

Andrés Urrejola Del Río

Árbitro Arbitrador

Fecha sentencia: 14 de septiembre de 2012

Rol 1453-2011

MATERIAS: Cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios – incumplimiento contractual de Contrato de Subarrendamiento – pago de rentas adeudadas – pago de multa contractual por no restitución de inmueble – procedimiento Ley 18.101 de Arrendamiento de Predios Urbanos – fallo de un Árbitro Arbitrador.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La demandante XX deduce demanda de cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios, solicitando se declare que la demandada ZZ incurrió en incumplimiento contractual de un contrato de subarrendamiento de inmueble, debiendo pagar la totalidad de las rentas de subarrendamiento adeudadas, además de la multa contractual pactada por la no restitución del inmueble en tiempo y forma, y el pago de una indemnización de perjuicios por concepto de daños provocados a la propiedad subarrendada. El arbitraje se tramitó en rebeldía de la parte demandada.

LEGISLACIÓN APLICABLE: Ley 18.101 de Arrendamiento de Predios Urbanos: artículos 7º, 8º. Código Civil: Artículos 1.546, 1.556, 1.939, 1.940, 1.942, 1.945, 1.947.

DOCTRINA: Cumplimiento forzado de contrato de subarrendamiento de inmueble: no obstante que a la fecha de haberse interpuesto la demanda, el inmueble subarrendado ya había sido restituido a la Subarrendadora, esta igualmente demandó el cumplimiento forzado del contrato en lo que dice relación con el pago de la totalidad de las rentas de subarrendamiento adeudadas. Cláusula penal: las partes en el contrato de subarrendamiento pactaron una cláusula penal aplicable para el caso que el inmueble subarrendado no fuera restituido en la fecha estipulada en el contrato.

DECISIÓN: Se da lugar a la demanda condenando a la demandada a pagar la totalidad de las rentas de subarrendamiento adeudadas, además de la multa contractual por no restituir el inmueble en la fecha convenida y el pago de los perjuicios derivados de los daños provocados por la Subarrendataria al inmueble. No se da lugar al pago por la Subarrendataria de las cuentas de los servicios básicos del inmueble por no haber podido acreditar la demandante el monto de dichos servicios supuestamente adeudados. Se condenó en costas a la demandada.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 14 de septiembre de 2012.

VISTOS:

A fs. 15, consta la resolución de fecha 7 de noviembre de 2011 del presidente de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., que designa Árbitro Arbitrador a don Andrés Urrejola del Río, para conocer y resolver la controversia existente entre XX y ZZ, en relación con el contrato de subarrendamiento TR1 a ZZ, celebrado por escritura pública de fecha 28 de octubre de 2010 en la notaría de Santiago de don NT1, y en virtud del Contrato de Cesión de Contrato de Subarrendamiento TR1 a XX, celebrado por escritura pública de fecha 21 de enero de 2011 en la notaría de Santiago de don NT2. Dicha resolución fue notificada con fecha 29 de noviembre de 2011, oportunidad en que el Árbitro aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente como consta a fs. 18, notificación que fue efectuada por la notario titular de Notaría de Santiago, doña NT3, y refrendada por la secretaria general del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

A fs. 19, consta la resolución del Árbitro de fecha 5 de diciembre de 2011, donde da por constituido el compromiso y cita a las partes a comparendo a fin de fijar el procedimiento, precisar el objeto del juicio y resolver cualquier otra materia atinente al arbitraje.

A fs. 42, rola el acta del comparendo celebrado el 10 de mayo de 2012, en rebeldía de la demandada ZZ donde el Árbitro, de acuerdo a sus facultades, determinó que el juicio se regirá por las normas contempladas en la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos y subsidiariamente por el Reglamento procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago (en adelante CAM Santiago) en vigencia, y por las normas pertinentes del Código Civil y del Código de Procedimiento Civil que rigen la materia.

A fs. 79 y siguientes, rola la demanda interpuesta por XX en contra de ZZ. En la demanda, la parte demandante solicita que haciendo lugar a los fundamentos expuestos en ella se declare:

