prueba, aun cuando en el ínter se haya decretado una medida para mejor resolver reiterando la pericia, debe entenderse que el cumplimiento de ésta obedece a la diligencia solicitada por la parte”¹.

Asimismo en un caso en que el Árbitro Arbitrador negó la pericia solicitada por una de las partes y dictó sentencia sin esa prueba, la E. Corte Suprema resolvió que “... existe controversia en torno a las cuestiones

¹ Corte Suprema, 09/06/2004, Rol 2609-2003, N° LegalPublishing 30257.

que ha planteado la parte recurrente, al extremo incluso que el fallo que se dictó con posterioridad debió hacerse cargo de ellas, para lo cual se basó en apreciaciones que no aparecen apoyadas en los antecedentes técnicos que acrediten lo resuelto y que el caso sub-lite aconsejaba, atendida la complejidad de la materia debatida”.

El mismo fallo en el considerando siguiente estableció que: “...La facultad del Árbitro Arbitrador de fallar en conciencia no lo exime de la obligación de fundamentar sus decisiones, ni autoriza la arbitrariedad judicial, y por ello cabe concluir que se incurre en falta que es necesario enmendar por esta vía, cuando se coarta a una de las partes la posibilidad de que pueda impetrar las diligencias de prueba que hagan posible que la sentencia que deben dictar sea fruto de la convicción que emane de los antecedentes y pruebas concretas que se alleguen al proceso y no solamente de apreciaciones puramente subjetivas de los sentenciadores”². La Sentencia resolvió en este caso retrotraer el proceso al estado de realizar la audiencia de designación de peritos y ordenó que se dicte un nuevo fallo, una vez evacuado el informe del pericial.

En consecuencia, este Juez no puede coartar la prueba pericial solicitada dentro de plazo, la que, además, no puede considerarse extemporánea, aunque el informe pericial sea evacuado estando vencido el período de prueba.

- Porque hay anotaciones (“ojo”) al margen de algunas partes del informe. Sin embargo, este Juez Árbitro considera que lo relevante del informe es su contenido, careciendo de toda importancia las expresiones señaladas por la demandante.

- También cuestiona la demandante que el peritaje se base en fotografías. Al respecto, conviene aclarar que a la fecha de inicio del término probatorio la planta en cuestión no existía, por así haberlo declarado la propia demandante. Además, en la audiencia del 11 de junio de 2015, las partes de común acuerdo establecieron que el perito para evacuar su informe podía basarse en los antecedentes que estime adecuados. También es necesario aclarar que en autos rolan fotografías tomadas por notarios públicos de fechas 30 de abril de 2014 y 2 de junio de 2014, quienes en su calidad de Ministros de Fe certificaron que las fotografías corresponden a las instalaciones que personalmente visitaron. Adicionalmente, obran en autos las fotografías tomadas por este Árbitro el 30 de diciembre de 2014, en presencia de ambas partes. En consecuencia, no se observa inconveniente alguno en que el informe se base en las fotografías.

Por las razones mencionadas, se rechazará la objeción.

(v) Si bien no es propiamente una objeción, conviene pronunciarse en relación a la solicitud planteada por la demandante en el escrito de observaciones de fs. 804 y siguientes, en el sentido que se aplique el aperecibimiento del Artículo 394 del CPC, considerándose evasivas las respuestas del absolvente quien contestó “no me consta” a varias de las preguntas del pliego.

Al respecto, la I. Corte de Apelaciones ha fallado que si el absolvente responde no tener conocimiento de

² Corte Suprema, fallo del 2 de enero de 1989, en los autos Rol 8037-1988.

los hechos o no me consta, no corresponde hacer efectivo el apercibimiento mencionado, pues el absolvente no ha eludido la pregunta³.

En consecuencia, no se aplicará la disposición del Artículo 394 del CPC.

c) EN CUANTO AL FONDO

1) Que, XX ha interpuesto demanda en contra de ZZ, solicitando que se declare terminado el contrato de arriendo y subarriendo celebrado entre ambas sociedades, por los incumplimientos que indica ha incurrido la demandada, y solicitó se condene a la demandada al pago de las rentas de enero 2014 en adelante, de la indemnización por daño emergente que cuantifica en UF 6.075 y de las costas de la causa. Los argumentos de la demanda han sido expuestos en el punto 5 de la parte expositiva de este fallo, a los que me remito.

2) Sociedad ZZ contestó la demanda dentro de plazo, solicitando el rechazo completo y con costas de las pretensiones del actor, en base a los argumentos señalados en el numeral 6 de la parte expositiva, los que doy por reproducidos.

3) Atendida la ausencia de demanda reconventional, los asuntos sometidos a la decisión de este Árbitro, han quedado circunscritos a las pretensiones de la demandante, y la controversia entre las partes ha sido recogida en la interlocutoria de prueba que fijó 6 hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos y que corresponden a los transcritos en el numeral 8 precedente.

4) De acuerdo al primer punto de prueba, correspondía acreditar las "Condiciones del contrato de arriendo y subarriendo celebrado entre las partes: propiedad arrendada, instalaciones comprendidas, estado de las mismas, vigencia del contrato, época fijada para el término del contrato, rentas pactadas, etc.".

Al respecto, demandante y demandada acompañaron los siguientes documentos, que no fueron objetados:

i) Contrato de arriendo y subarriendo suscrito por las partes, por escritura pública de fecha 25 de enero de 2011, ante el notario público de AA don NT, que rola a fs. 62 y siguientes.

ii) Anexo A denominado Listado de las instalaciones arrendadas, de fecha 25 enero 2011, agregado a fs. 71.

iii) Instrumento privado original de fs. 14 y 177 denominado "Acta de entrega planta de hormigón de la ciudad de AA", suscrito por ambas partes, con fecha 15 de noviembre. Si bien el instrumento no señala año, en base al contrato de arriendo y argumentaciones de las partes, se concluye que es del año 2010.

En virtud del referido contrato, queda acreditado que XX dio en subarriendo a ZZ un lote de terreno ubicado frente a la ruta cinco a la salida de AA, individualizado como el sitio "D" en el plano de subdivisión archivado bajo el N° 00, de una superficie de 00 metros cuadrados y con los deslindes que se señalan en

³ Recursos ingreso Corte de Apelaciones Santiago, N° 495-2010 y 4783-2011.

el mismo contrato. El inmueble figura inscrito a Fs. 1.092 vta. N° 1.395 en el Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de AA.

Además, XX dio en arriendo a ZZ "las instalaciones" señaladas en el anexo A del contrato, las que de acuerdo a este último documento, consisten en: Planta TR4; Mezcladora de hormigón; Skrafer con huinche, cabina y motores; Bomba aditiva; Oficinas comerciales, 6 privados sin muebles; Baños; Casino sin cocina; Pozo profundo con bomba sumergible, estanque de agua y tablero eléctrico; Caseta de guardias de madera; Portón principal; Puente de ajuste de cono; Garage 5 camiones; Sala control de mesón y sistema de control; Materiales: 281 m³ de gravilla, 348,6 m³ de arena y 723,3 m³ de grava. Se deja constancia que conforme a la cláusula octava del contrato, los materiales áridos, antes mencionados, fueron comprados por la demandada, por lo que quedaron excluidos del arriendo.

