

“SOCIEDAD AGRICOLA A. L. DE C. LTDA. (XXX) CON C. M. B. (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. LUIS MORAND VALDIVIESO

10 DE JUNIO DE 1998
Rol 61-97

SUMARIO: Peso de la prueba - término del arrendamiento. Indemnización de perjuicios - rentas devengadas.

RESUMEN DE LOS HECHOS: XXX demandó a ZZZ, en atención que el arrendatario ZZZ ha incumplido en diversas ocasiones el contrato de arrendamiento, que no ha pagado la renta del año agrícola 1997/98 ni las contribuciones de bienes raíces como tampoco las cuotas de la Asociación de Canalistas a todo lo cual se obligó en las cláusulas tercera y novena de la escritura de modificación. Pidió, por lo tanto, que se declare resuelto el contrato de arrendamiento y que el predio le fuera devuelto en treinta días desde la dictación de la sentencia. Además, que pague las rentas de arrendamiento que se adeuden, incluyendo el impuesto territorial y el pago de los derechos de agua de regadío, con intereses y costas.

LEGISLACIÓN APLICADA: Artículos 1.489 - 1.698 - 1.945 del Código Civil.

DOCTRINA: Que, como lo expresa el artículo 1.698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o ésta. Las obligaciones del demandado constan de escrituras públicas no objetadas y el peso de la prueba de su extinción por su cumplimiento recaen sobre él. Puede darse por indubitado que el demandado ZZZ se encuentra en mora de cumplir sus obligaciones, derivadas de un contrato de arrendamiento, contrato bilateral.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, a diez de junio de mil novecientos noventa y ocho.

VISTOS:

- 1º. En la cláusula cuarta de la escritura de modificación de contrato de arrendamiento entre XXX domiciliada en calle S.A. 19, Of. 1303, Santiago y ZZZ agricultor, domiciliado en Cunaco, que consta de la escritura pública de 11 de agosto de 1994, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Torres Fernández, se pactó entre las partes una cláusula de compromiso en cuanto a las dificultades que se produjeran entre ellas. Se determinó que las resolvería un árbitro arbitrador, sin forma de juicio y sin que procediera recurso alguno. La designación correspondería a la Cámara de Comercio de Santiago.

- 2º. Dicho contrato modificó el primitivo contrato de arrendamiento celebrado entre las mismas partes por escritura pública de 7 de agosto de 1991, otorgada en la Notaría de don Iván Torrealba y que se refiere al arrendamiento por diez años a partir de esa fecha del predio agrícola que se denomina lote dos del Rol N° 153-72 de la Comuna de Nancagua y que se deslinda en la cláusula primera.
- 3º. Don M. V. V., en representación de XXX requirió al Centro de Arbitrajes y Mediaciones de la Cámara de Comercio de Santiago la designación de un árbitro, en razón de haberse producido dificultades entre las partes en relación con el arrendamiento aludido. A fs. 9 consta que el referido Centro designó al suscrito, Luis Morand Valdivieso como árbitro arbitrador, que no hubo oposición al nombramiento y que el cargo fue aceptado el primero de septiembre de 1997, como consta a fs. 10.
- 4º. A fs. 11 el árbitro dio por constituido el compromiso y designó actuario a doña Inelie Durán, Secretaria del Trigésimo Juzgado Civil de Santiago o a quien la subrogue o reemplace. Citó en la misma resolución al primer comparendo. Dicha resolución fue notificada por exhorto al arrendatario, el 3 de octubre de 1997, según consta a fs. 27. El primer comparendo se llevó a cabo el 14 de octubre de 1997, en rebeldía del arrendatario, según consta a fs. 28.
- 5º. La demanda de la sociedad agrícola rola a fs. 12 y fue ampliada a fs. 40. En resumen, expresa que el arrendatario ZZZ ha incumplido en diversas ocasiones el contrato de arrendamiento, que no ha pagado la renta del año agrícola 1997/98 ni las contribuciones de bienes raíces como tampoco las cuotas de la Asociación de Canalistas a todo lo cual se obligó en las cláusulas tercera y novena de la escritura de modificación. Pide, por lo tanto, que se declare resuelto el contrato de arrendamiento y que el predio le sea devuelto en treinta días desde la dictación de la sentencia. Además, que pague las rentas de arrendamiento que se adeuden, incluyendo el impuesto territorial y el pago de los derechos de agua de regadío, con intereses y costas. La demanda fue notificada por correo certificado, por hallarse el demandado debidamente emplazado. No obstante, pidió nulidad de la notificación por no haberse acompañado copias completas de los escritos y resoluciones. La demandante aceptó el incidente, con lo cual quedó notificada la parte demandada en conformidad al artículo 55 del C. de P.C.
- 6º. La contestación de la demanda se limitó a invocar un pago parcial efectuado por el demandado en la cuenta corriente del representante de la sociedad demandante, y una rectificación en cuanto a la cantidad adeudada y promesas de cumplimiento de sus obligaciones durante el juicio. (fs. 56).
- 7º. La demandante replicó a fs. 61, reconociendo la existencia de un abono efectuado después de iniciado el arbitraje, atrasado e incompleto, rectificó el cobro objetado por el demandado y mantuvo en lo demás sus peticiones de la demanda y su ampliación. El demandado no presentó escrito de dúplica como consta a fs. 63. En esa misma resolución se citó a comparendo de conciliación, el que se llevó a efecto el 25 de marzo de 1998, con asistencia del apoderado de la demandante y del demandado y su apoderado. No hubo avenimiento. (fs. 65).