1. Que se ordene al demandado cumplir el contrato de subarrendamiento que consta de escritura pública de fecha 28 de octubre del año 2010, otorgado en la Notaría de Santiago de don NT1, condenándolo:
 - a) A pagar la suma de \$ 28.000.000, correspondiente a las rentas de subarrendamiento adeudadas al actor, más el máximo del interés que la ley permite estipular para obligaciones de dinero, desde la fecha del incumplimiento del pago de la primera renta de subarrendamiento, así como aquellos que se devenguen durante la tramitación de este proceso, o las sumas que el Árbitro estime ajustadas a derecho.
 - b) A pagar las cuentas de los servicios básicos que se encuentren impagas, del período que va desde el inicio de la relación contractual hasta el día de la restitución material del inmueble objeto del contrato de marras, debiendo así acreditarlo en la etapa respectiva;
 - c) A pagar la suma de \$ 17.305.470, esto es, el equivalente a la fecha de la demanda a 765 Unidades de Fomento, correspondiente a la multa establecida en el contrato por la no restitución del inmueble en tiempo y forma, calculada según el valor de la Unidad de Fomento al día 01 de junio de 2012, o las sumas que el Árbitro estime ajustadas a derecho;
2. Que se condene al demandado a pagar la suma de \$ 7.228.850, a título de indemnización de perjuicios, o las sumas que el Árbitro estime ajustadas a derecho;
3. Que se condene en costas al demandado.

En términos resumidos y como fundamentos de su demanda, el demandante señala que la subarrendataria ZZ, no cumplió las obligaciones que le imponía el referido contrato de subarrendamiento en cuanto a pagar las rentas de subarrendamiento a partir del día 1 de noviembre del año 2010, hasta el 31 de mayo del año 2011, habiéndose establecido en el contrato que el no pago de una o más rentas constituirá al subarrendatario en mora, dando derecho al subarrendador a cobrar las rentas con el máximo de interés legal que la ley permite estipular para las obligaciones de dinero; que en cuanto a los pagos por servicios básicos el subarrendatario debía pagar oportunamente y a quien correspondiera todos los consumos de servicios del inmueble, tales como electricidad, gas, agua potable y teléfono, lo que no se efectuó, siendo obligación de la demandada acreditarlo; que en cuanto a la restitución del inmueble el subarrendatario se obligó a restituirlo, totalmente desocupado, a más tardar el día 31 de mayo de 2011. Sin embargo continuó ocupándolo parcialmente hasta el 1 de noviembre de 2011, fecha de la restitución total, por lo cual debe pagar la multa establecida en el contrato ascendente a 0,5 Unidades de Fomento por cada día de ocupación total o parcial del inmueble, lo que tampoco ha cumplido.

Finalmente, en cuanto a la restitución del inmueble el subarrendatario se obligó a restituirlo, haciéndose cargo de todos los daños producidos como consecuencia del retiro de los muebles e inmuebles por adherencia que hubiesen sido instalados en la propiedad, lo que no se efectuó en los términos convenidos, originándose perjuicios para la subarrendadora por el monto ascendente a \$ 7.228.850 señalado precedentemente.

En el primer otrosí de la demanda acompaña documentos consistentes en:

1. Copia de la escritura pública de fecha 28 de octubre de 2010, otorgada ante el Notario Público de Santiago don NT1, correspondiente al contrato de subarrendamiento entre TR1 y ZZ;
2. Copia de la escritura pública de fecha 21 de enero de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT2, Repertorio de 2011, correspondiente al contrato de cesión de contrato de subarrendamiento entre TR1 y XX;
3. Copia del acta de notificación y aceptación de la cesión del contrato de subarrendamiento antes referido, de fecha 25 de enero de 2011;
4. Set de fotos protocolizadas ante Notario Público de Santiago don NT2, correspondientes al mes de octubre del año 2011, que acreditan que este no fue desocupado en tiempo y forma;
5. Set de fotos protocolizadas ante Notario Público de Santiago don NT2, que acreditan los daños provocados por el demandado en los cierros perimetrales del inmueble;
6. Copia de cotización efectuada por el contratista J.J., respecto de los daños causados en los cierros por el demandado.

En el primer otrosí el demandante además solicitó se cite a absolver posiciones personalmente sobre hechos propios y no propios, sin facultades de delegar, al tenor del pliego de posiciones acompañado, a don H.G., bajo los apercebimientos legales. Finalmente, en el primer otrosí el demandante presentó lista de testigos.

A fs. 83 rola resolución de fecha 05 de junio de 2012, proveyendo la demanda interpuesta y citando a las partes a una audiencia de contestación y prueba del quinto día hábil después de la última notificación, la que se llevaría a cabo a las 16 horas en las oficinas del CAM Santiago, ubicadas en Monjitas N° 392 piso 11, comuna y ciudad de Santiago. Dicha resolución fue notificada a los representantes de la demandada con fecha 16 de agosto de 2012, por medio de exhorto tramitado ante el señor Juez Civil de Turno de la ciudad de Chillán.

A fs. 84 rola resolución de fecha 14 de junio de 2012, en virtud de la cual se prorroga, por el término de seis meses, el plazo para dictar la sentencia arbitral.