Se pactó en el contrato que el inmueble arrendado será destinado por ZZ a la producción de hormigón y para ello contará con acopios de áridos, cementos y aditivos, lo que involucra la facultad de ejecutar todas las obras e instalaciones necesarias y desarrollar las actividades propias de su giro.

Las partes acordaron que la renta de subarriendo del terreno asciende a 30 UF mensuales y la renta del arriendo de las instalaciones, a 35 UF mensuales más IVA. También acordaron que ambas rentas se devenguen a partir del 10 de noviembre de 2010, que coincide con la fecha del "acta de entrega planta de hormigón de la ciudad de AA" que fue acompañada por ambas partes al proceso.

Adicionalmente las partes pactaron, en el contrato, una renta variable mensual en base al volumen despachado por la Planta de Hormigones, de acuerdo a los parámetros que señala el mismo contrato y que van desde 1 metro cúbico hasta los 3.000 metros cúbicos de volumen despachado por la planta por mes.

Las rentas fijas debían pagarse por ZZ a XX dentro de los primeros cinco días de cada mes, en su equivalente en pesos al día del pago efectivo.

La renta variable debía pagarse mes vencido, dentro de los primeros cinco días de cada mes, junto con el pago de la renta fija. Las partes convinieron que durante el primer mes de vigencia del contrato no se devengará renta variable.

En la cláusula novena del contrato, las partes convinieron que el plazo de vigencia de los contratos de arriendo y subarriendo rige a partir del 15 de noviembre de 2010 (misma fecha del acta de entrega) y tendrán una duración de 24 meses a contar de esa fecha. Una vez cumplido dicho plazo los contratos podrán renovarse automáticamente y sucesivamente por un año cada uno.

A continuación, en la misma cláusula, las partes pactaron que, después de los dos primeros años de vigencia de los contratos, ZZ podrá poner término anticipado a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, dando aviso con, a lo menos, 60 días de anticipación a la fecha de término deseada, por carta certificada enviada a la contraparte.

En la cláusula décima del contrato se estipuló que ZZ, podrá poner término al contrato en cualquier momento, por medio de carta certificada a la contraparte, cuando se produzcan algunas de las causales expresamente previstas en el contrato. Asimismo, la mencionada cláusula establece que cumplidos 2 años de vigencia del contrato, XX podrá poner término al contrato de subarriendo si, a su vez, se ha puesto término al contrato de arriendo sobre el terreno.

Conforme a la cláusula duodécima del contrato, las partes acordaron que, cumplidos los 2 primeros años de vigencia y una vez terminado el contrato de subarrendamiento y/o arrendamiento, ZZ se reserva el derecho de ejercer una opción de compra de "las instalaciones" que se detallan en el anexo A, antes transcritas, para lo cual las partes pactaron un precio de venta por dichos bienes de 2.600 Unidades de Fomento más IVA. Si el contrato termina al tercer año de vigencia y por cada año adicional, el precio de venta antes señalado sufrirá una rebaja de 200 UF anuales, siendo el precio mínimo de 1.400 UF más IVA.

En la cláusula decimotercera se autorizó a ZZ para demoler la bodega de cemento, las bodegas menores del sector tablero general de la planta y el estanque australiano. Igual autorización figura en el acta de entrega de la planta, en donde se indica, además, que su demolición se autoriza para remodelar las instalaciones industriales y sujetas a la firma del contrato de arriendo.

Se hace presente que, en el Anexo A, que singulariza el listado de las instalaciones arrendadas, no figuran los bienes cuya demolición se autorizó, esto es, bodega de cemento, las bodegas menores del sector tablero general de la planta y el estanque australiano, confirmando que el arrendatario las eliminaría.

Asimismo, en la cláusula novena del contrato, se autorizó al subarrendatario (ZZ) para efectuar en el inmueble las mejoras que estime convenientes para sus fines, a su costa y siempre que cuente con los permisos de las autoridades competentes. Pudiendo retirar, al término del contrato, las mejoras que hubiese introducido en el predio, a menos que se altere el inmueble o su esencia.

En cuanto al estado de los bienes arrendados a la fecha de celebración del contrato, no hay referencia alguna en dicho instrumento ni en el anexo A que contiene el listado de las instalaciones arrendadas.

En el acta de entrega acompañada por las partes, figura que la planta TR4 estaba funcionando y calibrada; que la mezcladora de hormigón estaba sin uso ni funcionamiento; que la estrella 3 divisiones estaba en regular estado, que el skrapper con huinche cabina y motores estaban funcionando; que la bomba aditivo, pozo profundo con bomba sumergible, estanque de agua y tablero eléctrico también funcionaban y el portón principal operativo. El resto de las instalaciones no figura su estado.

De acuerdo a la fecha del acta de entrega de las instalaciones y la fecha de inicio del contrato pactada en la cláusula novena del mismo, se concluye que las instalaciones estuvieron en poder de la arrendataria dos meses antes de la suscripción del contrato de arriendo. Sin embargo, no hay constancia alguna del estado de las instalaciones en el contrato que suscribieron las partes.

De acuerdo al Artículo 1.947 del Código Civil, inciso tercero, si no consta el estado de la cosa, se entenderá haberla recibido el arrendatario en regular estado de servicio.

A similar conclusión arriba el informe del perito señor PE, acompañado a fs. 765 y siguientes, quien recoge en su informe el precio de venta de las instalaciones acordado por las partes en el mismo contrato -2.600 Unidades de Fomento-, señalando que el precio es bajo, concluyendo que la planta tenía muchos años de uso, que tenía maquinaria en uso, algunas en regular estado, con construcciones autorizadas demoler y sólo 1 elemento en desuso, la mezcladora que no tenía motor, como indica el acta de entrega. Respecto a las instalaciones administrativas, el informe concluye que eran de material ligero, en buen estado y funcionales.

En consecuencia la existencia del contrato y las condiciones de contratación previamente expuestas se dan por acreditadas en base a los medios probatorios anteriormente señalados.

5) Que, en conformidad al segundo punto de prueba, correspondía acreditar la "efectividad de haber dado cumplimiento la demandada al pago de las rentas demandadas o si dichas rentas fueron extinguidas por otro medio".

La actora demandó el pago de las rentas de arrendamiento devengadas desde enero 2014 en adelante.

Conforme al cuadro sinóptico de rentas adeudadas que insertó la demandante en el cuerpo del libelo, pretende el pago de las rentas fijas pactadas en el contrato, devengadas desde el mes de enero 2014 en adelante, esto es, 65 UF mensuales que corresponden a 30 UF por el inmueble y 35 UF por las instalaciones. Además, la renta variable, según contrato, sólo se devenga en base al volumen de despacho de la planta y no hay prueba alguna que indique que estuvo en producción durante el año 2014.

