

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Luis Morand Valdivieso
Fecha Sentencia: 24 de septiembre de 2003
ROL: 355

MATERIAS: Contrato de arrendamiento, terminación – juicio especial – reconveniones de pago – excepción de contrato no cumplido – cláusula penal – derecho de retención sobre los bienes muebles – facultad del Árbitro Arbitrador.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Inmobiliaria e Inversiones XX S.A. presentó demanda de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas en contra de Inmobiliaria ZZ S.A., quien a su vez presentó demanda reconvenzional por perjuicios sufridos durante el arrendamiento por diversas falencias e incumplimientos de la primera.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.535, 1.552, 1.945, 1.977.
Ley N° 18.001: Artículo 10.

DOCTRINA:

En cuanto a la excepción de contrato no cumplido, que la parte demandada opuso en su contestación, ella es improcedente considerando solamente que tanto dicha excepción como la condición resolutoria tácita que son propias de los contratos bilaterales, operan respecto de las obligaciones principales derivadas del respectivo contrato. En la compraventa, la entrega o tradición de la cosa y el pago del precio y en el arrendamiento, la entrega de la cosa y el pago de la renta. En el caso de que se trata no se discute que el demandante entregó la cosa en su oportunidad. Además, él estaría impedido de invocar esta excepción ya que es él quien se encuentra en mora de cumplir (Considerando N° 4).

En cuanto a la petición de que se ordene el pago de las rentas de arrendamiento hasta la fecha en que expirará el contrato, ella es conforme con lo dispuesto en el Artículo 1.945 del Código Civil. Sin embargo, el Árbitro, en su calidad de Arbitrador en este punto, estima de justicia que la demandada se libere de ella siempre que se allane a entregar voluntariamente el inmueble arrendado en el plazo que señala esta sentencia (Considerando N° 7).

DECISIÓN: Se declara resuelto el contrato. Se ordena a la demandada principal a pagar las rentas de arrendamiento adeudadas y se la exime de un pago adicional, siempre y cuando se allane voluntariamente a entregar el inmueble arrendado. Se rechaza la demanda reconvenzional. Se condena a la demandada al pago de las costas por no haber tenido motivo plausible para litigar.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, veinticuatro de septiembre de dos mil tres.

VISTOS:

1. Que el Presidente del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, ante una presentación formulada por el representante de Inmobiliaria e Inversiones XX S.A., en relación con la cláusula de compromiso que consta en escritura pública de 11 de junio de 1999, ante el Notario don NT, designó Árbitro Arbitrador a señor Luis Morand Valdivieso para que se abocara a conocer y

resolver la controversia existente entre dicha sociedad e Inmobiliaria ZZ S.A. en relación con el contrato de arrendamiento vigente entre ambas partes.

2. Que el Árbitro aceptó el cargo el 15 de noviembre de 2002, según consta a fs. 13 y el 25 del mismo mes dio por constituido el compromiso y designó actuaria a la Secretaria del Trigésimo Juzgado Civil de Santiago doña AC o a quien la subrogue o reemplace legalmente en el cargo. En la misma resolución citó al primer comparendo, la que fue notificada personalmente a ambas partes. El comparendo se llevó a cabo el 11 de diciembre de 2002, en él se dejó constancia de quienes eran partes, de sus apoderados y domicilios y de que el Árbitro tenía carácter de Arbitrador tanto en el fondo como en el procedimiento. Asimismo, se dejó constancia de que se aplicaría el procedimiento de los juicios especiales del contrato de arrendamiento y, en lo no previsto, los del juicio sumario. También se expresó que se admitiría reconvenición, de acuerdo al Reglamento de la Cámara.

3. La parte demandante, el 23 de diciembre de 2002, presentó demanda de terminación inmediata del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas desde el mes de mayo a diciembre de 2002 más reajustes e intereses, multas y costas y el pago de las rentas de arrendamiento por el plazo que falte para cumplir el estipulado en el contrato. Atendido el procedimiento correspondiente a este juicio, se proveyó la demanda ordenando practicar el primer requerimiento de pago y citando a comparendo de contestación, conciliación y prueba.

4. Atendido que con el receso de verano y algunas incidencias en relación con la fecha del comparendo, transcurrió un tiempo que se acercaba a los seis meses, el Árbitro prorrogó el tiempo del arbitraje por seis meses a contar desde el 15 de mayo de 2003, esto es, hasta el 15 de noviembre del mismo año.