A fs. 87 rola acta del comparendo de contestación y prueba, realizado el 23 de agosto de 2012 en las oficinas del CAM Santiago, el que se llevó a cabo con la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada. La parte demandante ratificó en todas sus partes la demanda interpuesta que rola a fs. 79. A continuación, el Tribunal estableció los siguientes puntos de prueba: 1) Efectividad de haber la demandada cumplido su obligación de pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento pactadas en el contrato; 2) Efectividad que la demandada restituyó íntegramente el inmueble subarrendado en la fecha estipulada en el contrato; 3) Efectividad que la demandada pagó la multa moratoria pactada en el contrato en caso de mora o simple retardo en la entrega dentro de plazo, del inmueble subarrendado; 4) Existencia de daños a la propiedad subarrendada. Monto de dichos perjuicios, y 5) Cumplimiento por la demandada de su obligación de pagar las cuentas de servicios del inmueble subarrendado durante su ocupación.

A fs. 88 y ss. rolan las declaraciones de los testigos presentados por la parte demandante, don H.M. y don R.B.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL FONDO:

Primero: Que la demanda de XX se funda en el incumplimiento de ZZ de sus obligaciones contenidas en el contrato de subarrendamiento suscrito por TR1 y ZZ, por escritura pública de fecha 28 de octubre del año 2010 en la notaría de Santiago de don NT1 (en adelante, el Contrato); el que fue posteriormente cedido por TR1 a XX por escritura pública de 21 de enero de 2011 otorgada en la notaría de Santiago de don NT2, autorizada por su suplente don NT4, cesión que fue aceptada por ZZ según consta de instrumento privado de 25 de enero de 2011.

Segundo: Que el contrato de subarrendamiento versa sobre el inmueble descrito como “la parte trasera de los lotes N° 1 y 2 de la parcela ubicada en la comuna de Chillán”, cuyas superficies y deslindes se señalan en dicho contrato. Se dejó constancia en el contrato que en dicha parte trasera o sector se encuentran instalados un galpón metálico, un galpón mecánico, destinados a bodega de almacenamiento; 2 bombas de gas SS; un estanque de acero inoxidable de capacidad de 40.000 litros; un contenedor; y un estanque CO2 RR, todos de propiedad del subarrendatario ZZ, lo que fue expresamente reconocido por ambas partes.

Tercero: Que de conformidad con la cláusula cuarta del Contrato, este rige desde el 28 de octubre de 2010 hasta el 31 de mayo de 2011; y de conformidad con la cláusula quinta, la renta de arrendamiento se pactó en la suma mensual de \$ 4.000.000, pagadera dentro de los cinco primeros días de cada mes de forma anticipada, y que la primera de dichas rentas se devengó a partir del 1 de noviembre de 2010. En la misma cláusula se pactó que el no pago de una o más rentas de arrendamiento, constituirá al subarrendatario en mora y dará derecho al subarrendador a cobrar la o las rentas de subarrendamiento con el máximo de interés legal que la ley permita estipular para obligaciones de dinero. En la cláusula sexta del Contrato el subarrendatario quedó obligado a pagar oportunamente y a quien corresponda todos los consumos de servicios del inmueble materia del contrato, tales como electricidad, gas, agua potable y teléfono. De conformidad a lo estipulado en la cláusula undécima del Contrato, se pactó que las reparaciones de cualquier especie que sea necesario efectuar en la propiedad, sean estas de carácter necesario, locativas, útiles o voluptuarias, serán de cargo de la subarrendataria. En la cláusula decimocuarta del Contrato el subarrendatario quedó obligado a restituir el inmueble en perfecto estado, debiendo hacerse cargo de todos los daños producidos como consecuencia del retiro de los muebles e inmuebles por adherencia que se encuentran instalados en la propiedad, así como de los costos correspondientes a cierros o cerramientos que haya de efectuarse, y trámites ante las empresas de servicios. Finalmente, en la cláusula decimosexta del Contrato, se estableció que en caso que el subarrendatario no desocupare el inmueble el día 31 de mayo de 2011, y sin perjuicio de los demás derechos que le asisten a la subarrendadora, se devengará a favor del subarrendador una multa equivalente a 5 U.F. por cada día que dure la ocupación total o parcial del inmueble subarrendado.

