

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sra. Olga Feliú Segovia

Fecha Sentencia: 22 de septiembre de 2003

ROL: 373

MATERIAS: Contrato de arrendamiento – terminación inmediata – incumplimiento grave – reconven-
ciones de pago – multa convencional.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La demandante, doña XX, solicita se declare inmediatamente terminado el contrato de arrendamiento de un bien raíz urbano, dado que el arrendatario demandado, el señor ZZ, ha incurrido en un incumplimiento grave del contrato, al haber realizado modificaciones en el interior del inmueble y haber subarrendado las piezas así creadas. Asimismo, ha cesado el pago de la renta.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: Artículos 140, 160, 341, 346 N° 3, 636 y 640.

Código Civil: Artículos 1.545, 1.551, 1.977.

Ley N° 18.101, modificada por la Ley N° 19.866: Artículos 1, 3, 8 N° 3, 10, 11, 21.

DOCTRINA:

El Artículo 1.977 del Código Civil prescribe que la mora por un período entero en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconvenções, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días (Considerando N° 2).

DECISIÓN: Se acoge la demanda y se condena en costas al demandado.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, veintidós de septiembre de dos mil tres.

VISTOS:

A fs. 1, doña XX, empleada, domiciliada en DML, expone que se encuentra interesada en someter la siguiente diferencia al mecanismo de arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, siendo su contraparte don ZZ, comerciante, domiciliado en DML. El arbitraje recae en la terminación inmediata del contrato de arrendamiento de un bien raíz urbano, por incumplimiento de sus cláusulas y por no pago de rentas. Añade que la cuantía del asunto que se someterá a arbitraje es, hasta esa fecha, de aproximadamente UF 110,19. Que, a fs. 7, el 27 de enero de 2003, el Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, resolvió designar Árbitro Arbitrador a la señora Olga Feliú Segovia, para que se aboque a conocer y resolver la controversia existente en torno a la aplicación del contrato de arrendamiento celebrado por instrumento privado de 14 de noviembre de 2001. Que, a fs. 10, el 7 de marzo de 2003, se notificó personalmente a la señora Olga Feliú Segovia, la designación precedente, quien aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible. A fs. 13, se tuvo por constituido el compromiso y se llamó a las partes a comparendo con el objeto de acordar normas sobre procedimiento y otras particulares del compromiso.

Que, a fs. 26, se realizó el comparendo con asistencia de ambas partes, fijándose las normas de procedimiento, designando actuario al abogado señor AC1 y, en su reemplazo, a la abogada señora AC2. Que, a fs. 37, doña XX, empleada, domiciliada en DML, deduce demanda en juicio arbitral de

terminación inmediata del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta y por incumplimiento grave a la ley del contrato, en contra del señor ZZ, comerciante, domiciliado en DML. Pide se practiquen las reconvenções legales por la suma de \$ 3.094.463, y, en definitiva, se declare que el demandado debe pagar las rentas y consumos de la propiedad, ya devengados y las que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se efectúe su pago íntegro y total, reajustado de acuerdo con el Artículo 21 de la Ley N° 18.101 y la multa pactada contractualmente.

Que debe restituir el inmueble arrendado, libre de todo ocupante, dentro de tercero día, bajo apercibimiento de lanzamiento; terminación del contrato que también deberá declararse por grave incumplimiento a la ley del contrato, con expresa condenación en costas. Funda su demanda en que, el 14 de noviembre de 2001, celebró contrato de arrendamiento con el demandado por instrumento privado, habiéndose autorizado las firmas de los comparecientes ante Notario Público señor NT.

