

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Orlando Poblete Iturrate

Fecha Sentencia: 10 de mayo de 2005

ROL: 448

MATERIAS: Contrato de arrendamiento, terminación – no pago de rentas – multa – excepción de incompetencia del Tribunal – valor probatorio de fotocopias.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Don XX1 y doña XX2 demandan la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas. Solicitan ordenar a la demandada, señora ZZ, el pago de las rentas adeudadas y de gastos comunes, y restitución de la propiedad. La demandada presenta excepciones dilatorias de incompetencia del Tribunal arbitral y una demanda reconvenzional por los pagos mensuales al fondo de reserva.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: Artículos 6 inciso 2°, 254 N° 1, 144, 303 N° 1 y 4, 308, 346 N° 3.

Código Civil: Artículos 1.545, 1.546, 1.681, 1.682 inciso 1°, 1.698, 1.915, 1.917, 1.919, 1.942, 1.947, 1.948 y 1.950, 1.977.

Ley N° 18.101, modificada por la Ley N° 19.866: Artículos 1 y siguientes, 3 inciso 2°.

Ley N° 19.537: Artículos 2 N° 4 y 5, 4, 5, 6, 7, 13 inciso 2°.

DOCTRINA:

La demandada no acreditó el pago de las rentas de arrendamiento, siendo de su cargo el peso de la prueba de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.698 del Código Civil, por lo que deberá tenerse por suficientemente acreditado que adeuda a la actora la suma indicada de conformidad a lo pactado en el contrato de arrendamiento (Considerando N° 5).

Los documentos agregados por la demandada a los autos referentes al pago de los gastos o insumos correspondientes a teléfono, gastos comunes, luz, agua, gas y televisión por cable, constituyen simples fotocopias que emanan de terceros ajenos al juicio, quienes no han comparecido a ratificarlos, por lo cual carecen de mérito probatorio (Considerando N° 6).

DECISIÓN: Se acoge la demanda principal y se rechaza la demanda reconvenzional. Se condena en costas a la parte demandada por haber sido completamente vencida.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago diez de mayo de dos mil cinco.

VISTOS:

I. DESIGNACIÓN DE ÁRBITRO, ACEPTACIÓN DEL CARGO, CONSTITUCIÓN DEL COMPROMISO Y REGLAS DE PROCEDIMIENTO

1. De acuerdo a lo prescrito en la cláusula decimooctava del contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero de 2002, las partes acordaron someter a arbitraje cualquier duda o dificultad con motivo del referido contrato, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G.

2. Por resolución de 25 de mayo de 2004, escrita a fs. 16, se tuvo por constituido el compromiso y se citó a las partes a un comparendo que tuvo lugar el 8 de junio de 2004, cuya acta rola a fs. 23 y siguientes, en el cual las partes acordaron las reglas de procedimiento.

II. DEMANDA

1. En lo principal de fs. 30, don XX1, médico cirujano, y doña XX2, corredora de seguros, ambos domiciliados en DML, interponen demanda de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, contra doña ZZ, administradora de empresas, domiciliada en DML.

En cuanto a los hechos, los demandantes fundan la demanda en que el 1° de enero de 2002 celebraron un contrato de arrendamiento con la demandada respecto del departamento 508, el estacionamiento N° 248 y la bodega N° 173, ubicado en DML.

Señalan que en la actualidad la renta mensual asciende a \$ 257.275, la que debió pagarse dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendador, o depositarse en la cuenta corriente bancaria del Banco BO a nombre de doña XX2.

Expresan que se pactó que el simple atraso en el pago de la renta hará incurrir en mora a la demandada y, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes, se aplicará una multa e indemnización de perjuicios correspondientes a 1 Unidad de Fomento, sobre la renta mensual.

Afirman que la demandada adeuda las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de 2003, ambos inclusive y los meses de enero a junio de 2004, ambos inclusive, por un valor total de \$ 2.066.728, más reajustes e intereses y multa pactada.

Sostienen que, además, la demandada adeuda el pago de los gastos comunes y los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas y teléfono.

En cuanto al derecho, citan las disposiciones de la Ley 18.101, modificada por la Ley N° 19.866, el Artículo 1.977 del Código Civil y el Artículo 144 del Código de Procedimiento Civil.

En la parte petitoria, los actores demandan la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, solicitan que se practiquen las correspondientes reconvenções legales y se declare terminado el contrato de arriendo, debiendo la demandada pagar las rentas adeudadas, gastos comunes y deudas por consumos domiciliarios que se devenguen hasta la restitución del inmueble, y restituir la propiedad arrendada dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, con costas.