- 8º. A fs. 66 hay constancia de que el árbitro prorrogó por seis meses el plazo para dictar sentencia, en conformidad al Reglamento del Centro de Arbitrajes. Dicha resolución fue notificada a las partes por el mismo Centro.
- 9º. A fs. 67, con fecha 5 de mayo de 1998, el árbitro declaró que no correspondía recibir la causa a prueba por no existir hechos sustanciales controvertidos y citó a las partes para oír sentencia, lo que fue notificado a las partes por carta certificada con fecha 6 del mismo mes, sin que haya existido actuación procesal alguna de las partes desde esa fecha.

Con lo relacionado y

CONSIDERANDO:

- 1º. Que, como se expresó en la resolución de fs. 67, se persigue en estos autos el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el demandado ZZZ, que constan de dos escrituras públicas que no han sido discutidas ni objetadas por la demandada.
- 2º. Que, si bien la demandada expresa haber cumplido con efectuar un abono a las deudas que tenía para con la demandante, ella misma califica de cumplimiento parcial el efectuado con ese abono y, por otra parte, no ha rendido prueba alguna para demostrar que ha pagado el saldo adeudado ni que ha cumplido con la obligación que contrajo de solventar tanto las contribuciones de bienes raíces del predio adeudado, como las obligaciones respecto de la Asociación de Canalistas.
- 3º. Que, como lo expresa el artículo 1.698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o ésta. Las obligaciones del demandado constan de escrituras públicas no objetadas y el peso de la prueba de su extinción por su cumplimiento recaen sobre él. Puede darse por indubitado que el demandado ZZZ se encuentra en mora de cumplir sus obligaciones, derivadas de un contrato de arrendamiento, contrato bilateral.
- 4º. Que, por lo tanto, conforme no sólo al artículo 1.489 del Código Civil, que establece la condición resolutoria tácita en el incumplimiento de las obligaciones de un contrato bilateral, sino de la cláusula undécima del contrato de arrendamiento de 11 de agosto de 1991, que expresamente establece la terminación del contrato de arrendamiento en caso de infracción de las obligaciones del arrendatario, corresponde declarar resuelto o terminado el contrato de arrendamiento a contar de que quede ejecutoriada esta resolución.
- 5º. Que, sin perjuicio de que se declare resuelto el contrato, deben determinarse las rentas de arrendamiento que debe pagar el arrendatario en calidad de rentas insolutas por el año agrícola 1997/98 y las demás que se habrían devengado si no se hubiera resuelto el contrato. Si se aplicara el artículo 1945 del Código Civil que expresa que, cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día... en que el arriendo

hubiera terminado sin desahucio, correspondería ordenar pagar todas las rentas hasta el término del contrato, esto es, hasta el año 2001.

- 6º. Sin embargo, considerando que el demandante sólo se refirió en su demanda a las rentas devengadas, corresponde que sean pagadas hasta las devengadas a la fecha de que quede ejecutoriada esta sentencia. Pero aplicando tanto la norma del devengo a que se refiere el demandante, como el principio enunciado por el Código Civil, es de justicia que, si el demandado en definitiva no devuelve el predio arrendado antes del 1º de agosto próximo, deba satisfacer también la renta de arrendamiento del año agrícola 1998/99.
- 7º. Que, además, el demandado debe pagar intereses corrientes para operaciones expresadas en moneda extranjera por todo el tiempo en que haya atrasado el pago de las rentas de arrendamiento y en moneda nacional para operaciones no reajustables de noventa días o más, por las otras obligaciones no pagadas en su oportunidad y que corresponden a contribuciones de bienes raíces y de asociaciones de canalistas.

Por tanto, y de conformidad a los artículos 1489, 1545, 1551 y 1945 del Código Civil, 173 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- 1º. Que se acoge la demanda de XXX en contra de ZZZ y se declara resuelto o terminado el contrato de arrendamiento individualizado en las escrituras citadas en los Nos. 1 y 2 de la parte expositiva. Como consecuencia de esta declaración, el demandado deberá restituir a la demandante el predio en el plazo máximo de 30 días desde que esta sentencia queda ejecutoriada.
- 2º. Que se acoge también la demanda en cuanto ZZZ deberá pagar a la demandada la renta de arrendamiento del año agrícola 1997/98, con deducción de los abonos que haya efectuado y también las contribuciones de bienes raíces y pagos a la Asociación de Canalistas que correspondan. Estos pagos deberán hacerse con intereses corrientes para operaciones en moneda extranjera o en moneda nacional no reajutable para operaciones de 90 días o más, según corresponda. La suma a pagar deberá determinarse en la ejecución del fallo.
- 3º. Que, si el demandado no restituye la propiedad a la demandada antes del 1º de agosto de 1998, deberá pagar a la demandante la renta de arrendamiento correspondiente al año agrícola 1998/99, suma que también se determinará en la ejecución del fallo.
- 4º. Se condena al demandado a pagar las costas de la causa por no haber tenido motivo plausible para litigar.
- 5º. Entréguese el fallo al Centro de Arbitraje y Mediaciones para los efectos del artículo 39 del Reglamento Procesal.