

Ignacio Arteaga Echeverría

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 12 de noviembre de 2012

Rol: 1514-12

MATERIAS: Contrato de arrendamiento predio urbano – terminación por no pago de rentas – pago de rentas devengadas e insolutas – pago de multas – cláusula penal – valuación anticipada de perjuicios – lesión enorme – restitución de la propiedad – fallo de un Árbitro Arbitrador.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La sociedad XX interpuso demanda en contra de la sociedad ZZ, en la cual solicita la terminación del contrato de arrendamiento de predio urbano celebrado entre ellos, por el no pago de las rentas acordadas en dicho instrumento. Solicita además, el pago de las rentas devengadas e insolutas; el pago de las multas acordadas en el contrato por el atraso en el pago de las rentas; el pago de la valuación anticipada de perjuicios, también acordada en dicho contrato; el pago de los gastos comunes y los consumos de agua, luz, gas y demás consumos básicos, y la restitución de la propiedad arrendada. La demandante solicita asimismo que se condene al señor ZZ1, fiador y codeudor solidario, al pago de dichas prestaciones. Los demandados no contestan la demanda y el juicio se lleva en rebeldía.

LEGISLACIÓN APLICABLE: Ley 18.101; Código Civil: Artículos 1.544, 1.545, 1.698 y 1.977, y Código de Procedimiento Civil: Artículos 144, 160, 170, 346 y 394.

DOCTRINA: Ciertamente, el no pago de las rentas pactadas permite a la sociedad XX exigir la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad ZZ, quien ha incumplido la principal obligación que surge para la arrendataria, esto es, el pago oportuno del canon convenido. Dicho incumplimiento gatilla además el derecho contractual de la arrendadora para exigir las multas por atraso en el pago de las rentas y la valuación anticipada de perjuicios, ambas cláusulas penales de conformidad con los Artículos 1.535 y siguientes del Código Civil. Teniendo presente que ambas prestaciones exigidas proceden legalmente, por haber sido acordadas de mutuo acuerdo por las partes, una moratoria y otra compensatoria, no queda sino concederlas a la demandante, toda vez que se han verificado los presupuestos contractuales que las hacen exigibles. No obstante, ambas indemnizaciones deben sujetarse al límite establecido en el Artículo 1.544 del Código Civil, esto es, que la pena no puede exceder el duplo de la obligación principal, de modo de evitar el pago de prestaciones desproporcionadas. Por lo mismo, y en particular respecto de la multa por atraso en el pago de la renta, dicho límite debe aplicarse respecto de cada una de las rentas mensuales devengadas y no pagadas oportunamente, no pudiendo, en consecuencia, exceder el monto de la multa el duplo del valor de la renta mensual en cada caso, toda vez que, por tratarse el arrendamiento de un contrato de tracto sucesivo, cada renta insoluta debe considerarse una obligación independiente no cumplida. En definitiva, y no obstante no haberse establecido en el contrato de arrendamiento un límite al monto de las multas por atraso en el pago de una renta mensual, por cada renta mensual se debe aplicar el límite establecido en el Artículo 1.544 del Código Civil.

DECISIÓN: Se acoge la demanda. Se condena a los demandados en costas por haber sido totalmente vencidos.

SENTENCIA ARBITRAL:

En Santiago, a 12 de noviembre de 2012.

VISTOS:

Que a fojas 78, comparece don N.C., chileno, ingeniero civil, en representación de XX (en adelante e indistintamente XX, el "Demandante" o el "Arrendador"), sociedad del giro de su denominación, domiciliados en DML, comuna de Conchalí, Santiago, quien deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, y en subsidio el desahucio del mismo contrato, en contra de ZZ (en adelante e indistintamente ZZ, el "Demandado" o el "Arrendatario"), sociedad del giro de su denominación, representada por don M.F., empresario, domiciliado en DML, comuna de Conchalí, Santiago; y en contra de don ZZ1 (en adelante el "Codeudor Solidario"), factor de comercio, del mismo domicilio antes indicado en su calidad de fiador y codeudor solidario del Arrendatario, solicitando que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de las rentas de arrendamiento y se condene al pago de las sumas expresadas en el petitorio de la demanda con expresa condena en costas.

Funda su demanda señalando que con fecha 11 de junio de 2009 celebró un Contrato de Arrendamiento (en adelante e indistintamente “Contrato de Arrendamiento” o el “Contrato”) con el Demandado respecto del inmueble ubicado en DML, comuna de Conchalí, Santiago, por la renta mensual de 250 UF + IVA, pagaderas por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes.