Que el contrato de arrendamiento recayó sobre el bien raíz ubicado en Santiago, en DML, el que debía destinarse a habitación, contrato que comenzó a regir el 15 de diciembre de 2001, pactándose una renta mensual de \$ 260.000, la que debía ser pagada dentro de los primeros cinco días de cada mes, por anticipado, que incluía los gastos comunes, y que se reajustaría cada tres meses conforme con la variación del Índice de Precios al Consumidor. Señala, que en el contrato se estableció una multa convencional equivalente al 1% de la o las rentas adeudadas por cada día de atraso. También, se señaló que el contrato tendría una duración de un año, a contar del 1° de diciembre de 2001, renovable en forma automática y sucesiva por períodos iguales, salvo decisión en contrario de alguna de las partes, que debía comunicarse a la otra por carta certificada, con una anticipación de, a lo menos, 30 días en relación al vencimiento respectivo. Que el arrendatario debía pagar los consumos de luz, agua potable y gas. Que se estableció prohibición de subarrendar. Agrega que el demandado se encuentra en mora de pagar las rentas de arrendamiento desde el mes de julio de 2002 hasta la fecha de la demanda, siendo la deuda total, al 10 de mayo de 2003, de \$ 3.094.463. Agrega que el demandado ha incurrido en incumplimientos reiterados de la obligación del pago de la renta y los servicios del inmueble y la multa pactada; y es su deseo no perseverar en el contrato de arrendamiento. Señala, que el demandado incumplió gravemente los términos del contrato ya que realizó modificaciones en el interior del inmueble para subdividirlo, creando piezas o habitáculos de pequeño tamaño para subarrendarlo a estudiantes, sin autorización de la arrendadora; que esta conducta ha recargado notablemente el uso de las instalaciones del condominio y provoca graves molestias tanto a los vecinos como a la administración del edificio, que ha formulado por escrito diversos reclamos, hechos que permiten solicitar la declaración de terminación inmediata, *ipso facto*, del contrato de arrendamiento por infracción a su cláusula sexta. En subsidio, deduce demanda de desahucio en contra del arrendatario, ya individualizado, fundada en los mismos hechos relacionados precedentemente, señalando que no desea perseverar en el contrato, atendidos los graves y reiterados incumplimientos del arrendatario, y pide la restitución del inmueble en el plazo que fije el Tribunal, contado desde la interposición de la demanda, con costas.

Que a fs. 43, la parte demandada revocó el patrocinio y poder conferido al abogado señor AB. Que a fs. 44, el Tribunal llamó nuevamente a las partes a comparendo, con el objeto de acordar modificaciones al procedimiento de este compromiso y, en su defecto, resolver sobre dichas modificaciones. Que a fs. 48, se complementó la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8° N° 3 de la Ley 18.101, modificada por la Ley N° 19.866, en el sentido de señalar que la parte demandante se valdrá de todos los medios probatorios que establece el Artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, señalando las personas que depondrían como testigos. Que a fs. 49, se llevó a efecto la audiencia, en la que se complementaron las normas de procedimiento de este arbitraje en los términos prescritos por el Artículo 1.977 del Código Civil y Artículos 10 y 11 de la Ley N° 18.101, normas estas últimas que tienen el carácter de orden público. Que a fs. 51, se practicó la primera reconvenção de pago al demandado y no efectuó el pago. Que a fs. 53, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado.

Que, a fs. 62, se tuvo por practicada la segunda reconvenición de pago al demandado, en su rebeldía. Que conciliación no hubo. Que a fs. 65, se recibió la causa a prueba. Que se rindió la prueba que consta en autos. Que a fs. 77, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Que, con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, ante el Notario Público señor NT, no objetado, que rola de fs. 4 a 6, se ha acreditado suficientemente que la señora XX entregó en arrendamiento al demandado señor ZZ, el departamento 32, ubicado en DML, a contar del 1° de diciembre de 2001, por el término de un año, que se renovaría en forma automática y sucesiva por períodos iguales, pactándose una renta mensual de \$ 260.000, la que debía pagarse por períodos anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes, la que se reajustaría cada tres meses, conforme con la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, considerando para el cálculo un mes de desfase, correspondiendo reajustar la renta en los períodos que comienzan los meses de junio, septiembre, diciembre y marzo de cada año. Además, se pactó que en caso del no pago oportuno de la renta, en todo o parte, el arrendatario deberá pagar a título de multa, una suma convencional equivalente al 1% de la o las rentas adeudadas, por cada día de atraso. También se pactó que el arrendatario debía pagar los consumos de luz, agua potable y gas.

2. Que el Artículo 1.977 del Código Civil prescribe que la mora por un período entero en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconveniciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

3. Que practicadas las dos reconveniciones de pago, el demandado no pagó ni dio seguridad competente de que efectuaría el pago en un plazo razonable.