5. El comparendo citado al proveer la demanda se celebró el 30 de abril de 2003, compareciendo ambas partes, y en él se practicó, a petición del demandante, la segunda reconvenición de pago. La parte demandada contestó la demanda por escrito, haciendo valer la excepción de contrato no cumplido, invocó un derecho legal de retención y dedujo demanda reconvenicional por perjuicios sufridos durante el arrendamiento por diversas falencias e incumplimientos de la demandante. En vista de que se consideró necesario oír a la demandante sobre esta contestación y reconvenición, se dio traslado por diez días y no se realizó en esa oportunidad la conciliación.

6. En mayo 12, la demandante evacuó el traslado y solicitó por su parte el derecho legal de retención para garantizar el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas.

7. El 28 de mayo se llevó a cabo el comparendo de conciliación, con asistencia de ambas partes, sin que se llegara a un avenimiento, pese a lo cual el Árbitro las exhortó a buscar una solución.

8. El 12 de agosto se proveyeron los escritos de contestación, evacuación del traslado y peticiones de derecho legal de retención, dejándolos para resolver en la sentencia de término. En la misma resolución, se citó para sentencia, atendido el procedimiento, esto es, que se trata de un juicio especial del contrato de arrendamiento. Se celebró un segundo comparendo de conciliación a petición de la demandada el 16 de septiembre, en que tampoco se encontró solución. La demandada solicitó reposición de la citación para oír sentencia a la que el Árbitro no accedió por la misma razón de tratarse de un juicio especial de arrendamiento, en lo que se extenderá en la parte considerativa de esta sentencia.

Con lo relacionado y

CONSIDERANDO:

1. Que lo demandado en estos autos es la terminación del contrato de arrendamiento vigente entre XX y ZZ, en virtud de la cesión efectuada por escritura pública de 20 de abril de 2001, ante el Notario Público don NT, por el no pago de las rentas de arrendamiento a contar de mayo de 2002 y que el juicio correspondiente debe someterse a las normas especiales del juicio de arrendamiento, conocido como reconveniones de pago, atendido lo dispuesto en el Artículo 1.977 del Código Civil.
2. Que consta en la resolución que proveyó la demanda que se practicó la primera reconvenición de pago y que la segunda se efectuó en el comparendo celebrado el 30 de abril de 2003, cuya acta rola a fs. 104, sin que la parte demandada haya efectuado el pago de las rentas adeudadas y por el contrario haya reconocido en su contestación que no lo ha hecho por las razones que allí se exponen.
3. Que, en consecuencia, procede acceder a la demanda y dar por terminado el contrato de arrendamiento con las consecuencias adicionales que se analizarán más adelante.
4. Que en cuanto a la excepción de contrato no cumplido, que la parte demandada opuso en su contestación y cuya resolución se reservó para definitiva, ella es improcedente considerando solamente que tanto dicha excepción como la condición resolutoria tácita que son propias de los contratos bilaterales, operan respecto de las obligaciones principales derivadas del respectivo contrato. En la compraventa, la entrega o tradición de la cosa y el pago del precio y en el arrendamiento, la entrega de la cosa y el pago de la renta. En el caso de que se trata no se discute que el demandante entregó la cosa en su oportunidad. Además, el demandado estaría impedido de invocar esta excepción ya que es él quien se encuentra en mora de cumplir. Puede citarse al efecto la sentencia de la Excma. Corte Suprema, de 7 de junio de 1945, R.D. y J., Segunda parte, Sección Primera, pág. 48. En el resumen doctrinario de esa sentencia se expresa lo siguiente: *“Las obligaciones del arrendador de mantener la casa en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y de efectuar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, tienen una aplicación eventual y su cumplimiento está sujeto a la declaración de exigibilidad y a la determinación de su monto que en cada caso se haga en juicio contradictorio; mientras la obligación de pagar la renta tiene el carácter de necesaria y generalmente predeterminada, lo que la hace exigible periódicamente. En el contrato de arrendamiento existen disposiciones especiales para el caso de mora en el pago de la renta que priman sobre el Artículo 1.552 que contiene una disposición general sobre la mora en los contratos bilaterales. Por tanto, ese Artículo no es aplicable al caso de mora del arrendador en el cumplimiento de aquellas obligaciones, que exige por su parte el pago de la renta”*. Hago notar que, aun cuando la Excma. Corte estimó que procedía la excepción de contrato no cumplido en este caso, lo que este Árbitro no suscribe por lo expuesto anteriormente, aún así no consideró que se pudiera hacer valer en el juicio especial del contrato de arrendamiento, atendida la necesidad de un procedimiento de lato conocimiento. Lo mismo debe aplicarse con mayor razón a la petición de indemnización de perjuicios por la vía reconvenicional y más aún al derecho legal de retención pedido por la demandada, todo lo cual es ajeno al procedimiento aplicable a este caso y aceptado por las partes en el primer comparendo. Esta es la razón por la cual no se recibió la causa a prueba, ya que la mora de la demandada está reconocida y cualquier otro punto de prueba habría recaído sobre hechos que no pueden ser objeto de este juicio.
5. Descartadas, por lo expuesto, las excepciones o defensas opuestas por la demandada y naturalmente procediendo en igual forma con la demanda reconvenicional, cabe analizar las peticiones de la demandante.
6. Procede en primer lugar acceder a poner término al contrato de arrendamiento y declarar que deben pagarse todas las rentas de arrendamiento devengadas hasta la fecha y las que se devenguen