2. En el primer otrosí, en subsidio, para el evento de que la demandada pague las rentas adeudadas, los actores interponen demanda de desahucio del contrato de arrendamiento contra la demandada, ya individualizada, haciendo presente que se pactó por el plazo de un año, y piden que el inmueble se les restituya dentro de tercero día o en el plazo que U.S. establezca, contado desde la notificación de la sentencia definitiva de primera instancia, con costas.

En cuanto al derecho, citan la Ley N° 18.101, modificada por la Ley N° 19.866.

III. EXCEPCIONES DILATORIAS

1. En lo principal de fs. 37, la demandada opone, como dilatoria, la excepción de incompetencia del Tribunal, prevista en el N° 1 del Artículo 303 del Código de Procedimiento Civil o, “mejor aún”, la falta de jurisdicción de este Tribunal Arbitral.

Fundó esta excepción, en que la demanda está claramente dirigida al Tribunal Ordinario de Justicia y no al Juez Árbitro, por cuanto señala “S. J. L.” y no “S. J. ÁRBITRO”. Agrega que en el escrito de demanda la parte demandante, en todas las oportunidades en que se dirige al Tribunal, insiste en nominarlo o designarlo sólo como “U.S.” y no como “Sr. Árbitro”.

2. En segundo término, en forma subsidiaria, opuso igual excepción de incompetencia del Tribunal, fundada en que la eventual supuesta facultad por la cual la Cámara de Comercio de Santiago A.G. designó al suscrito como Árbitro Arbitrador carece de eficacia jurídica, ya que se trata de un mandato judicial que no fue otorgado con las solemnidades especiales que establece el inciso 2° del Artículo 6 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los Artículos 1.681 y 1.682 inciso 1° del Código Civil. Afirma que tal mandato debió otorgarse por escritura pública.
3. La demandada, en subsidio, opuso la excepción dilatoria de ineptitud del libelo por falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda, prevista en el N° 4 del Artículo 303, en relación con el N° 1 del Artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por la falta del requisito legal de la designación del Tribunal ante quien se entabla la demanda.

Fundó esta excepción en que no estamos ante un Tribunal Ordinario, sino ante un Juez Árbitro, por lo que la designación del Tribunal debió haber sido “S. J. ÁRBITRO”.

4. En la parte petitoria del escrito de excepciones dilatorias, la demandada pidió que se acogieran las tres excepciones, opuestas subsidiariamente, y que en definitiva se rechazara la demanda en todas sus partes, con costas por:
 1. La errónea presentación de la demanda al no ser incoada ante un Tribunal Ordinario de Justicia, como debió haber sido, a quien está claramente dirigida, sino ante un Juez Árbitro, por lo que la designación del Tribunal debió haber sido “S.J. ÁRBITRO”.
 2. En subsidio, por la falta de jurisdicción o de competencia del Tribunal por ser nula absolutamente la cláusula del contrato de arrendamiento en que se pretendió otorgar mandato judicial a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para efectuar la designación de Juez Árbitro.
 3. Por último, ordenar que se subsane el error cometido al designar el Tribunal ante el que se presentó la demanda.
5. Los demandantes a fs. 41 (43) evacuaron el traslado que se les confirió de dichas excepciones dilatorias.

Expresan que la primera y la tercera excepción se fundan en un mismo hecho, esto es, en que los demandantes designaron en forma equivocada al Tribunal ante el cual se entabló la demanda, allanándose a tales excepciones.

Respecto de la segunda excepción opuesta, sostienen que su fundamento es errado, porque la cláusula compromisoria pactada por las partes, que justifica la competencia del Árbitro, no constituye

un mandato judicial. Agregan que la demandada pactó la cláusula de compromiso en el contrato de arrendamiento y, además, ella y su apoderado comparecieron a los autos y ratificaron la competencia del Árbitro en diversas actuaciones, por lo que la excepción es improcedente y extemporánea.

6. En el otrosí del escrito de fs. 41 (43) los demandantes solicitan tener por subsanado el defecto de que adolece la demanda, consistente en designar al Tribunal como “S.J.L”, señalando que en su lugar debe decir “S.J.A. Árbitro”, para los efectos de lo dispuesto en el Artículo 308 del Código de Procedimiento Civil.
7. Por resolución de 31 de agosto de 2004, escrita a fs. 43, se rechazaron las excepciones dilatorias opuestas por la demandada.

IV. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

1. La demandada, en el primer otrosí de fs. 37, en subsidio, contestó la demanda de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, incoada en lo principal de fs. 30.

Sostiene que no es efectivo que adeude las rentas de arrendamiento desde septiembre de 2003 en adelante ni los gastos comunes y los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas y teléfono, lo que demostrará en la oportunidad legal correspondiente.

Pide que se tenga por contestada la demanda de lo principal de fs. 30, negando lugar a ella en la forma y monto cobrados, con costas.

