

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Alberto Zaldívar Larraín

Fecha Sentencia: 20 de julio de 2004

ROL: 414

MATERIAS: Contrato de arrendamiento, terminación – aviso de término del contrato que no consta por escrito – abandono del inmueble – indemnización de perjuicios – pago de multa – tachas de testigos.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La demandante señora XX pide declarar terminado el contrato de arrendamiento por no pago de renta, ordenar la entrega del inmueble, el pago de las rentas adeudadas, multas pactadas y de consumos y gastos comunes.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: Artículos 358 N° 5 y 6, 636 y siguientes.

DOCTRINA:

La circunstancia de haber extraviado el arrendatario copia de la carta de término con certificación de su envío, la que si hubiera guardado convenientemente habría permitido evitar la incertidumbre que afectó a la demandante a lo menos por unos meses –y por cierto también este litigio–, hacen razonable, equitativo y justo que deba resarcir a ésta de los perjuicios que la falta de prueba del término formal del arrendamiento le hizo soportar (Considerando N° 10).

DECISIÓN: Se da lugar a la demanda en cuanto al cobro de la multa y la retención de la garantía por el arrendador. Cada parte pagará sus costas, y las comunes por mitades.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 20 de julio de 2004.

VISTOS:

Con fecha 7 de octubre de 2003, doña XX solicitó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, conforme al documento que rola a fs. 1, procediera a la designación de un Juez Árbitro Arbitrador, acorde con lo pactado en la cláusula decimosexta del contrato de arrendamiento de fecha 31 de enero de 2000, que acompañó, para que resolviera sobre la controversia existente entre ella, como arrendadora, y su arrendatario, la empresa ZZ S.A.

Por resolución de fecha 17 de octubre de 2003, del Presidente de la Cámara de Comercio de Santiago, don Carlos Eugenio Jorquiera M., y teniendo presente entre otros antecedentes lo acordado por el Consejo Directivo del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara con fecha 16 de octubre de 2003, se designó a Alberto Zaldívar Larraín como Árbitro Arbitrador para que conociera y resolviera la controversia mencionada. Esta resolución rola a fs. 10 de estos autos.

Con fecha 3 de noviembre de 2003, el Árbitro aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible, lo que consta de Acta notarial de fs. 13.

Con fecha 2 de diciembre de 2003 se llevó a efecto, con la asistencia de representantes de ambas partes, un comparendo en el que se ratificó el nombramiento del Árbitro y su calidad de Arbitrador;

se fijó las reglas del procedimiento, y se acordó la actuación de don AC, como actuario. Acta de este comparendo rola a fs. 18 y 19.

A fs. 26, presenta demanda en representación de doña XX, factor de comercio, domiciliada en DML, el abogado don AB1, del mismo domicilio, demandando terminación de arrendamiento en contra de ZZ, representada por don M.B. y don S.I., ambos empleados, y todos domiciliados en DML y expuso:

Que con fecha 31 de enero de 2000 dio en arriendo a la demandada la oficina 233 del Edificio PM, los estacionamientos 17, 18 y 104 y la bodega 60, ubicadas en DML, arrendamiento que comenzó a regir el 1º de febrero del año 2000 hasta el 31 de mayo de 2001, renovándose tácita, sucesiva y automáticamente por períodos iguales de un año salvo que el arrendatario manifestara su deseo de restituir la propiedad mediante carta certificada o notarial dirigida al domicilio del arrendador con una anticipación no inferior a 30 días respecto de la fecha fijada para la expiración del contrato de arrendamiento. El contrato se prorrogó hasta el 31 de mayo del año 2003 y como no se dio término en la forma pactada se habría prorrogado del 1º de junio de 2003 al 31 de mayo de 2004. La renta mensual era de 60 unidades de fomento pagaderas, en forma anticipada dentro de los primeros 5 días de cada mes. Los demandados abandonaron los inmuebles arrendados en el mes de mayo de 2003, sin dar aviso alguno ni entregar el inmueble a la demandante, sin poner a su disposición las llaves ni reclamar la devolución del mes de garantía, dejando de cancelar las rentas de arrendamiento, las cuentas de consumo y gastos comunes. Por lo anterior, solicita declarar terminado el contrato de arrendamiento por la causal de no pago de renta y ordenar la entrega del inmueble arrendado dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia y condenar a la demandada al pago de 720 Unidades de Fomento por concepto de rentas de arrendamiento del período junio 2003 a mayo 2004 o las que el Árbitro estime pertinentes; 180 Unidades de Fomento por concepto de multas pactadas para el caso que el arrendatario le pusiere término al contrato en una fecha no autorizada para ello y 60 Unidades de Fomento por concepto del mes de garantía lo que se pactó en caso de incumplimiento del contrato. También se demanda el pago de los consumos y gastos comunes hasta el término del contrato y restitución de la propiedad y pago de las costas de la causa. Subsidiariamente para el caso de que el arrendatario, enerve la acción de terminación mediante el pago, solicita el desahucio.