hasta la entrega voluntaria o forzada del inmueble arrendado. Además, según lo expresado en la cláusula primera del contrato de arrendamiento se aplican al contrato las normas contenidas en la escritura pública referida a los locales del Centro Gastronómico y de Eventos TR, de 11 de mayo de 1999 ante el Notario don NT, la que en su punto 7.14 establece intereses moratorios de uno por ciento mensual, una multa moratoria de 10 por ciento sobre el total de la obligación atrasada y un reajuste según IPC de todas las obligaciones impagas. Atendido que se trata de una cláusula penal por incumplimiento, su monto deberá establecerse desde que se produjo dicho incumplimiento.

7. En cuanto a la petición de que se ordene el pago de las rentas de arrendamiento hasta la fecha en que expirará el contrato, esto es, el 30 de noviembre de 2007, ella está conforme con lo dispuesto en el Artículo 1.945 del Código Civil. Sin embargo, el Árbitro, en su calidad de Arbitrador en este punto, estima de justicia que la demandada se libere de ella siempre que se allane a entregar voluntariamente el inmueble arrendado en el plazo que señala esta sentencia.

8. Procede acceder a la petición de la demandante de declarar el derecho legal de retención sobre los bienes muebles que guarnece el inmueble arrendado, para garantizar el pago de las sumas adeudadas o que adeude la demandada.

Y lo dispuesto en los Artículos 1.977, 1.945, 1.552 y 1.535 del Código Civil y en el Artículo 10 de la Ley N° 18.001 y los pertinentes del Código de Procedimiento Civil.

SE DECLARA:

- 1°. Que no se acoge la demanda reconvenzional del otrosí del escrito de fs. 80.
- 2°. Que se desechan igualmente las excepciones o defensas formuladas por la demandada en su escrito de contestación de fs. 80 y el derecho de retención que solicitó.
- 3°. Que se acoge la demanda de XX en contra de ZZ y se declara resuelto o terminado el contrato de arrendamiento que las ligaba, de acuerdo con la escritura pública de 11 de junio de 1999, ante el Notario don NT y de cesión de 20 de abril de 2001 ante el mismo notario. Como consecuencia de esta declaración, la demandada deberá restituir a la demandante el inmueble arrendado en el plazo máximo de treinta días desde que esta sentencia quede ejecutoriada.
- 4°. Que se la acoge también en cuanto la parte demandada deberá pagar a la demandante las rentas de arrendamiento que le adeuda y las que devenguen hasta la restitución del inmueble, suma que se determinará en la ejecución del fallo.
- 5°. Que las sumas adeudadas o que se devenguen deberán recargarse en la forma establecida en el punto 7.14 de la escritura pública que rige el Centro Gastronómico y de Eventos TR, de 11 de mayo de 1999, ante el Notario don NT, sumas que se determinarán también en la ejecución del fallo.
- 6°. Que, de acuerdo al Artículo 1.945 del Código Civil, la demandada deberá pagar las rentas de arrendamiento que se hubieren devengado hasta el término del contrato, esto es, el 30 de noviembre de 2007. Sin embargo, el Árbitro, en su calidad de Arbitrador, estima de justicia eximir de este pago adicional a la demandada, siempre que ésta se allane voluntariamente a entregar el inmueble arrendado dentro del plazo señalado en la decisión tercera. Si así no ocurriere, en la ejecución del fallo se determinará también el monto de esta prestación.

- 7°. Se acoge la petición de la demandante en cuanto a declarar el derecho legal de retención sobre las especies muebles que guarnecen el inmueble arrendado para garantizar el pago de las sumas que debe pagarle según este fallo.
- 8°. Se condena a la demandada al pago de las costas por no haber tenido motivo plausible para litigar.
- 9°. Entréguese el fallo al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago para los efectos del Artículo 39 del Reglamento Procesal.

Pronunciada por el Juez Árbitro señor Luis Morand Valdivieso.

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