

EL ARBITRAJE EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

I. INTRODUCCION

El presente trabajo pretende realizar una reflexión sobre la forma como la jurisprudencia ha interpretado la competencia de los jueces árbitros para conocer y resolver controversias, que se produzcan o sean consecuencia, de la celebración de un contrato de arrendamiento de predios urbanos, en especial respecto de aquellos que se hubieren verificado durante la vigencia de la ley 18.101, promulgada con fecha 7 de enero de 1982.

II. ANTECEDENTES HISTORICOS

En sus orígenes el contrato de arrendamiento de predios urbanos se encontraba regulado por las disposiciones contenidas en el Código Civil, específicamente por las normas sobre arrendamiento que se contemplan en el Título XXVI del Libro Cuarto del referido Código. Durante éste período el contrato de arrendamiento se rige por los principios de la ley del contrato y de la autonomía de la voluntad de las partes en toda su amplitud. En el aspecto procesal, a partir de la entrada en vigencia del Código de Procedimiento Civil, el arrendamiento comenzó a regirse por las disposiciones contenidas en el Título VI del Libro III del referido Código.

Posteriormente, se inicia un proceso de regulación permanente de éste contrato por parte de los legisladores marcado por una creciente intervención de parte del Estado, inspirado fundamentalmente por el problema social generado por la escasez de viviendas, y a la luz de las concepciones políticas y económicas que regían en la época.

Es así que se dicta la ley N°6.844 de 4 de marzo de 1941, que estableció normas relativas al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, a tiendas, oficinas, instalaciones comerciales o industriales, fábricas y a cualquier otro género de establecimientos. Se trata de normas que por tener carácter especial y distintas a las del Código Civil, priman sobre éstas últimas.

Con posterioridad, se dictó la ley N°11.622 de 25 de septiembre de 1954 derogatoria de la anteriormente citada, que procuró establecer mayor orden, atendida la profusa e inorgánica legislación que existía sobre la materia.

Dicho proceso, de marcado corte estatista, llega a su clímax con la dictación de la ley N°17.600, de 17 de enero de 1972, que modificó, complementó y aclaró la ley N°11.622, en virtud de la cual se procuró resguardar aún más los derechos de los arrendatarios al aumentar los plazos de desahucio y de restitución y permitir la suspensión de los lanzamientos.

En definitiva, la realidad se encargó de demostrar que esta legislación

excesivamente proteccionista del arrendatario terminó por perjudicarlo, puesto que, desincentivó el desarrollo del mercado inmobiliario provocando una mayor escasez de viviendas para fines de arrendamiento, amén de la situación de injusticia que se había generado respecto de los arrendadores dado el excesivo proteccionismo con que se dotó a los arrendatarios.

Para superar estas dificultades, que había generado la aplicación de la anterior legislación existente sobre la materia, y dada la nueva política económica que se comenzó a aplicar en nuestro país, con fecha 9 de abril de 1975 se promulgó el D.L. N°964 el cual pretendió restablecer los principios de la libertad contractual y de la autonomía de la voluntad de los contratantes reduciendo, asimismo, de manera significativa los plazos de desahucio y restitución de la propiedad.

Posteriormente, y atendida la discriminación que establecía el citado decreto ley respecto de los inmuebles sujetos a renta máxima legal, el cual comprendía inmuebles de menor valor comercial, llevó a que se produjera un amplio desarrollo de los inmuebles que no se encontraban sometidos a estas trabas en perjuicio de las viviendas de menor valor las cuales sí se encontraban sometidas a esta normativa, determinando que no existiera interés de las empresas inmobiliarias para desarrollar este tipo de viviendas, por su baja rentabilidad y mayor riesgo.

Atendidas estas consideraciones, con fecha 7 de enero de 1982 se promulgó la ley N°18.101, por medio de la cual se derogó el D.L. N°964 y cuya finalidad se indica en el Mensaje mediante el cual el Presidente de la República remitió a la Junta de Gobierno el Proyecto de Ley en el cual se señala que la derogación del D.L. N°964 de 1975 “persigue estimular permanentemente la inversión privada en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, por constituir una buena inversión...”, señalando a continuación “Jurídicamente, la derogación propuesta significa en lo substantivo, volver a las normas del Código Civil, restituyéndose al arrendamiento el carácter que siempre debió tener y aplicando las normas del Código de Procedimiento Civil, en lo referente a la tramitación de las causas, en procedimientos ágiles y debidamente probados”.