4. Que, en consecuencia, y reuniéndose en la especie los requisitos contemplados en el Artículo 1.977 del Código Civil, procede acoger la demanda dándose por terminado el contrato de arrendamiento.

5. Que, según consta del atestado del Receptor, señor E.P., que rola a fs. 51, el día veinticinco de junio de dos mil tres, al notificarse la demanda y su ampliación al demandado y al practicársele la primera reconvenición de pago, éste manifestó que el departamento se encontraba desocupado y a disposición del demandante.

Que, por otra parte, el apoderado de la demandante, a fs. 67, manifestó al Tribunal, que el demandado hizo abandono de la propiedad arrendada el día 14 de junio de 2003, dejando las llaves en poder de la administración del edificio.

Que, en consecuencia, y atendido lo expuesto por la parte demandante, el Tribunal fija prudencialmente como fecha de término del contrato, el día 14 de junio de 2003.

6. Que, atendido lo señalado en los considerandos precedentes, procede acoger la demanda en lo relativo al cobro de las rentas adeudadas individualizadas en la demanda y las devengadas durante el juicio, hasta el día 14 de junio de 2003, las cuales deberán pagarse debidamente reajustadas cada tres meses en la forma pactada en el inciso primero de la cláusula cuarta del contrato. Además, dichas rentas adeudadas deberán pagarse reajustadas de conformidad con lo prescrito en el Artículo 21 de la ley 18.101, sin intereses.

7. Que, también se acogerá la demanda en lo relativo a la multa convencional pactada por las partes, en el inciso segundo de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, equivalente al uno por ciento

de las rentas adeudadas por cada día de atraso. Al respecto, cabe señalar, que para el cálculo de la multa ya mencionada, no se contabilizarán los primeros cinco días de cada mes.

8. Que, no habiéndose acreditado, por la parte demandante, la existencia de consumos adeudados por concepto de luz, agua potable y gas, ni su monto, el Tribunal desechará el mencionado cobro formulado en la demanda.

9. Que, atendido lo resuelto precedentemente, el Tribunal no emitirá pronunciamiento en relación al resto de los incumplimientos contractuales indicados en la demanda ni tampoco en relación a la acción subsidiaria de desahucio.

10. Que, en esta clase de juicios, el Tribunal está facultado para apreciar la prueba de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

Y **VISTOS**, además, lo dispuesto en los Artículos 1.545, 1.551 y 1.977 del Código Civil; 140, 160, 346 N° 3, 636 y 640 del Código de Procedimiento Civil; 1°, 3°, 10 y 21 de la Ley 18.101 y, la Ley N° 19.866.

SE DECLARA:

1°. Terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio con fecha catorce de junio de dos mil tres, y se tiene por cumplida la obligación del demandado de restituir el inmueble en la fecha indicada precedentemente.

2°. Que, el demandado deberá pagar la suma de \$ 3.119.003 (tres millones ciento diecinueve mil tres pesos), por concepto de rentas adeudadas y las devengadas durante el juicio, esto es, desde el mes de julio de dos mil dos hasta el catorce de junio de dos mil tres, las que ya fueron debidamente reajustadas por el Tribunal en la forma indicada en el considerando sexto de esta sentencia.

3°. Que el demandado deberá pagar la suma de \$ 6.041.420 (seis millones cuarenta y un mil cuatrocientos veinte pesos), por concepto de la multa convencional pactada por las partes en el inciso segundo del Artículo cuarto del contrato de arrendamiento, equivalente al uno por ciento de las rentas adeudadas por cada día de atraso.

4°. Que, atendido lo resuelto precedentemente, se omite pronunciamiento respecto del resto de los incumplimientos contractuales invocados en la demanda y sobre la acción subsidiaria de desahucio.

5°. Que, se rechaza la demanda en lo relativo al cobro de los consumos de agua potable, luz y gas.

6°. Que se condena en costas al demandado.

Notifíquese y archívese de conformidad con el Artículo 39 del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

Pronunciada por la señora Olga Feliú Segovia, Juez Árbitro Arbitrador. Actuario AC1.