Alega que el Arrendatario si bien inicialmente cumplió con su obligación de pagar las rentas de arrendamiento, desde abril de 2011 comenzó a cumplir parcialmente realizando solo abonos sobre rentas ya devengadas y a contar de mayo de 2011 cesó absolutamente en el pago de las rentas de arrendamiento, por lo que en consecuencia, adeuda la suma de 4.380 UF (cuatro mil trescientas ochenta Unidades de Fomento) por este concepto.

Añade que según consta en la cláusula tercera del Contrato, en caso de atraso en el pago de las rentas de arrendamiento, el Arrendatario deberá pagar una multa de 2 UF por cada día de atraso, derecho que se reitera en la cláusula 17° del mismo Contrato, multa que ascendería a la fecha de la presentación de la demanda a 6.934 UF (seis mil novecientos treinta y cuatro Unidades de Fomento).

Sin perjuicio de lo anterior, señala que según lo dispuesto en la misma cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento, el cobro de las multas descritas anteriormente no obstaría al ejercicio de todos los demás derechos y remedios que confiere el Contrato o la ley al acreedor, pudiendo cobrar dichas multas conjuntamente con la obligación principal.

En consecuencia, sostiene que según lo dispuesto en la cláusula 17° del Contrato de Arrendamiento le correspondería a XX hacer efectivo a título de indemnización de perjuicios una suma equivalente a la totalidad de las rentas de arrendamiento que correspondan al tiempo que falta para completar el plazo de duración del contrato de arrendamiento. Lo anterior, ante la negativa de ZZ de abandonar el inmueble arrendado a pesar del no pago de las rentas. El monto de dicha indemnización ascendería a la suma de 7.000 UF (siete mil Unidades de Fomento), lo que correspondería a las rentas de arrendamiento restantes para completar el plazo de duración del contrato.

Finalmente señala que de conformidad con la cláusula séptima del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario se obligó a pagar con toda puntualidad los consumos de energía eléctrica, agua potable, extracción de basuras y demás consumos análogos que resulten anexos al uso y goce de la propiedad arrendada, debiendo pagar la demandada toda deuda generada por estos conceptos.

Previa cita de normas legales, solicita tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, en contra del Demandado principal (ZZ) y del Codeudor Solidario (ZZ1), ya individualizados, acogerla a tramitación y declarar en definitiva:

- Que se tenga por terminado el Contrato de Arrendamiento sobre el inmueble ubicado en DML.
- Que se condene solidariamente a ZZ y al Codeudor Solidario, al pago de las rentas devengadas e insolutas, que ascienden a la suma de 4.380 UF (cuatro mil trescientas ochenta Unidades de Fomento), más aquellas rentas que se devenguen durante la tramitación de la presente causa, hasta la restitución del inmueble;
- Que se condene solidariamente a ZZ y al Codeudor Solidario, al pago de las multas por retraso en el pago de las rentas, ascendentes a la fecha de presentación de la demanda a 6.934 UF (seis mil novecientos treinta y cuatro Unidades de Fomento) y aquéllas que se devenguen durante la tramitación del presente arbitraje.
- Que se condene solidariamente a ZZ y al Codeudor Solidario, al pago de la evaluación anticipada de perjuicios ascendente a 7.000 UF (siete mil Unidades de Fomento).
- Que se condene solidariamente a ZZ y al Codeudor Solidario, al pago de los gastos comunes y los consumos de agua, luz, gas y demás suministros básicos que se encuentren insolutos hasta que se efectúe la restitución del inmueble.
- Que se ordene la restitución de la propiedad arrendada dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.
- Que se condene al Demandado al pago de las costas de la causa.

A fojas 103, se celebró la audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la asistencia de los apoderados del Demandante y en rebeldía del Demandado, motivo por el cual se tuvo por contestada la demanda en su rebeldía, y llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo.

En la misma audiencia se recibió la causa a prueba, acompañando la parte Demandante los siguientes medios de prueba:

- a) **Prueba documental:** Los documentos acompañados materialmente con la demanda, el día 8 de agosto de 2011 y que posteriormente fueron reiterados en la referida audiencia como medios de prueba fueron los siguientes: Copia de escritura pública otorgada ante el Notario de Santiago don NT1 con fecha 11 de junio de 2009, que contiene el Contrato de Arrendamiento celebrado entre las partes; Certificado de avalúo fiscal del Lote del cual forma parte la propiedad arrendada emitido por el Servicio de Impuestos Internos; Copia autorizada de todo lo obrado en el expediente tramitado ante el 24° Juzgado Civil de Santiago, caratulado XX con ZZ y ZZ1; Cuadro resumen de rentas adeudadas por ZZ a XX por concepto del Contrato de Arrendamiento desde el 1 de abril de 2011 hasta el 1 agosto de 2012; Cuadro resumen de multas adeudadas por ZZ a XX por concepto del Contrato de Arrendamiento desde el 1 de abril de 2011 hasta el 1 de agosto de 2012; Copia de Carta despachada por medio de Notario Público a la Arrendataria fechada 18 de enero de 2012, en virtud de la cual se le comunica el ejercicio del derecho de poner término al Contrato por no pago de las rentas de arrendamiento.
- b) **Prueba Testimonial:** Depusieron los testigos don F.F., don G.W. y don R.M. por la parte Demandante.
- c) **Absolución de Posiciones:** Se solicitó la comparecencia a absolver posiciones al señor don M.F., quien no se presentó al primer llamado.