De acuerdo a los términos de la contestación de la demanda y documentos acompañados en este juicio, la parte demandada en la notaría de AA de don NT2 dejó con fecha 19 de mayo 2014, bajo las instrucciones notariales N° 901, un cheque del banco BO, a nombre de XX, por la suma de \$6.130.904, que según las propias declaraciones de la demandada en las instrucciones, correspondía a las rentas fijas de arrendamiento de enero a abril de 2014.

El cheque, de acuerdo a las instrucciones, sólo podía ser entregado por el notario al demandante, en el evento que este último suscriba previamente el finiquito dejado también en las instrucciones, cosa que no aconteció. En consecuencia, el cheque quedó en notaría y no fue entregado al demandante.

El Artículo 1.568 del Código Civil, dispone que el pago efectivo es la prestación de lo que se debe y, el Artículo 1.576 del mismo cuerpo legal establece como requisito de validez del pago que se realice al acreedor, o a persona autorizada a recibir por él o a persona diputada para el cobro.

Considerando lo anterior, el supuesto pago de rentas correspondientes a los meses de enero a abril de 2014 realizado a través de un cheque dejado bajo instrucciones notariales, no puede ser considerado como tal,

pues el pago no fue recibido por el acreedor. Ahora, respecto a las rentas de los meses de mayo 2014 en adelante no hay prueba alguna que acredite su pago.

Por otra parte, se acompañaron en autos impresión de los siguientes correos electrónicos y cartas intercambiados entre las partes:

- (1) Correo electrónico de fecha 10 de febrero de 2014, que rola a fs. 420, de doña G.R., en el que indica que su jefe (don I.G.) le instruyó facturar el arriendo del sitio y la planta.
- (2) Correo electrónico de fs. 419 de fecha 10 de febrero de 2014, enviado por don T.S. a doña G.R., en respuesta al correo anterior, en que señala que las facturas de enero 2014 no serán cursadas y que se entregará la planta en el transcurso de la semana. Don T.S. era, a esa fecha, trabajador de ZZ, según testimonio que prestó en autos por la demandada.
- (3) Carta de fecha 17 de febrero de 2014, que rola a fs. 404 suscrita por el representante de XX dirigida a don T.S. de ZZ en la que fundamenta y solicita el pago de las facturas de arriendo de enero y febrero 2014. El comprobante de despacho de la carta por TR5 está a fs. 405 y 406.
- (4) Correo electrónico de fs. 432, de fecha 17 de febrero de 2014 enviado por don T.S., en el que indica que las facturas no serán canceladas y que la entrega de la planta operativa se realizará en esa semana.
- (5) Correo electrónico de fs. 416 de fecha 24 de febrero de 2014 enviado por don I.G. a don T.S., en el que, en lo pertinente a este punto, señala que transcurrida la semana, no ha habido cambios, indica que el arriendo sigue en mora.
- (6) Carta de fecha 13 de marzo de 2014, de fs. 401 y 402, suscrita por el representante de XX y dirigida a don S.F., de ZZ, en la que reclama por la falta de pago de las rentas e indica que la planta no ha sido entregada.
- (7) Correo electrónico de fecha 13 marzo 2014, que rola a fs. 400, enviado por doña G.R., secretaria de XX, a don S.F. y don T.S., adjuntando la carta antes mencionada.

Del análisis del intercambio de correspondencia entre las partes, se concluye igualmente que las rentas demandadas no fueron pagadas por ZZ. En consecuencia, ha quedado acreditado en autos, conforme a la prueba y disposiciones legales citadas, que la parte demandante no ha recibido el pago de las rentas fijadas devengadas desde enero 2014 en adelante, las que efectivamente se encuentran morosas.

- 6) De acuerdo al tercer punto de prueba, correspondía acreditar la "Efectividad de haber dado término al contrato de arriendo y subarriendo. En la afirmativa, época, cumplimiento de formalidades y causal de término".

Ha quedado acreditado en autos que conforme al contrato de arriendo y subarriendo suscrito por las partes, se pactó en la cláusula novena, que el plazo de vigencia de los contratos de arriendo y subarriendo rige a partir del 15 de noviembre de 2010 y tendrán una duración de 24 meses a contar de esa fecha, venciendo, en consecuencia, el 15 de noviembre de 2012. Una vez cumplido dicho plazo los contratos podrán renovarse automáticamente y sucesivamente por un año cada uno.

En lo pertinente a lo que nos ocupa, en la cláusula mencionada, las partes pactaron que, después de los dos primeros años de vigencia de los contratos, ZZ podrá poner término anticipado a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, dando aviso con, a lo menos, 60 días de anticipación a la fecha de término deseada, por carta certificada enviada a la contraparte.

Las partes están en controversia en cuanto a si resulta conforme a derecho pactar y aplicar la cláusula mencionada.

El inciso primero de los Artículos 3 y 4 de la Ley 18.101 disponen lo siguiente:

Artículo 3°.- "En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario".

Artículo 4° "En los contratos de plazo fijo que no exceda de un año el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda".

A su vez, el Artículo 19 de la misma ley, dispone que los derechos que confiere la Ley 18.101 a favor de los arrendatarios, son irrenunciables.

Este Sentenciador estima que tales normas no se aplican al caso sub-lite, por las siguientes razones:

- (i) Los Artículos 3 y 4 regulan el desahucio y restitución del inmueble por el arrendador. Sin embargo, la cláusula en controversia se refiere al término del contrato por el arrendatario, por lo que no resultan aplicables las disposiciones mencionadas.
- (ii) El Artículo 19 establece que son irrenunciables los derechos que la Ley 18.101 confiere a los arrendatarios. Sin embargo, la cláusula en controversia no implica renuncia alguna, pues fija un derecho o facultad a favor del arrendatario que no figura en la Ley 18.101, de manera que mal podría considerarse infringida dicha normativa.

Asimismo, conforme al Artículo 1.545 del Código Civil y no habiendo disposición que lo prohíba, es perfectamente lícito para las partes en virtud del principio de la autonomía de la voluntad pactar en el contrato de arriendo facultades o derechos en favor del arrendatario adicionales a los establecidos en la Ley 18.101.

Además, los Artículos 1.953 y 1.976 del Código Civil, también hacen procedente el término del contrato de

arriendo mediante aviso de una de las partes, pues tales disposiciones prescriben, respectivamente, que “Si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes y voluntario para la otra, se observará lo estipulado, y la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará sin embargo sujeta a dar la noticia anticipada que se ha dicho”. Y “El desahucio en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta”.

Por otra parte, conforme a la prudencia y equidad corresponde honrar las estipulaciones convenidas libre y legítimamente en el contrato por las partes de este proceso, de manera de recoger y aplicar los principios de la autonomía de la voluntad, de la seguridad jurídica y buena fe contractual que imperan en nuestro derecho.