2. La demandada, en el segundo otrosí de fs. 37, en subsidio, contestó la demanda de desahucio del contrato de arrendamiento, interpuesta en el primer otrosí de fs. 30.

Sostiene que el eventual plazo de que gozaría para restituir la propiedad es de al menos ocho meses contados desde la notificación de la demanda, de conformidad con el inciso 2° del Artículo 3 de la Ley N° 18.101.

Pide que se tenga por contestada la demanda del primer otrosí de fs. 30, otorgando un plazo mínimo de ocho meses, contados desde la notificación de la demanda, para restituir la propiedad, con costas.

V. DEMANDA RECONVENCIONAL, CONTESTACIÓN Y CONCILIACIÓN

1. En el tercer otrosí de fs. 37, la demandada dedujo demanda reconvencional contra don XX1 y contra doña XX2, ambos ya individualizados.

Fundó la demanda reconvencional en que ambos demandantes y demandados reconvencionales le adeudan lo que ha pagado en los gastos comunes mensuales por concepto de fondo de reserva, que constituye una obligación de los propietarios. Señala que estos pagos los ha efectuado desde el inicio del contrato de arriendo, esto es, desde el mes de enero de 2002 y hasta la fecha. Además, demanda los que se devenguen por los pagos que efectúe durante la secuela del juicio por igual concepto. En la parte petitoria, la demandante reconvencional pide que se tenga por interpuesta demanda reconvencional contra don XX1 y contra doña XX2, ya individualizados, y en definitiva acogerla y declarar que los demandados están obligados a pagarle todo lo que ha cancelado por concepto de fondo de reserva correspondiente al departamento arrendado, con costas.

2. A fs. 46, los demandados reconvenionales contestaron la demanda reconvenional incoada en el tercer otrosí de fs. 37.

Sostiene que la demandante reconvenional no señala la cantidad demandada y que dicho cargo, esto es, el fondo de reserva, está incluido en los gastos comunes del inmueble, cuyo pago es de cargo de la demandante reconvenional según lo convenido en la cláusula sexta del contrato de arriendo. Asimismo, citan los Artículos 2 N° 4 y 5, 4, 5, 6 y 7 de la Ley de Condominios.

Piden se tenga por contestada la demanda reconvenional y negarle lugar en todas sus partes, con costas.

3. Por resolución de 18 de octubre de 2004, escrita a fs. 47, se citó a las partes a la audiencia de conciliación, la que no se produjo.

Por igual resolución, se prorrogó el plazo para dictar el laudo arbitral.

VI. PRUEBA RENDIDA

1. A fs. 30 los demandantes acompañaron el contrato de arrendamiento en que fundaron la demanda y su anexo, los que se tuvieron por acompañados bajo el apercibimiento del Artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.

Estos documentos no fueron objetados por la demandada.

2. A fs. 71, la demandada acompañó fotocopia de los comprobantes de pago de la luz, gas, agua, teléfono, televisión por cable y gastos comunes, los que se tuvieron por acompañados, con citación.

Estos documentos no fueron objetados por los demandantes.

VII. RECEPCIÓN DE LA CAUSA A PRUEBA

Por resolución de 7 de diciembre de 2004, escrita a fs. 59, se recibió la causa a prueba fijándose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos.

VIII. CITACIÓN A OÍR SENTENCIA

Por resolución de 3 de mayo de 2005, escrita a fs. 75, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LA DEMANDA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR NO PAGO DE RENTAS

Primero: Que, el contrato legalmente acompañado a fs. 25 y no objetado, apreciado legalmente, permite dar por acreditado que el primero de enero de 2002 los demandantes celebraron con la demandada el contrato de arriendo ya mencionado, que rigió desde el primero de enero de 2002 y hasta el 31 de diciembre de 2002.

De acuerdo con lo convenido en igual contrato, la renta mensual de arrendamiento fue de \$ 250.000.

Segundo: Que, el anexo del contrato de arriendo legalmente acompañado a fs. 29 y no objetado, apreciado legalmente, permite dar por acreditado que el contrato de arriendo continuó rigiendo a partir del primero de enero de 2003 y hasta el 31 de diciembre de igual año.

Asimismo, demuestra que se renovó al no dar ninguna de las partes el aviso de su decisión en sentido contrario.

Finalmente prueba que los términos y condiciones de dicho contrato son los convenidos en igual instrumento.

Estos hechos no han sido controvertidos por las partes.

Tercero: Que el contrato de arrendamiento de que da cuenta el referido anexo, establece que la renta mensual de arrendamiento es la cantidad de \$ 255.000, y que el simple atraso en el pago de la renta hará incurrir en mora a la arrendataria y se aplicará una multa e indemnización, correspondiente a una Unidad de Fomento sobre la renta mensual, dando derecho al arrendador a poner término de inmediato al contrato.