La parte demandada, no rindió prueba alguna.

Con fecha 10 de octubre de 2012, se efectúa el segundo llamado a absolver posiciones de don M.F., quien no se presenta al segundo llamado.

La parte Demandante, mediante presentación de fecha 10 de octubre de 2012 solicita tener por confeso al absolvente respecto de todas las preguntas formuladas en términos categóricos y afirmativos en el pliego de posiciones.

A fojas 152, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

Primero: Que XX, deduce demanda en contra de ZZ y solidariamente en contra de don ZZ1, a fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado respecto del inmueble ubicado en DML, comuna de Conchalí, Santiago, fundada en el no pago de las rentas de arrendamiento correspondientes desde el mes de abril de 2011, más las respectivas multas, indemnizaciones de perjuicios, gastos por consumo de suministros básicos y costas.

Segundo: Que el Demandante para acreditar el vínculo contractual invocado, acompaña en su demanda y lo reitera como medio de prueba en la audiencia de contestación, conciliación y prueba el Contrato de Arrendamiento celebrado por las partes con fecha 11 de junio de 2009, en donde constan los sujetos participantes en dicha convención, objeto, época de celebración, vigencia, rentas, multas en caso de incumplimiento y demás cláusulas atinentes a este tipo de contratos, documento que no fue objetado por la contraria, razón por la cual se le tendrá por reconocido.

Tercero: Que depusieron sobre la existencia del Contrato de Arrendamiento y la naturaleza de este los testigos señores R.M., don F.F. y don G.W., quienes debidamente juramentados, legalmente examinados y no tachados, dieron razón de sus dichos, teniéndoseles contestes respecto de sus declaraciones. Ello, sin perjuicio que respecto de los montos adeudados, sus declaraciones no producirán prueba alguna ya que, todo acto o contrato que contenga la promesa o entrega de una cosa que valga más de 2 UTM deberá consignarse por escrito, lo anterior en atención a lo dispuesto por el Artículo 1.709 del Código Civil.

Cuarto: Que acreditada la relación contractual y la existencia de un Fiador y Codeudor Solidario, también lo está la obligación del Arrendatario de pagar las rentas en la forma estipulada en el Contrato de Arrendamiento, correspondiendo

al Arrendatario, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 1.698 del Código Civil, acreditar el pago u otro modo de extinguir la referida obligación, sin que se rindiera probanza alguna al efecto por la parte Demandada;

Quinto: Que habiéndose citado a absolver posiciones al representante legal de ZZ don M.F. y no concurriendo este al segundo llamado, se le tuvo por confeso de todos aquellos hechos afirmados categóricamente según lo dispuesto en el Artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, reconociéndose en forma ficta que los montos señalados por el Demandante son los que efectivamente debe pagar producto del incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, sin perjuicio de lo que en definitiva determine este Árbitro.

Sexto: Que efectuadas las reconveniones de pago a que alude el Artículo 1.977 del Código Civil, sin que este se produjera, procede declarar terminado el Contrato de Arrendamiento celebrado, como asimismo acoger las acciones de cobro de rentas, restitución del inmueble interpuestas conjuntamente con la acción principal. Respecto de la acción subsidiaria, se omite pronunciamiento en virtud de lo señalado precedentemente.

Séptimo: Que al respecto cabe tener presente lo dispuesto por el Artículo 6° inciso primero de la Ley 18.101, cuando el arrendamiento termina, el Arrendatario continúa obligado al pago de las rentas de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que se efectúe la restitución del inmueble, petición a que se dará lugar.