Así las cosas, este Sentenciador considera válida y plenamente aplicable la cláusula novena del contrato que faculta a ZZ, después de los dos primeros años de vigencia de los contratos, para poner término anticipado al arriendo y subarriendo, dando aviso con, a lo menos, 60 días de anticipación a la fecha de término deseada, por carta certificada enviada a XX.

Al respecto, se acompañaron al proceso los siguientes antecedentes:

- a) Carta de fecha 29 de enero de 2013, acompañada por la demandada dentro del término probatorio, y que rola a fs. 179, la que fue despachada por el notario suplente señor NT3, según certificado del mismo que figura al dorso de la carta. Conforme a dicha comunicación, ZZ dio aviso a la parte de XX, de su decisión de poner término al contrato de arriendo.
- b) Posteriormente, mediante carta de fecha 13 de agosto de 2013, acompañada por la demandada dentro del término probatorio y que rola a fs. 178, la que fue despachada por correo certificado, por la notario señora NT1, según certificado de la notario que consta en el dorso de la carta.

Conforme a esta última comunicación, ZZ dio aviso nuevamente a la parte de XX de su decisión de poner término al contrato de arriendo y subarriendo suscrito por las partes de este juicio, a partir del día 14 de octubre de 2013.

En consecuencia, se declarará terminado el contrato de arriendo y subarriendo suscrito por las partes, en virtud del aviso de término dado en conformidad a la cláusula 9ª del contrato sub-lite, a partir del 14 de octubre de 2013, por lo que se acogerá en este acápite las alegaciones o defensas de la demandada.

7) De acuerdo a la interlocutoria de prueba, corresponde referirse al cuarto punto de prueba, es decir, la “Efectividad de haber sido restituidos con anterioridad al 30 de diciembre de 2014 el inmueble y las instalaciones objeto del contrato de arriendo y subarriendo, poniéndolos a disposición la arrendataria ZZ de la arrendadora XX. En la afirmativa, fecha y forma como se efectuó la entrega y estado en que fueron restituidos los bienes objeto del contrato”.

Atendidas las probanzas presentadas por ambas partes en este proceso, que se señalarán en cada caso, ha quedado acreditada la siguiente secuencia de hechos, en lo pertinente al punto de prueba que nos ocupa:

- a)** Por carta de fecha 29 de enero de 2013, que rola a fs. 179, despachada por el notario suplente señor NT3, según certificado al dorso de la carta, ZZ dio aviso a XX, de su decisión de poner término al contrato de arriendo.
- b)** Posteriormente, mediante carta de fecha 13 de agosto de 2013, que rola a fs.178, despachada por correo certificado por la notario señora NT1, según certificado de la notario inserto al dorso de la carta, ZZ nuevamente dio aviso a la parte de XX de su decisión de poner término al contrato de arriendo y subarriendo suscrito por las partes de este juicio, a partir del día 14 de octubre de 2013.
- c)** No obstante el aviso de término a partir de octubre 2013, ZZ mantuvo la tenencia de los bienes arrendados y subarrendados, sin hacer devolución de ellos en la fecha que correspondía al aviso de término. Es más, continuó pagando las rentas fijas de arrendamiento durante todo el año 2013, aspecto en el que las partes están contestes.
- d)** En cuanto a si hubo o no entrega de la planta e inmueble arrendados durante el año 2014, con anterioridad al 30 de diciembre de ese año, rola en autos correo electrónico de fs. 419, de fecha 10 de febrero de 2014, enviado por don T.S. a doña G.R., donde informa que se entregará la planta en el transcurso de la semana. Igual declaración se efectuó por don T.S. en el correo electrónico de fs. 432, de fecha 17 de febrero de 2014. Posteriormente, a la semana siguiente, mediante correo electrónico de fecha 24 de febrero de 2014 enviado por don I.G. a don T.S., señala que transcurrida la semana, no ha habido cambios. Lo que se confirma con carta de fecha 13 de marzo de 2014, de fs. 401 y 402, suscrita por el representante de XX y dirigida a don S.F., de ZZ, en la que señala, en lo pertinente a este punto, que la planta no ha sido entregada, encontrándose cerrada con candado, concluyéndose que a esa fecha no hubo restitución.
- e)** Posteriormente, el 30 de abril de 2014, según da cuenta el documento agregado a fs. 180 y sgts., denominado "Acta de Visita Ocular", a solicitud de ZZ acudió al inmueble el notario señor NT4, suplente del notario público titular de AA don NT2, quien certificó que las fotografías acompañadas a fs. 181 a 195 y siguientes corresponden al inmueble e instalaciones que observó en su visita. Es decir, al 30 de abril de 2014, ZZ mantenía la tenencia del inmueble e instalaciones, sin restituirlos a la demandante.
- f)** Luego, conforme se acredita con el documento acompañado a fs. 196 y sgts., el 19 de mayo de 2014, ZZ otorgó en forma unilateral las instrucciones notariales N° 901, en la notaría de AA de don NT2, en las que, en lo pertinente a este punto de prueba, dejó dos juegos de llave, que contienen 3 llaves marca SS cada uno, que corresponden a la planta e inmueble arrendados, para ser entregados por el notario a XX, bajo la condición que previamente el demandante suscriba el finiquito dejado por la demandada en las mismas instrucciones.

Resulta necesario analizar si este hecho, invocado por la parte demandada, puede considerarse como entrega y restitución de los bienes arrendados y subarrendados a la parte demandante.

Conforme al Artículo 1.948 del Código Civil, la restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

De la simple lectura de las instrucciones se concluye que constituyó un acto unilateral de la parte demandada, en la que el demandante no tuvo participación. Por otra parte, en conformidad al Artículo 1.948 antes citado, la restitución debe ser hecha al arrendador, en forma pura y simple, a quien se debe hacer entrega de las llaves. En consecuencia, las instrucciones unilaterales y condicionadas que dejó ZZ no pueden ser consideradas como restitución de los bienes arrendados y subarrendados.

g) La parte demandada también ha invocado en su escrito de contestación que hubo negativa de la parte demandante a recibir las llaves y suscribir el finiquito, lo que imposibilitó, según expuso, la restitución de los bienes objeto del arriendo.

A fs. 429 rola el borrador de finiquito de contrato de subarrendamiento y arrendamiento, de fecha 19 de mayo de 2014, dejado -como ya se mencionó- en las instrucciones notariales antes individualizadas, el que figura suscrito por ZZ y sin firma de la parte de XX.

En su cláusula tercera se estipula que "...por medio de este acto, ZZ viene en devolver y entregar formalmente a XX las llaves de los bienes dados en subarrendamiento y arrendamiento de acuerdo a lo señalado en la cláusula primera anterior...".