Cuarto: Que, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1.698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o esta. Que en este proceso, la existencia de las obligaciones de pagar las rentas de subarrendamiento convenidas, de pagar las cuentas de los servicios básicos del inmueble subarrendado, de pagar la multa por la no restitución del inmueble en tiempo y forma, y de pagar los perjuicios por los daños producidos como consecuencia del retiro de los muebles e inmuebles por adherencia así como los costos correspondientes a cierros o cerramientos, ha quedado acreditada por medio de la presentación de una copia del contrato de subarrendamiento suscrito por escritura pública de fecha 28 de octubre del año 2010 citado anteriormente; y que la legitimación activa de XX para demandar el pago de dichas rentas, cuentas y multas y la indemnización de los perjuicios ha quedado acreditada por medio de la presentación de una copia del contrato de cesión suscrito por escritura pública de 21 de enero de 2011 ya citado, y de la notificación efectuada por instrumento privado de 25 de enero de 2011; ninguno de los documentos antes citados fueron objetados por la parte demandada.

Quinto: Respecto del cumplimiento de las obligaciones para la subarrendataria contenidas en el contrato de subarrendamiento antes referido, no existe antecedente ni probanza alguna en la causa que sirva para que el Árbitro pueda concluir que ellas se hayan cumplido, total o parcialmente. Al contrario, de los antecedentes probatorios existentes en la causa, el Árbitro puede concluir lo siguiente:

- 5.1. Respecto de la efectividad de haber la demandada cumplido su obligación de pago de la totalidad de las rentas de subarrendamiento pactadas en el Contrato, los testigos de la parte demandante don H.M. y don R.B., mayores de edad, quienes juraron ante el Árbitro decir la verdad, que declararon sin tachas, y que dieron razones de sus dichos, están contestes en que ZZ no pagó ninguna de las rentas de arrendamiento pactadas en el Contrato.
- 5.2. Respecto de la efectividad de que la demandada restituyó íntegramente el inmueble subarrendado en la fecha estipulada en el Contrato, esto es, a más tardar el 31 de mayo de 2011, los testigos de la parte demandante don H.M. y don R.B., mayores de edad, quienes juraron ante el Árbitro decir la verdad, que declararon sin tachas, y que dieron razones de sus dichos, están contestes en que ZZ no efectuó la restitución del inmueble subarrendado en la fecha pactada, lo que habría sucedido el mes de noviembre de 2011. A mayor abundamiento, las fotografías protocolizadas en la notaría de don NT2 con fecha 23 de marzo de 2012 y agregadas a fs. 64 y siguientes de autos, y no objetadas por la parte demandada, muestran que en la fecha indicada en el acta protocolizada –octubre de 2011– el inmueble mostraba señales de ocupación. Dichas fotografías le fueron exhibidas al testigo don H.M. quien declaró respecto de ellas que el inmueble seguía ocupado y que ello le consta por haber tomado las fotografías.
- 5.3. Respecto de la efectividad que la demandada pagó la multa moratoria pactada en el Contrato en caso de mora o simple retardo en la entrega dentro de plazo del inmueble subarrendado, los testigos de la parte demandante don H.M. y don R.B., mayores de edad, quienes juraron ante el Árbitro decir la verdad, que declararon sin tachas, y que dieron razones de sus dichos, están contestes en que la subarrendataria no pagó la multa moratoria.
- 5.4. Respecto a la existencia de daños a la propiedad subarrendada, montos y perjuicios, los testigos de la parte demandante don H.M. y don R.B., mayores de edad, quienes juraron ante el Árbitro decir la verdad, que declararon sin tachas, y que dieron razones de sus dichos, están contestes en que los cierros del inmueble habían sido rotos y que habían desperdicios en el lugar, lo que puede también constatare por las fotografías acompañadas por la parte demandante a fs. 67 y siguientes de autos. También están contestes en que la reparación de los cierros tuvo un costo para la subarrendadora de \$ 7.228.000, de conformidad con el documento acompañado por la subarrendadora a fs. 78, el que no fue objetado por la parte demandada.
- 5.5. Respecto al cumplimiento por la demandada de su obligación de pagar las cuentas de servicios del inmueble subarrendado durante su ocupación, los testigos de la parte demandante don H.M. y don R.B., mayores de edad, quienes juraron ante el Árbitro decir la verdad, que declararon sin tachas, y que dieron razones de sus dichos, están contestes en que la subarrendataria no pagó la cuenta del suministro eléctrico con la empresa TR2. Sin embargo, los testigos no declararon respecto de las cuentas de los otros suministros básicos, a saber, agua, gas, teléfono, etc. Tampoco existen otros antecedentes en el proceso que sirvan para acreditar los otros suministros impagos. Los testigos tampoco estaban contestes ni dieron razón de sus dichos respecto al monto total de la deuda que la subarrendataria dejó por su incumplimiento de pagar la cuenta de suministro eléctrico.