A fs. 31, contestando, la demandada ZZ, expone: Que con varios meses de anticipación al vencimiento del plazo de restitución con fecha 10 de diciembre del año 2002 envió a la demandante, a la dirección señalada en el contrato, en DML, por intermedio del Notario don NT una carta señalando que haría restitución del inmueble el día 31 de mayo de 2003 y que en consecuencia el arriendo terminó el 31 de mayo de 2003. Agrega que la demandante al cobrar la multa contradice la afirmación básica de la demanda en cuanto ella está basada en no haberse dado aviso escrito, ya que la multa procede cuando el aviso es dado dentro de un plazo no estipulado. Agrega, finalmente, que hasta la fecha no ha logrado la devolución de la garantía y solicita se declare que el contrato terminó el 31 de mayo de 2003 y que por lo tanto no debe suma alguna, y que debe devolverse la garantía, todo ello con costas.

Se llamó a conciliación no produciéndose ésta, como consta a fs. 38.

A fs. 40 se recibió la causa a prueba, fijándose como puntos sobre la que habrá de recaer los siguientes: 1º) Si la demandada dio aviso oportuno y formal a la demandante de su voluntad de restituir la propiedad; y 2º) Prestaciones adeudadas por la arrendataria.

Se acompañó por la demandante un original del contrato de arrendamiento, que fue agregado al proceso a fs. 20, no objetado, y las cartas que corren a fs. 60, 61, 62 y 63, tampoco objetadas.

La demandada rindió prueba testimonial a fs. 48 y siguientes y fs. 75.

Por resolución de fs. 66, se prorrogó por seis meses el plazo del arbitraje.

A fs. 85 y 86 rolan escritos de observaciones a la prueba, de la demandante y demandada, respectivamente.

Por resolución de fecha 15 de junio de 2004, de fs. 89, se citó a las partes a oír sentencia.

Y CONSIDERANDO:

Primero: Que en contra de los testigos presentados por la parte demandada, se dedujeron las siguientes tachas de inhabilidad:

- a) Respecto del testigo señor R.T., las de los números 5 y 6 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, las que se fundó exclusivamente en la circunstancia de haber sido el testigo trabajador de la demandada hasta junio de 2003;
- b) Respecto de la testigo M.Z., la del N° 6 del Artículo 358 del C.P.C., la que se funda por la demandante en la circunstancia de que la testigo habría tenido como responsabilidad despachar las cartas de término del arrendamiento, en su calidad de secretaria del abogado de la empresa demandada, don AB2, de cuya omisión se seguiría responsabilidad respecto de su empleador;
- c) Respecto del testigo don AB2, al del N° 6 del mismo Artículo 358, también por estimar la demandante que la circunstancia de haber tenido el testigo la obligación de despachar las cartas de término del arriendo, de cuya omisión se seguiría responsabilidad respecto de su cliente, la empresa demandada.

Segundo: Que todas las tachas serán rechazadas, por los siguientes motivos:

- a) La de ser el testigo señor R.T. trabajador dependiente de la demandada, por cuanto consta que dicha persona fue trabajador hasta junio de 2003, no teniendo dicha calidad a la fecha de su declaración, efectuada el 30 de abril de 2004, no pudiendo extenderse la causal invocada a situaciones de hecho distintas a las legales, habiendo recuperado el testigo sin duda en concepto de este Árbitro su imparcialidad, el momento mismo que dejó de ostentar la calidad de dependiente de la demandada;
- b) La de tener el testigo señor R.T. interés en las resultas del pleito, por cuanto de sus dichos y demás antecedentes de autos no se desprende de manera alguna que dicha persona tenga comprometido un interés económico actual, directo o indirecto, según cuáles sean las resultas del juicio.
- c) La de tener la testigo señora M.Z. interés en las resultas del juicio, por cuanto de sus dichos y demás antecedentes de autos no se desprende de manera alguna que dicha persona tenga comprometido un interés económico actual, directo o indirecto, según cuáles sean las resultas del juicio.
- d) La de tener el testigo señor AB2 interés en las resultas del juicio, por cuanto de sus dichos y demás antecedentes de autos no se desprende de manera alguna que dicha persona tenga comprometido un interés económico actual, directo o indirecto, según cuáles sean las resultas del juicio.

Tercero: Son hechos que no han sido controvertidos:

- a) La existencia del contrato de arrendamiento de fecha 31 de enero de 2000;

- b) Que la arrendataria pagó las rentas hasta el 31 de mayo de 2003;
- c) Que la arrendataria abandonó la propiedad arrendada en mayo de 2003, sin entregar las llaves de la misma a su propietaria.

Cuarto: Es controvertida, en cambio, la circunstancia de si la demandada dio aviso del término del contrato de arrendamiento, y si este se efectuó conforme lo estipulado en el Artículo 2 del contrato de arrendamiento, de manera que éste se estimara terminado el día 31 de mayo de 2003.