Es decir, se confirma la voluntad inequívoca de la demandada de restituir los bienes a la demandante sólo si ésta suscribe el finiquito.

En la cláusula segunda del finiquito se establece que XX recibió la planta de hormigón en óptimo funcionamiento, a su satisfacción y no tener reclamo alguno. Asimismo, en la cuarta cláusula de dicho finiquito se declara que las partes han dado íntegro cumplimiento a las obligaciones del contrato de arriendo y subarriendo, señalando no tener reparo alguno que formular en relación al contrato, otorgándose completo y amplio finiquito respecto a cualquier valor u obligación que pudiera derivarse del contrato, renunciando las partes a cualquier acción y/o derecho judicial o extrajudicial que pudiera emanar respecto de la otra parte. En consecuencia, la firma del finiquito por la parte demandante importaba la liberación de toda responsabilidad de la demandada.

A fs. 364 y siguientes de estos autos, figura un certificado del notario público de AA don NT2 quien constató que el 2 de junio de 2014 se presentó en su oficio el representante de XX, manifestando saber de las instrucciones dejadas en su notaría. En compañía de él y a su solicitud, el notario recorrió el inmueble e instalaciones objeto del contrato de arriendo y subarriendo, y tomó las fotografías agregadas a fs. 369 a 399, estampando su timbre y firma en ellas.

La misma certificación, da cuenta que el representante de XX no recibió las llaves de la propiedad pues manifestó que la planta estaba con daños estructurales y, por tanto, tampoco suscribió el finiquito.

El notario, como Ministro de Fe, pudo constatar que acudió a la planta en la fecha que indica (2 de junio de 2014), en compañía del representante de la demandante, que las fotografías fueron tomadas en esa fecha y lugar, cuáles fueron las declaraciones que hizo el demandante ante él, etc. Sin embargo, en cuanto al estado de la planta e instalaciones se estará a lo informado por el perito en base a dichas fotografías.

A fs. 765 y siguientes se encuentra acompañado el informe del perito señor PE, quien da cuenta que revisó las mencionadas fotografías concluyendo en su informe que "Los destrozos así reportados se explican por acciones vandálicas y robos de terceros en la propiedad abandonada y sin resguardo, incluyendo la ruptura del portón de acceso para acceder y sacar lo robado. La inundación se explica por estar tapados los desagües del sitio, producto seguramente de los mismos actos vandálicos. Estas fotografías coinciden en su mayoría con las tomadas por el señor Juez Árbitro en su visita del 30 de diciembre de 2014, las que demuestran mayores destrozos, robos y suciedad un poco mayores".

Por tanto, los bienes se encontraban con daños, piezas faltantes e inundaciones según pudo concluir el perito en su informe en base a las fotografías tomadas por el notario el 2 de junio de 2014, resultando a juicio de este Sentenciador verídica, justificada y sensata la razón de XX para negarse a firmar el finiquito que indicaba estar la planta en óptimas condiciones y liberaba de toda responsabilidad a la demandada, desvirtuando de este modo los argumentos en torno a una negativa injustificada a suscribir el finiquito y recibir las llaves.

h) ZZ también ha expuesto en autos que XX tomó posesión de la propiedad sin suscribir el finiquito. Sin embargo, no hay antecedentes en autos que lo acrediten. En efecto, el acta que da cuenta de la visita del demandante al inmueble realizada el 2 de junio de 2014 en compañía del mismo notario que tenía las llaves bajo su custodia, constata su negativa a recibir las llaves y, por ende, a suscribir el finiquito, como testimonio el acta, sin que existan antecedentes que permitan concluir que tomó la posesión de la propiedad.

A fs. 407 rola un documento suscrito por don H.A., dueño del inmueble donde está construida la planta, y por XX. En la cláusula segunda de dicho instrumento, XX se obliga a restituir el inmueble al señor H.A., a más tardar, el 28 de febrero de 2015. También a fs. 414 figura una copia simple de la factura N° 40, de fecha 09 de marzo de 2015, emitida por XX por venta de partes y piezas usadas de la planta de Hormigones de XX. En consecuencia, sólo en el año 2015 XX realizó actos inequívocos de disposición de los bienes arrendados y subarrendados, confirmando que sólo entonces tenía la posesión de los mismos.

i) En relación a este punto de prueba, también se presentó prueba testimonial. Por la parte demandada, declararon los testigos señores T.S. y R.V.

El testigo señor T.S. declaró que no sabía si se hizo una entrega efectiva, sí sabía que se le daba aviso de que se tenía que entregar la planta. En consecuencia, su testimonio nada aporta en relación al punto de prueba 4.

El testigo señor R.V. declaró, al respecto, que la planta fue devuelta antes de finalizar 2014, sin recordar la fecha exacta. Declaró que la entrega se hizo mediante notario con una persona que laboraba para ellos, que se llama señor P.D. Es posible deducir que el testigo se refiere a las instrucciones notariales dejadas por don P.D., en representación de ZZ el 19 de mayo de 2014. Sin embargo, por las razones antes indicadas, tal actuación no puede ser considerada como entrega de la propiedad al demandante.

j) También se acompañó al proceso a fs. 203 una declaración escrita de don P.D., con firma autorizada ante notario. Sin embargo, dicha declaración no fue realizada ante un Tribunal de Justicia, ni en presencia de ambas partes y tampoco se cumplieron las formalidades de la prueba testimonial, por lo que este Árbitro considera que carece de todo valor probatorio.

k) Los testigos de la parte demandante señores A.P., H.A. y E.C., nada aportan al respecto, pues sólo señalan que la propiedad arrendada se mantuvo cerrada durante el año 2014, lo que no contribuye a esclarecer quién mantenía la tenencia de los bienes arrendados, su disposición y las llaves. El testigo señor L.M. declaró que la entrega fue realizada por el Árbitro refiriéndose a la diligencia de autos realizada el 30 de diciembre de 2014. Sin embargo, el punto de prueba se refiere a lo acontecido con anterioridad a esa fecha, por lo que tampoco se considerará su testimonio.

En consecuencia, encontrándose terminado el contrato por aviso dado por la arrendataria, correspondía que ésta hiciera devolución de los bienes arrendados, desocupándolos, poniéndolos a disposición de XX y haciéndole entrega de las llaves. Sin embargo, no hay antecedentes probatorios en autos que acrediten la efectividad de haber sido restituidos con anterioridad al 30 de diciembre de 2014 los bienes objeto del contrato de arriendo, en los términos del Artículo 1.948 del Código Civil.

Asimismo, consta que, en cumplimiento a lo acordado en la audiencia de conciliación, el 30 de diciembre de 2014 se realizó en terreno la toma de posesión material de la planta, el inmueble e instalaciones, en presencia del Árbitro, levantándose el acta de fs. 104 y siguientes, dejándose constancia que la propiedad está sin ocupantes, que se realiza en esa oportunidad la toma de posesión por XX y que el Árbitro en presencia de las partes toma fotografías de la planta, inmueble e instalaciones que fueron incorporadas al expediente desde fs. 106 a 146.