Octavo: Que el Demandante solicita además, el pago de la multa generada por el atraso en el pago de las rentas de arrendamiento y la indemnización de perjuicios anticipada establecida en el Contrato de Arrendamiento, petición a la que se dará lugar en virtud de lo convenido por las partes en las cláusulas tercera y decimoséptima de la referida convención, que en lo pertinente señalan que “Tercero: (...)En caso de atraso en el pago o sea de incumplimiento de su obligación, “El Arrendatario” pagará una multa de dos Unidades de Fomento por cada día de atraso (...)” y que “Decimoséptimo:(...) Declarada la terminación anticipada de este contrato, sea por retardo en el pago de la renta o por cualquier otro hecho imputable o incumplimiento imputable a “El Arrendatario”, este deberá pagar a “El Arrendador” a título de indemnización de perjuicios, que las partes evalúan de común acuerdo anticipadamente en una suma igual a la totalidad de las rentas de arrendamiento que correspondan al tiempo que falte para el cumplimiento del plazo de duración del contrato de arrendamiento”.

Noveno: Respecto de la multa por atraso en el pago de las rentas, este Juez Árbitro considera que los montos resultantes de la fórmula utilizada en la planilla Excel acompañada por el Demandante exceden el máximo dispuesto en el Artículo 1.544 del Código Civil, toda vez que de dicho cálculo resultan multas que exceden el duplo de la obligación de pago de la renta mensual. Lo anterior, se explica en atención a que cada renta mensual adeudada constituye una obligación no cumplida y por lo tanto, la multa con que se sanciona el retraso en su pago no puede exceder de ninguna manera el doble de su valor. En consecuencia, lo que en derecho corresponde a pagar por el demandado asciende a 2 UF por cada día de atraso respecto de cada una de las rentas mensuales devengadas y no pagadas por el Arrendatario, con un tope máximo de 595 UF (IVA incluido) por cada renta mensual de arrendamiento adeudada. Este tope máximo de 595 UF (IVA incluido) corresponde al duplo de la obligación principal correspondiente a la renta de 250 UF más IVA.

Décimo: Que habiéndose dado estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley 18.101, mediante la notificación de la demanda de autos al actual subarrendatario de una parte del inmueble sobre el que versa la presente causa, esta sentencia será oponible al actual subarrendatario, empresa TR1, para todos los efectos a que haya lugar.

Y de conformidad, además, a lo dispuesto en los Artículos 1.545, 1.698 y 1.977 del Código Civil; Artículos 144, 160, 170, 346 y 394 del Código de Procedimiento Civil y la Ley 18.101,

SE DECLARA:

- 1º. Que se acoge la demanda de fojas 78, y se declara terminado el Contrato de Arrendamiento celebrado entre las partes.
- 2º. Que se condena al Demandado y solidariamente al Codeudor Solidario al pago de la totalidad de las rentas adeudadas al Arrendador ascendentes a la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento a 5.272,5 UF, IVA incluido (cinco mil doscientas setenta y dos coma cinco Unidades de Fomento, IVA incluido), más el pago de las rentas que se devenguen hasta la restitución material de la propiedad arrendada.

- 3°. Que se condena al Demandado y solidariamente al Codeudor Solidario, al pago de los suministros básicos adeudados a la fecha de la presentación de la demanda y los que se hayan devengado durante la tramitación de la presente causa y hasta la restitución material del inmueble arrendado.
- 4°. Que se condena al Demandado y solidariamente al Codeudor Solidario, al pago de las multas generadas por los atrasos en el pago de las rentas de arrendamiento, las que se encuentran contempladas en la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes y que corresponden a 2 UF por cada día de atraso en cada una de las rentas mensuales devengadas y no pagadas por el Arrendatario durante la vigencia de la referida convención, ascendentes en conjunto todas ellas al momento de término del presente Contrato de Arrendamiento a la suma de 7.622 UF (siete mil seiscientos veintidós Unidades de Fomento), más las sumas que corresponda aplicar por concepto de estas multas establecidas en la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento, hasta el pago efectivo de las respectivas rentas mensuales devengadas y no pagadas, aplicando el límite máximo de 595 UF (IVA incluido) respecto de cada una de las rentas mensuales devengadas y no pagadas.
- 5°. Que se condena al Demandado y solidariamente al Codeudor Solidario, al pago de la indemnización de perjuicios pactada anticipadamente en la cláusula 17° del Contrato de Arrendamiento, ascendente a 6.250 UF (seis mil doscientas cincuenta Unidades de Fomento) y que corresponde a los 25 meses restantes del Contrato suscrito entre las partes desde el momento de la declaración de término del contrato de arrendamiento.
- 6°. Que se ordena la restitución del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento dentro de tercero día desde que esta sentencia cause ejecutoria.
- 7°. Que habiendo sido vencida totalmente la parte demandada, deberá pagar las costas de la causa.

Regístrese, notifíquese y archívese. Rol 1514-12. Dictada por S.J.A. don Ignacio Arteaga Echeverría. Autorizada por el actuario don AC.