III. EL ARBITRAJE AL AMPARO DE LA ANTERIOR LEGISLACION

Durante la vigencia de la ley N°16.622 la competencia de los jueces árbitros para conocer de litigios sobre arrendamiento de predios urbanos fue objeto de discusión jurisprudencial, fundamentalmente basada en el tenor del artículo 13 inciso 1° que disponía “serán de la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia, la resolución de las cuestiones contenciosas que se promuevan entre arrendadores y arrendatarios o entre subarrendadores y subarrendatarios y la aplicación de las multas y sanciones que establece esta ley”.

En lo relativo a la competencia de los jueces árbitros para conocer de estas disputas la jurisprudencia desarrolló dos tesis antagónicas, las que se reflejan claramente en los siguientes fallos:



1. La tesis que se inclina por la falta de competencia de los árbitros para conocer de estas materias se desarrolla en una sentencia dictada por la I. Corte de Apelaciones, de fecha 3 de mayo de 1957, en la cual se establece la siguiente doctrina: “Al establecer la Ley N°11.622 en el inciso 1° del artículo 13, que “serán de la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia, la resolución de las cuestiones contenciosas que se promuevan entre arrendadores y arrendatarios o entre subarrendadores y subarrendatarios y la aplicación de las multas y sanciones que establece esta ley”, se refiere a los tribunales del fuero común y ordinario con exclusión de todo otro tribunal especial, cualquiera que sea su naturaleza, como son los tribunales arbitrales. Cuando se hace referencia en general a los tribunales de justicia, se alude sólo a los tribunales que ejercen la jurisdicción ordinaria o común y no también a los que por excepción ejercen jurisdicciones especiales o privilegiadas, como son aquellas que, en su carácter de tales tribunales de justicia, conocen de los asuntos judiciales ya excepcionados en el artículo 5° del Código Orgánico de Tribunales, o que conocen en arbitrajes forzados o voluntarios”¹.

De este fallo conoció la E. Corte Suprema vía recurso de queja, la cual, mediante resolución de fecha 9 de diciembre de 1957, rechazó el referido recurso.

Resulta interesante destacar, en el fallo dictado por la Corte Suprema, el voto en contra de la mayoría suscrito por el Ministro Domingo J. Godoy P. que aparece consignado al final del fallo en cuanto considera que: “el artículo 13 de la Ley 11.622, al disponer que las cuestiones contenciosas que se promuevan entre arrendadores y arrendatarios serán de la exclusiva competencia de los tribunales de justicia, no excluye esas cuestiones de la competencia de los jueces árbitros que forman parte de esos tribunales sin que el Código Orgánico de Tribunales haya excluido esa materia de su conocimiento”.

2. La tesis contraria, que se inclina por aceptar la plena competencia de los jueces árbitros para resolver litigios derivados de un contrato de arrendamiento de predios urbanos, aparece consignado en un fallo de la I. Corte de Apelaciones de fecha 9 de junio de 1958, confirmado posteriormente por la E. Corte Suprema, en el cual se establece la siguiente doctrina: “Los tribunales arbitrales son tribunales de justicia y, por consiguiente, son competentes para la resolución de las cuestiones contenciosas que se promuevan entre arrendador y arrendatario o entre subarrendador y subarrendatario, cuestiones éstas que el artículo 13 de la Ley N°11.622 declara “de la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia”. La Ley N°11.622 declara irrenunciables los derechos que la misma ley confiere a los arrendatarios y sub arrendatarios, lo que demuestra que el orden público de ella es por lo menos relativo y no absoluto, como ocurría bajo el imperio de la Ley N°6844. En todo caso, no hay renuncia alguna de derechos en la constitución de un juicio arbitral”²

1.-Fallo aparece publicado en la Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo LIV, 2° parte, sección 1°, página 283.

2.-Fallo aparece publicado en R°, Tomo LV, 2° parte, sección 2°, página 79.



En el mismo sentido falló la E. Corte con fecha 10 de agosto de 1972 al conocer de un recurso de queja deducido en contra de un árbitro arbitrador en cuanto señala que: “No ha incurrido tampoco en falta al desestimar la incompetencia que el demandado fundó en el precepto del artículo 13 de la Ley 11.622, si por sentencia firme –conociendo de esta cuestión la Corte Suprema en recurso de queja anterior- resolvió que no había en tal sentido abuso”³.

Por su parte, la doctrina participaba mayoritariamente de la segunda tesis, esto es, que los jueces árbitros tenían competencia para conocer de estos litigios: “Por lo tanto, ningún obstáculo existe, en general, para que los jueces árbitros conozcan de cuestiones contenciosas que se susciten entre arrendatarios y arrendadores aún cuando se trate de litigios relativos a “habitaciones locales comerciales o industriales, oficinas y predios urbanos en general”, regidos por la ley 11.622, conclusión que, en principio, no se contrapone al inciso primero del artículo 9° en cuanto establece que “son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios y subarrendatarios”, puesto que al emplear el arbitraje, los arrendadores y arrendatarios no hacen otra cosa que precisamente hacer efectivo el derecho de ocurrir a “los tribunales de justicia”⁴.