Atendidos los hechos anteriormente expuestos y la falta de pruebas que acrediten lo contrario, se considerará como fecha de devolución al demandante de los bienes arrendados y subarrendados el día 30 de diciembre de 2014.

8) Corresponde ahora referirnos al quinto punto de prueba, esto es "Existencia y naturaleza de mejoras, modificaciones o alteraciones en el inmueble y en las instalaciones objeto del contrato. En la afirmativa, existencia y condiciones de la correspondiente autorización del demandante".

La parte del demandante ha argumentado que los bienes arrendados fueron dejados por ZZ con daños. Por su parte, la arrendataria demandada planteó en autos que realizó modificaciones en los bienes arrendados

estando autorizada para ello y que también introdujo mejoras que quedaron en beneficio de XX.

Con el contrato de arriendo acompañado se acreditó que los bienes arrendados serían destinados por ZZ a la producción de hormigón y para ello, se pactó que, contará con acopios de áridos, cementos y aditivos, lo que involucra, conforme al contrato, la facultad de ejecutar todas las obras e instalaciones necesarias y desarrollar las actividades propias de su giro.

En la cláusula decimotercera se autorizó a ZZ para demoler la bodega de cemento, las bodegas menores del sector tablero general de la planta y el estanque australiano. Igual autorización figura en el acta de entrega de la planta, en donde se indica, además, que su demolición se autoriza para remodelar las instalaciones industriales y sujetas a la firma del contrato de arriendo.

Concordante con dicha autorización, en la cláusula quinta del contrato se estipuló que se entregaron en arriendo las instalaciones señaladas en el "Anexo A", en cuyo listado no figuran los bienes cuya demolición se autorizó, esto es, bodega de cemento, las bodegas menores del sector tablero general de la planta y el estanque australiano, confirmando que las partes estaban de acuerdo en que el arrendatario los eliminaría, quedando excluidos del arriendo.

Asimismo, en la cláusula novena del contrato, se autorizó a ZZ para efectuar en el inmueble las mejoras que estime convenientes para sus fines. Se pactó en la misma cláusula que tales mejoras se realizarían a costa de la parte demandada, siempre que cuente con los permisos de las autoridades competentes, quedando facultada para retirarlas, al término del contrato, a menos que se altere el inmueble o su esencia.

Que, conforme al Artículo 1.936 del Código Civil "el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas". En la especie, no sólo no ha consentido en abonarlas, sino que se pactó en el contrato que serían de cargo del arrendatario.

La misma norma del Código Civil faculta al arrendatario para separar y llevarse los materiales de las mejoras, sin detrimento de la cosa arrendada, tal como se estipuló en el contrato. Sin embargo, la parte demandada argumenta en la contestación que dejó las mejoras en beneficio de la arrendadora.

Para acreditar este punto de prueba, la demandada presentó los testigos señores T.S. y R.V.

El testigo señor T.S. declaró acerca de la existencia de las mejoras y el buen estado de la planta hasta la época de su desvinculación ocurrida en abril 2014. Sin embargo, en esa fecha no hubo entrega alguna de la planta e inmueble arrendados, por lo que su testimonio no resulta relevante para esclarecer el punto de prueba que nos ocupa.

El testigo señor R.V. depuso que le consta la existencia de las mejoras y el estado de la planta por fotografías exhibidas en una reunión que son similares a las que fueron certificadas por el notario el 30 de abril de 2014.

Sin embargo, el señor R.V. no es un testigo presencial de los hechos que depone, pues no visitó la planta ni tomó las fotografías. Tampoco consta en autos la fecha de las fotografías que depuso haber visto ni la fecha de la reunión en la que le fueron exhibidas, por lo que su testimonio no se considerará en este aspecto.

La parte demandada, para acreditar este punto, acompañó un set de fotografías que rolan a fs. 180 y siguientes, certificadas por el notario suplente de AA don NT4 en el sentido que corresponden al inmueble e instalaciones al 30 de abril de 2014. El perito señor PE analizó las fotografías y concluyó que en ellas constan parcialmente las mejoras que invoca ZZ.

Sin embargo, al 30 de abril de 2014 la planta e inmueble arrendados estaban en poder de la demandada, por lo que no resulta relevante para la decisión de la litis las mejoras y estado de la planta, instalaciones e inmueble a esa fecha, sino a la fecha de la restitución ocurrida el 30 de diciembre de 2014, según se concluyó precedentemente en este fallo.

El estado general de la planta a la fecha de la restitución, será tratado en el acápite siguiente.

9) Corresponde ahora referirnos al último punto de prueba, el sexto, esto es "Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios reclamados por la parte demandante".

La parte de XX ha argumentado en autos que la planta hormigonera e inmueble arrendados han resultado con una serie de daños, en términos que la planta ha quedado inutilizada. Cuantifica el monto de los perjuicios en la suma de 2.600 Unidades de Fomento por la planta, más 3.475 Unidades de Fomento, por los daños en oficinas, baños, casino, pozo profundo con bomba, estanque australiano, caseta de guardias, portón principal, puente de ajuste de cono y garaje 5 camiones, solicitando como indemnización de perjuicios el pago de 6.075 Unidades de Fomento, o la suma mayor o menor que el Árbitro estime.

La sociedad ZZ ha controvertido y negado la existencia de los daños por las razones señaladas en la parte expositiva del fallo.

En relación a este punto de prueba obran los siguientes antecedentes probatorios en el proceso:

1) Conforme a la cláusula duodécima del contrato sub-lite, las partes acordaron que, cumplidos los 2 primeros años de vigencia y una vez terminado el contrato de subarrendamiento y/o arrendamiento, ZZ tenía el derecho de ejercer una opción de compra de "las instalaciones" que se detallan en el anexo A, antes transcritas, para lo cual las partes pactaron un precio de venta por dichos bienes de 2.600 Unidades de Fomento más IVA.

2) De acuerdo al Anexo A del contrato, las instalaciones avaluadas en dicha suma corresponden a: Planta TR4; Mezcladora de hormigón; skraiper con huinche, cabina y motores; Bomba aditiva; Oficinas comerciales, 6 privados sin muebles; Baños; Casino sin cocina; Pozo profundo con bomba sumergible, estanque de agua y tablero eléctrico; Caseta de guardias de madera; Portón principal; Puente de ajuste de cono; Garage 5 camiones; Sala control de mesón y sistema de control. No se incluyen en dicha suma

los materiales áridos que figuran en el anexo porque fueron comprados por la demandada, según consta en el mismo contrato.

3) La parte demandante en el libelo, separa los bienes mencionados y sólo respecto de parte de ellos reconoce su evaluación en 2.600 Unidades de Fomento, y al resto le asigna una suma diferente. Sin embargo, tal interpretación no coincide con los términos del contrato, pues la cláusula duodécima se refiere al precio de venta de "las instalaciones", y, conforme a la cláusula quinta del mismo contrato, se entiende por "las instalaciones" las mencionadas en el anexo A, que, a su vez, detalla el listado de todos los bienes incluidos en el arriendo.