Cuarto: Que la parte demandante solicitó la terminación del contrato de arrendamiento por el no pago de las rentas correspondientes a los meses de septiembre a diciembre de 2003, ambos inclusive y los meses de enero a junio de 2004, ambos inclusive, por un valor total de \$ 2.066.728, más reajustes e intereses y multa pactada, solicitando también, se le paguen las rentas, gastos comunes y deudas por consumos domiciliarios que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que se efectúe la restitución del inmueble.

Quinto: Que la demandada no acreditó el pago de las rentas de arrendamiento desde el mes de septiembre hasta diciembre de 2003, ni tampoco acreditó el pago correspondiente a los meses desde enero de 2004 hasta la fecha, siendo de su cargo el peso de la prueba de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.698 del Código Civil, por lo que deberá tenerse por suficientemente acreditado que adeuda a la actora la suma de \$ 1.020.000 correspondiente a las rentas desde el mes de septiembre hasta diciembre de 2003, que adeuda la cantidad de \$ 3.060.000 correspondiente a las rentas desde el mes de enero hasta diciembre de 2004, y que adeuda la cantidad de \$ 1.275.000 correspondiente a las rentas desde el mes de enero hasta mayo de 2005, todo ello en conformidad a lo pactado en el contrato de arrendamiento y en el anexo de contrato.

Sexto: Que los documentos agregados por la demandada a los autos desde fs. 65 a fs. 70, referentes al pago de los gastos o insumos correspondientes a teléfono, gastos comunes, luz, agua, gas y televisión por cable, constituyen simples fotocopias que emanan de terceros ajenos al juicio, quienes no han comparecido a ratificarlos, por lo cual carecen de mérito probatorio.

Séptimo: Que en consecuencia, se acogerá la demanda de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, por lo que la demandada deberá pagar a los actores las sumas señaladas por concepto de rentas de arrendamiento impagas, más los correspondientes intereses y multa convenida, y los gastos comunes y consumos que se encuentren impagos hasta la fecha de restitución del inmueble.

II. EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL

Octavo: Que el fondo de reserva, cuyo cobro se demanda, en conformidad a lo establecido en el Artículo 7 de la Ley N° 19.537, se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes, que en sesión extraordinaria fije la asamblea de copropietarios, con el producto de las multas

e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio a que alude el inciso segundo del Artículo 13.

Noveno: Que en conformidad a la norma citada, las cantidades destinadas al fondo de reserva constituyen un recargo sobre los gastos comunes por lo que deben considerarse como parte de dichos gastos, los cuales, en conformidad a lo acordado por las partes en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, debe pagarlos la arrendataria.

Décimo: Que la demandada no rindió prueba alguna que acreditara lo que habría pagado por concepto de fondo de reserva.

Undécimo: Que, en consecuencia, se desestimaré la demanda reconvenzional.

III. EN CUANTO A LA DEMANDA DE DESAHUCIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Duodécimo: Que no se emitirá pronunciamiento sobre la demanda de desahucio del contrato de arrendamiento, deducida en el primer otrosí de fs. 30, porque se acogerá la demanda interpuesta en lo principal.

Con lo relacionado y teniendo, además presente lo dispuesto en los Artículos 1.545 y 1.546, 1.698, 1.915, 1.917, 1.919, 1.942, 1.944, 1.947, 1.948 y 1.950 del Código Civil; Artículos 1 y siguientes de la Ley 18.101, y las normas de procedimiento establecidas en el Reglamento Procesal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago,

SE RESUELVE:

- a) Que se acoge la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por el no pago de rentas, deducida en lo principal de fs. 30, y en consecuencia, se condena a la demandada a pagar la suma de \$ 5.355.000 correspondiente a las rentas desde septiembre de 2003 hasta mayo de 2005, más intereses y multa pactada. Asimismo, se condena a la demandada a pagar las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta la fecha de restitución del inmueble, más los correspondientes intereses y multa convenida, y los gastos comunes y consumos que se encuentren impagos y que se devenguen hasta la fecha de restitución del inmueble;
- b) Que se condena a la demandada a restituir la propiedad arrendada a los demandantes dentro de tercero día desde que cause ejecutoria esta sentencia;
- c) Que se rechaza la demanda reconvenzional deducida en el tercer otrosí de fs. 37;
- d) Que no se emite pronunciamiento sobre la demanda de desahucio del contrato de arrendamiento, deducida en el primer otrosí de fs. 30, por haberse acogido la demanda interpuesta en lo principal;
y
- e) Que se condena en costas a la parte demandada por haber sido completamente vencida.

Notifíquese por cédula a las partes.

Nómbrese Ministro de Fe ad-hoc para que autorice la presente sentencia arbitral al Notario Público, don NT. Juez Árbitro señor Orlando Poblete Iturrate.