Con posterioridad, e inspirada por la fuerza ideológica del gobierno de la época, de marcado tono estatista, se dictó la ley N°17.600 la cual substituyó el artículo 13 de la ley 16.622 y se le agregó la siguiente parte final: “Dichas cuestiones no podrán ser sometidas a arbitraje, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31”. Con esto se prohibía en forma expresa la posibilidad de someter a arbitraje estas materias.

Por su parte el D.L. N°964 de 1975 disponía en su artículo 46 lo siguiente: “Serán de la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia el conocimiento y resolución de las cuestiones contenciosas de que trata éste Título, en los casos de inmuebles sujetos a limitación de renta. Tales cuestiones no podrán ser sometidas a arbitraje en caso alguno”.

No obstante que del tenor del artículo recién transcrito quedaba claro que la prohibición de arbitraje sólo regía para los inmuebles sujetos a limitación de renta máxima legal, pero no para los restantes inmuebles que no se encontraban sujetos a esta limitación, según lo había establecido la doctrina mediante una interpretación “a contrario sensu” de la citada norma legal⁵, la I. Corte de Apelaciones en fallo de fecha 4 de diciembre de 1980 estableció la siguiente doctrina: “El artículo 46 del Decreto Ley 964, de 1975, es claro al determinar que no pueden ser sometidas a arbitraje las cuestiones que se refieran a inmuebles sujetos a limitación de rentas y el hecho de que no se encuentren previstos en ella los casos de inmuebles sujetos a fijación de la renta máxima legal, no da pie para llegar a la conclusión genérica de que en estos asuntos pueden someterse todas las controversias a arbitraje. En efecto, no existe inconveniente en someter a arbitraje las controversias

3.-Fallo aparece publicado en R°, Tomo LXIX, 2° parte, sección 1°, página 131.

4.- Informe en Derecho elaborado por el profesor Hugo Pereira A., que aparece publicado en R°, T. LXVI, sección Derecho, página 196 –197.

5.- Informe elaborado por el profesor Jaime Sepúlveda O. que aparece publicado en la Gaceta Jurídica N°25, pág. 13-15, sección Doctrina, año 1979

relativas a la renta en sí misma o al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones del contrato, pero cuando se trata de desahuciar anticipadamente, cae bajo la jurisdicción de los tribunales ordinarios”⁶.

IV. EL ARBITRAJE AL AMPARO DE LA NUEVA LEGISLACION

Sabemos que el espíritu de la nueva legislación sobre arrendamiento de predios urbanos se encuentra fuertemente influenciada por los principios de la política económica inspirados en el libre mercado, la cual considera que el mercado es un mejor asignador de recursos que el Estado, aserto que se vio demostrado por los malos resultados que generó la anterior legislación que significó un magro desarrollo de la actividad inmobiliaria, mercado éste último que se ha visto fuertemente impulsado con la aplicación de las nuevas normas sobre política económica basadas en la economía social de mercado.

En la actualidad los únicos derechos irrenunciables de que gozan los arrendatarios son los relativos al plazo de desahucio y restitución, toda vez que, el relativo al límite de la renta y garantía a que se refiere el artículo 2° transitorio ya no tiene vigencia por haber transcurrido el término de 4 años a que alude dicho artículo transitorio.

Ahora bien, en la nueva legislación la norma sobre competencia se encuentra establecida en el artículo 17 que dispone lo siguiente: “Los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, **conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales**, para conocer en única o en primera instancia de los juicios a que se refiere este título, sin perjuicios de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados y a los de subdelegación”.

Consideramos que la utilización de la frase “conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales” para establecer la norma sobre competencia en esta materia, no deja lugar a dudas la clara intención del legislador de volver a situar el tema dentro de la regla general sobre competencia contenida en el Código Orgánico de Tribunales, esto es, la plena procedencia del arbitraje como vía de solución de los conflictos, siendo excepcionales los casos en que se encuentra prohibida su aplicación, los que se encuentran establecidos en los artículos 229 y 230 del Código Orgánico de Tribunales.

La sola lectura de la ley 18.101 evidencia la procedencia general del arbitraje al amparo de esta nueva legislación, dado que, no existe norma alguna que prohíba en forma expresa el arbitraje, a diferencia de lo que ocurría en anterior legislación sobre el tema.