4) Que, conforme a las razones de prudencia y equidad resulta particularmente relevante el acuerdo de las partes en esta materia, consignado en el contrato, quienes de común acuerdo, en forma anticipada, con pleno conocimiento de los bienes arrendados y sin controversia, tasaron "las instalaciones" de la planta, objeto del contrato, en la suma de 2.600 Unidades de Fomento.

5) Que es necesario tener en consideración que a la fecha del contrato y, por tanto de la evaluación, la parte demandada tenía pleno conocimiento del estado y funcionalidad de la planta e instalaciones objeto del contrato, pues le fueron entregadas con 2 meses de antelación a la firma del contrato, según consta en el acta de entrega y en el mismo contrato.

6) Que el perito designado en autos, el señor PE, quien figura en la nómina de peritos ingenieros civiles de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, en su informe de fs. 765 y siguientes, también recoge dicha suma como representativa del estado de la planta e instalaciones al inicio del contrato.

7) De acuerdo a lo previamente resuelto en esta Sentencia, se ha establecido que la entrega de los bienes al demandante se realizó el 30 de diciembre de 2014, y que en esa oportunidad, el Árbitro que suscribe tomó 122 fotografías que rolan desde fs. 106 a fs. 146 en estos autos.

8) Según expuso la parte demandante en su escrito de observaciones a la prueba, la planta fue vendida como chatarra, emitiéndose una factura con fecha 09 de marzo de 2015 por la venta de partes y piezas de la planta de hormigón. Es decir, a la fecha de inicio del término probatorio, la planta objeto del contrato ya no existía, resultando entonces imposible que el perito designado pudiese revisarla, debiendo basarse para emitir su informe en los antecedentes que estime adecuados, porque así lo establecieron las partes en la audiencia del 11 de junio de 2015.

9) Se hace presente, además, que en la diligencia de entrega de la planta, realizada en terreno, con fecha 30 de diciembre de 2014, recorrimos en conjunto con los apoderados de las partes, las instalaciones completas tomando las fotografías, pudiendo este Juez Árbitro constatar personalmente y en terreno que eran evidentes, ante los ojos de cualquier persona, los daños, deterioros y suciedad de las instalaciones. Sin embargo, la cuantificación de los perjuicios requiere de conocimientos técnicos.

10) Uno de los puntos objeto de la pericia decretada es, precisamente, la existencia, naturaleza y valor de las instalaciones objeto del contrato y del inmueble al 30 de diciembre de 2014, informando el perito, al respecto, que:

“La situación del inmueble al 30 de diciembre de 2014 está dada por las fotografías tomadas por el señor Juez Árbitro en su visita al lugar.

Varias de las fotografías son panorámicas que muestran el terreno con maleza y el muro medianero con un sector destruido. Las fotografías de las oficinas muestran suciedad, desorden y abandono, se ven los baños con sus artefactos, una puerta con un vidrio roto y que se ha sacado un tablero eléctrico interior. Una plancha del frontis está caída. La sala de control tiene consolas. La foto 60 muestra que un elemento ha sido cortado. Hay varias fotos de la planta TR4, con las cintas transportadoras.

En estas fotos se aprecia que, aunque seguramente los motores de las instalaciones y la correa transportadoras no funcionaban por rodamientos oxidados. Los dosificadores activados por pistones neumáticos probablemente están agripados o atascados y habría que cambiarlos, pero no amerita botar la planta como fierro viejo.

Hay otros detalles de suciedad, y las oficinas requerían reparaciones y limpieza. La maquinaria y construcciones eran factibles de recuperar al nivel que se recibieron para ser usadas, por valores razonables, nunca pretendiendo terminar como una planta nueva.

.....

Las instalaciones existentes al 30 de diciembre de 2014 son las mismas que las indicadas en el Acta de Entrega excepto los elementos que fueron eliminados según esa misma acta, además, del skrapper y la estrella de madera que fue reemplazada por la cancha de acopio, como se dijo anteriormente.

Las maquinarias, instalaciones y construcciones muestran deterioros de actos vandálicos y abandono del lugar.

Analizando la información disponible, este perito concluye que al 30 de diciembre de 2014, lo que quedaba en la planta valía un 45% de la opción de compra acordada, es decir, 1.170 Unidades de Fomento”.

11) Es decir, considerando el valor inicial de la planta y su valor al 30 de diciembre de 2014, recogidos en el informe del perito, se concluye que el demandante ha sufrido efectivamente un perjuicio, por cuanto el valor de la planta e instalaciones al inicio del contrato (2.600 Unidades de Fomento), en comparación con su valor a la fecha de restitución (1.170 Unidades de Fomento), ha disminuido en 1.430 Unidades de Fomento.

12) Que, al tenor de este punto de prueba declararon los testigos señores A.P., C.N. y A.F., quienes en su declaración reconocieron que elaboraron el informe o bien los presupuestos que rolan acompañados a fs. 213 y siguientes de autos, en virtud de los cuales se consigna que el costo de reparar los bienes arrendados y subarrendados, en total, asciende a 6.142 Unidades de Fomento.

13) Asimismo, el testigo señor E.C. depuso que considera la planta irreparable y que debe comprarse una nueva cuyo valor asciende a \$180.000.000 (equivalente a 6.900 UF app a esta fecha).

14) Sin embargo, este Sentenciador considera que no es posible atribuir valor probatorio a tales declaraciones, porque de acuerdo al Artículo 411 N° 1 del CPC, procede oír informe de peritos respecto de puntos de hecho para cuya apreciación se necesiten conocimientos especiales de alguna ciencia o arte, como ocurre en la especie.

15) Además, los testimonios mencionados, así como el informe y presupuesto realizados por los testigos, arriban a cifras exageradamente superiores en comparación al valor de tasación de la planta completa que hicieron las partes. Es decir, la demandante al tenor de la opción de compra inserta en el contrato, estaba dispuesta a desprenderse de la planta completa en el precio de 2.600 Unidades de Fomento. Sin embargo, en autos ha accionado solicitando como indemnización más de 6.000 UF, esto es, más del doble del precio de venta pactado.

16) La indemnización de perjuicios tiene por objeto solamente la reparación del daño efectivo, no pudiendo constituir fuente de enriquecimiento para la parte que la pretende. Para este Sentenciador resulta prudente y equitativo procurar restituir el justo equilibrio y el valor patrimonial perdido, por lo que el Árbitro que suscribe considera más ajustada a derecho, a la sensatez y justicia la valuación de los perjuicios realizada por el perito, profesional técnico y tercero imparcial, quien a la luz de las fotografías tomadas personalmente por este Árbitro y de la valuación de la planta realizada por las propias partes en conflicto, determinó el monto de los perjuicios a la fecha de restitución.