Quinto: De la prueba testimonial rendida resulta acreditado el hecho de haberse enviado a la demandante una carta dándole aviso del término del contrato coincidiendo en este testimonio los testigos R.T., M.Z. y AB2.

Sexto: Que la sola circunstancia de que la parte demandada no cuente en sus archivos con copia de la carta con certificado de su envío, no obsta a darle mérito a tres testigos contestes en hechos y circunstancias, ni justifica no tener por terminado el contrato de arrendamiento.

Séptimo: Que la circunstancia de que la demandada haya pagado las rentas hasta el 31 de mayo de 2003, y haya abandonado la propiedad arrendada antes de esa fecha, demuestra cabalmente que la voluntad de dicha parte era ponerle término al dicho contrato, lo que es coherente con lo expresado por sus testigos. Asimismo, no ha sido acreditado en autos la existencia de cuentas por consumos domiciliarios impagos u otro tipo de perjuicios que se sigan de la falta de restitución formal del inmueble.

Octavo: Que, aunque la arrendadora pudo efectivamente no haber recibido físicamente la carta de término del contrato de arrendamiento, ello pudo suceder por distintos motivos, y en cualquier caso el término del contrato debió serle evidente por los hechos recién descritos, y así lo fue, de momento que ya en julio de 2003, según consta de carta de fs. 60, su abogado requirió una explicación por la falta de aviso que, en su concepto, existía.

Noveno: Que consta de la carta acompañada por la propia demandante que rola a fs. 62, que en alguna fecha anterior al envío de esta –25 de septiembre de 2003–, el abogado de la demandada, don AB2, se comunicó telefónicamente con el de la demandante, don AB3, manifestándole a éste “que la carta pertinente que comunicaba el término del referido contrato de arrendamiento habría sido enviada a mi representada y que me haría llegar la copia respectiva, lo que nunca ocurrió...”. En consecuencia, ya en septiembre de 2003 la demandante tenía o debió haber tenido certeza de que la voluntad del arrendatario había sido la de terminar el contrato de arrendamiento y no la de “abandonar clandestinamente los inmuebles arrendados” como señala en su demanda.

Décimo: Que en cualquier caso, la circunstancia de haber extraviado el arrendatario copia de la carta de término con certificación de su envío, la que si hubiera guardado convenientemente habría permitido evitar la incertidumbre que afectó a la demandante a lo menos por unos meses –y por cierto también este litigio–, hacen razonable, equitativo y justo que deba resarcir a ésta de los perjuicios que la falta de prueba del término formal del arrendamiento le hizo soportar.

Undécimo: Por todo lo anterior, este Arbitro estima equitativo y justo aplicar en la especie la multa de la letra c) del Artículo 2º del contrato de arrendamiento, o sea el pago de tres meses de arriendo, equivalentes a 180 Unidades de Fomento y la retención de la garantía por el arrendador, tanto por la falta de prueba inmediata de la existencia del aviso oportuno, como por la falta de restitución formal –entrega de las llaves al propietario– de la propiedad.

En virtud de lo expuesto, documentos presentados, prueba testimonial rendida y demás antecedentes de autos, y resolviendo en conciencia y conforme a la prudencia y equidad conforme lo permite la calidad de Arbitrador y lo dispuesto en los Artículos 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil,

RESUELVO:

- 1° Que se rechazan las tachas opuestas contra los testigos señores R.T., R.Z. y AB2;
- 2° Que con el mérito de sus declaraciones se estima acreditado el envío de cartas dando término al contrato de arrendamiento al 31 de mayo de 2003;
- 3° Que, en consecuencia, se declara que el contrato de arrendamiento terminó el 31 de mayo de 2003;
- 4° Que, no obstante lo anterior, era obligación del arrendatario mantener copia de carta remitida por notario o por correo certificado en la que se dio el aviso oportuno de término del arriendo, lo que no hizo, y era su obligación también restituir formalmente la propiedad, lo que tampoco hizo, por lo que se da lugar a la demanda en cuanto al cobro de la multa, o sea el pago de 180 Unidades de Fomento y la retención de la garantía por el arrendador;
- 5° Que la cantidad de 180 Unidades de Fomento deberá ser pagada dentro del 10° día contado desde la fecha en que esta sentencia quede ejecutoriada, en su equivalencia en pesos a la fecha de su pago efectivo. A partir de ese momento, y sin perjuicio del cumplimiento forzado de la obligación, esta suma devengará el interés máximo convencional;
- 6° Que se rechaza la demanda en todo lo demás pedido, como por ejemplo en el cobro de las rentas, consumos y gastos comunes posteriores al 31 de mayo de 2003.
- 7° Que cada parte pagará sus costas, y las del Árbitro por mitades.

Árbitro, señor Alberto Zaldívar Larraín. Actuario señor AC.