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

- 6.1.** Que de la documentación acompañada por la parte demandante, queda establecido que TR1 suscribió un contrato de subarrendamiento con la demandada, ZZ, sobre el inmueble descrito como “la parte trasera de los lotes N° 1 y 2 de la parcela, ubicada en la comuna de Chillán, por escritura pública del año 2010 en la notaría de Santiago de don NT1; y que dicho contrato le fue luego cedido por la subarrendadora a la demandante XX por escritura pública de 21 de enero de 2011 otorgada en la notaría de Santiago de don NT2, cesión que fue aceptada por ZZ según consta de instrumento privado de 25 de enero de 2011.
- 6.2.** Que de la documentación acompañada, así como de las declaraciones de los testigos presentados por la parte demandante, queda establecido que la subarrendataria incumplió sus principales obligaciones contractuales, a saber: no pagó la renta de subarrendamiento a la demandante, no restituyó el inmueble subarrendado a la demandante en la fecha establecida en el Contrato, no pagó la multa pactada por la mora o simple retardo en la restitución oportuna del inmueble subarrendado, y no asumió el pago de los daños provocados al inmueble subarrendado por su ocupación del mismo.
- 6.3.** Que, respecto de la demanda de la subarrendadora en cuanto a obtener que la demandada pague las cuentas de los servicios básicos por su ocupación del inmueble subarrendado, a juicio de este Tribunal, es posible presumir, de acuerdo a la actuación de la demandada y a los antecedentes probatorios aportados por la subarrendataria, que esta no efectuó el pago de las cuentas de los servicios básicos. Sin embargo, este Árbitro estima que no existen antecedentes probatorios suficientes para establecer el monto de dichos servicios a pagarse por la subarrendadora.

Séptimo: Que respecto de los contratos de subarrendamiento, estos se rigen por las normas aplicables para los contratos de arrendamiento. En este caso, son aplicables las normas de la Ley 18.101, y en subsidio de estas las normas del Título XXVI del Libro IV del Código Civil. Por lo tanto, y de acuerdo a los antecedentes probatorios antes referidos, este Árbitro puede concluir que la subarrendataria infringió el Contrato, y varias de sus obligaciones que además se encuentran contenidas en los Artículos 1.939, 1.940, 1.942, 1.945 y 1.947 del Código Civil; y que de conformidad con los Artículos 1.546 y 1.556 del Código Civil, al no haber cumplido la subarrendataria sus obligaciones contractuales de buena fe, corresponde que sea condenada a pagar los perjuicios derivados de sus incumplimientos.

Octavo: Que atendido a lo expuesto anteriormente, y dada la rebeldía de la demandada en este juicio, este Árbitro estima que existen motivos suficientes para condenar a la demandada al pago de las costas, tanto personales como procesales, y demás gastos del arbitraje.

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

RESUELVO:

Primero: Se da lugar a la demanda interpuesta por la subarrendadora, XX, en contra de la subarrendataria, ZZ.

Segundo: Se condena a ZZ a pagar la suma de \$ 28.000.000 por concepto de rentas de subarrendamiento adeudadas a la actora, más el máximo del interés legal que la Ley permite estipular para obligaciones de dinero no reajustables, contado desde la fecha del incumplimiento del pago de la primera renta de subarrendamiento, hasta la fecha de pago efectivo, del monto e intereses señalados.

Tercero: Se condena a ZZ a pagar la suma de 765 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos moneda legal a la fecha de pago efectivo, por concepto de multa moratoria derivada de la no restitución en tiempo y forma del inmueble subarrendado.

Cuarto: Se condena a ZZ a pagar la suma de \$ 7.228.850 a título de indemnización de los perjuicios materiales provocados al inmueble subarrendado por la subarrendadora tanto durante su ocupación del mismo como al momento de efectuar el retiro de sus bienes.

Quinto: En cuanto al pago de los servicios básicos prestados a la subarrendadora por empresas suministradoras durante el plazo en que esta ocupó el inmueble hasta su fecha de restitución efectiva, el Árbitro no dará lugar a ello por las razones expuestas en el numeral 6.3. de la parte considerativa de la sentencia.

Sexto: Se condena a la demandada al pago de las costas personales, procesales, y demás gastos del arbitraje.

Séptimo: Dese a las partes aviso de haberse dictado sentencia y notifíquese la presente sentencia por intermedio de la Secretaría del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, personalmente o por cédula, exhortándose al Tribunal competente; y archívese en su oportunidad en dicho Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

Autorícese. Andrés Urrejola del Río, Árbitro. Actuario, don M.M. Testigos: don L.A. y don L.J.