17) Resulta pertinente citar el siguiente artículo del distinguido juriconsulto nacional, don Julio Philippi Izquierdo, quien en "Notas sobre el juicio seguido ante arbitradores" afirma que "... de gran utilidad será para el arbitrador el empleo de ciertos principios morales básicos de la vida jurídica, como el no enriquecerse sin causa, no abusar de su derecho, no aprovecharse de su propia mala fe ni de la debilidad o ignorancia ajena, ni celebrar contratos leoninos, aceptar la revisión de estipulaciones que han llegado a transformarse en excesivamente onerosas por causas no previsibles. Si bien estos conceptos también juegan dentro de los sistemas de derecho estricto, en ellos no siempre es fácil su aplicación. El arbitrador, en cambio, podrá emplearlos con amplia libertad. Por lo general, ellos serán una de las guías más seguras para establecer lo equitativo"⁴. Por lo que este Árbitro desestimaré las declaraciones de los testigos mencionados y su informe y presupuesto, pues pretenden fijar los perjuicios de la planta en más del doble del precio de venta de la misma, acordado por las partes.

18) El Artículo 1.939 del Código Civil prescribe que el arrendatario deberá emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia y si falta a este cuidado responderá de los perjuicios. No es excusa para el cumplimiento de tal obligación el hecho de haber dejado las llaves en notaría, pues las instrucciones que la demandada dejó al notario, consignaban que éste debía enviarle las

⁴ Julio Philippi I "Notas sobre el juicio seguido ante arbitradores" Revista Estudios Jurídicos. Facultad de Derecho de la Universidad Católica de Chile. Vol. 2 Números 1 & 2 / Julio, Diciembre 2013.

copias del finiquito suscrito por la demandante. En consecuencia, las instrucciones contemplaban la forma cómo la demandada tomaría conocimiento de la entrega de las llaves al demandante y, mientras ello no aconteciera, como efectivamente pasó, debía cumplir con su obligación de cuidado y conservación de los bienes arrendados, cosa que no hizo.

19) Asimismo, en conformidad al Artículo 1.947 del Código Civil, el arrendatario es obligado a restituir los bienes al fin del arrendamiento, lo que tuvo lugar el 30 de diciembre de 2014, oportunidad en que, de acuerdo a dicha disposición legal, debió restituirlos en el estado en que le fueron entregados, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

20) Se hace necesario detenerse en la cláusula duodécima del contrato que, según se ha dicho, fija el precio de venta de las instalaciones de la planta en 2.600 UF, pues dicho articulado también establece una suerte de descuento de precio, a partir del tercer año de vigencia del contrato, por cada año adicional de arriendo y, por ende, de uso de la planta por la arrendataria. Sin embargo, este Sentenciador considera que no resulta aplicable a esta controversia, el mencionado descuento, por las siguientes razones: **(i)** Porque el perito recogió en su informe el precio de 2.600 Unidades de Fomento, sin descuentos; **(ii)** Porque el descuento se aplicaría a partir del tercer año de arriendo y, por ende, de uso de la planta. Sin embargo, la demandada ha argumentado en autos que dejó de producir hormigón y de pagar la renta variable en mayo 2013, aspecto en que las partes están contestes, lo que implica que no se completaron los 3 años de uso de la planta, siendo improcedente, en consecuencia, hacer deducciones en su valor.

21) Que, según se ha expuesto, de acuerdo al informe pericial basado en las fotografías tomadas por el Juez Árbitro, se concluye que, a la fecha de restitución, la planta había disminuido su valor en 1.430 Unidades de Fomento, suma que deberá pagar la demandada a la demandante de acuerdo a su equivalencia en pesos al día del pago efectivo.

22) Que, además, el Artículo 6 de la Ley 18.101 prescribe que cuando el arrendamiento termine por expiración del tiempo estipulado, por extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta que efectúe la restitución del inmueble. Por tanto, la parte demandada deberá pagar, además, las rentas de arrendamiento fijadas morosas hasta la fecha de la restitución⁵. Esto es, desde enero 2014 y hasta el 30 de diciembre de 2014.

EN CONSECUENCIA, atendidas las pruebas rendidas por las partes, las disposiciones legales citadas y las razones de prudencia y equidad previamente expuestas,

⁵ Así también se ha resuelto en los recursos Rol N° 3.314-08 y 2901-10 por la E. Corte Suprema, Rol N° 1.240-15 por la I. Corte de Apelaciones de RR y Rol N° 571-10, por la I. Corte de Apelaciones de DD.

SE RESUELVE:

- (1) Que se rechazan las objeciones formuladas en las presentaciones de fs. 80, 250, 678 y 786.
- (2) Que se rechaza la demanda de término de contrato de arriendo y subarriendo, atendido que el contrato ya se encuentra terminado con fecha 14 de octubre 2013, en virtud del aviso en ese sentido enviado por carta certificada de fecha 13 de agosto de 2013, por ZZ a XX, conforme a lo convenido en la cláusula novena del contrato de arriendo suscrito por las partes.
- (3) Que resulta innecesario pronunciarse respecto a la petición de entrega y/o devolución del inmueble al demandante, atendido a que se llevó a cabo con fecha 30 de diciembre de 2014, en audiencia ante el Juez Árbitro y con asistencia de los apoderados de ambas partes.
- (4) Que se condena a la parte demandada a pagar las rentas de arrendamiento fijas, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2014, ascendentes a 65 Unidades de Fomento mensuales, lo cual hace un total de 780 Unidades de Fomento, de acuerdo a su equivalencia en pesos al día del pago efectivo.
- (5) Que se condena a la demandada a pagar a la demandante, como indemnización por daño emergente, la suma de 1.430 Unidades de Fomento mensuales, de acuerdo a su equivalencia en pesos al día del pago efectivo.
- (6) Que no se condena en costas a la parte demandada, por considerar que ha tenido motivo plausible para litigar y por no resultar completamente vencida.
- (7) Se reserva el Árbitro la facultad de rectificar errores de copia o de referencia que puedan haberse deslizado en esta Sentencia, de acuerdo a las normas de procedimiento de este juicio.
- (8) Extiéndase por la Ministro de Fe las copias autorizadas de la presente Sentencia que las partes soliciten.
- (9) Notifíquese por cédula esta Sentencia a los apoderados de las partes por Receptor Judicial. En todo caso, podrán notificarse personalmente ante la Secretaria General del CAM Santiago, o ante quien la reemplace o subrogue.

Sentencia pronunciada por el señor Juez Árbitro, don Francisco Castillo Ortúzar y autorizada por la señora Macarena Letelier Velasco, Secretaria General del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, quien actúa como Ministro de Fe.

Nota: Esta sentencia fue objeto de recurso de queja interpuesto para ante la Il. Corte de Apelaciones de Santiago. El Tribunal de Alzada confirmó la sentencia arbitral.