En este sentido estimamos que la exclusión de la frase “**exclusiva competencia**” que se utilizaba en las anteriores legislaciones demuestra la clara intención del legislador de volver a las normas generales sobre competencia que se encuentran establecidas en el Código Orgánico

6.-Fallo aparece publicado en R°, Tomo LXXVII, 2° parte, sección 2°, página 155.



de Tribunales.

La doctrina nacional se ha manifestado a favor de la plena procedencia del arbitraje en esta materia y es así como el profesor don Guillermo Piedrabuena R. sostiene lo siguiente: “estimamos que el arbitraje es totalmente posible y lícito en las cuestiones contenciosas derivadas de los contratos celebrados a partir de la vigencia de la Ley 18.101...”, agregando a continuación: “no obsta a la conclusión anterior la circunstancia de que el artículo 17 de la Ley 18.101 establezca que “los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o primera instancia de los juicios a que se refiere este Título...”, ya que entendemos que dicha norma de competencia descansa sobre la alternativa general y corriente de que las partes no hayan sometido a compromiso una cuestión contenciosa de la Ley de Arriendos y en tal caso señala cuáles son los Tribunales competentes para conocer de estos asuntos”⁷.

V. ANALISIS DE UNA SENTENCIA

Con fecha 15 de diciembre de 1983 la I. Corte de Apelaciones de Concepción, conociendo de un recurso de apelación deducido en contra de una sentencia de primera instancia mediante la cual se acogía el incidente de incompetencia del tribunal ordinario promovido por declinatoria, de oficio declaró nula la cláusula de arbitraje inserta por las partes en un contrato de arrendamiento de un predio urbano, revocó la resolución apelada y, en su lugar, dispuso que el proceso debía continuar tramitándose ante el Primer Juzgado de Concepción⁸.

De la referida sentencia extractaremos los considerados 6°, 7°, 8°, 9°, 10° y 11°:

6°.- “Que de acuerdo a lo que previene el artículo 19 de la ley N°18.101, que es la que actualmente rige en materia de arrendamientos, son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios, entre los cuales se pueden mencionar los plazos de desahucio y de restitución, los límites de las rentas y garantías en los contratos a que se refiere el artículo 2° transitorio;

7°.- Que la precedente disposición legal es un precepto de orden público, pues por medio de ella se salvaguardan derechos esenciales de los arrendatarios que el legislador ha considerado de toda justicia y equidad proteger;

8°.- Que no se concilia con la facultad de un árbitro arbitrador, que por su esencia no está obligado a fallar conforme a la ley vigente, sino a lo que su prudencia y equidad le dictaren, con los rígidos términos del artículo 19 de la ley ya citada que impone la irrenunciabilidad de ciertos derechos. En

7.-Autor citado, Legislación y Jurisprudencia sobre Arrendamientos Urbanos, Ley N°18.101, Anexo °3 (1982), Editado por Fallos del Mes, páginas 57-58.

8.- Fallo que aparece publicado en la Revista “Jurisprudencia”, N°47, pág. 77, y que se encuentra transcrito en el texto “Arrendamientos” de don Juan Canales Mourgues, Editorial Jurídica ConoSur Ltda., páginas 333 a 335.



cambio, podrían conciliarse la disposición del artículo 19 con los árbitros de derecho y los mixtos, pero no con los arbitradores, situación que no es la de autos;

9°.- Que, la disposición del referido artículo 19 de la ley recién citada al hacer irrenunciables los derechos que confiere a los arrendatarios, implícitamente está prohibiendo la celebración de pactos que vulneren esa disposición, como lo sería, por ejemplo, el que las partes acordaren someterse a la decisión de un juez al que confieren facultades para prescindir; para no aplicar disposiciones como las mencionadas, que establecen la irrenunciabilidad de ciertos derechos, porque en el fondo de esta manera se estarían vulnerando esas disposiciones protectoras del arrendatario;

10°.- Que es indudable que al acordar las partes someterse en todo lo relacionado al contrato de arriendo celebrado entre ellas al dictamen de un árbitro arbitrador, están posibilitando el no acatamiento e implícita renuncia de derechos que el artículo 19 se encarga de precaver, desde que, como se ha dicho, tales árbitros están facultados para fallar conforme a lo que su prudencia y equidad les dictaren no estando, por tanto, obligados a fallar conforme a la ley vigente, pudiendo, incluso, desconocer la irrenunciabilidad de que se trata;

11°.- Que en estas circunstancias la cláusula en comento adolece de objeto ilícito, puesto que por ella, las partes están implícitamente consintiendo en renunciar a derechos, por razones de justicia y equidad, que la ley declara irrenunciables, lo que importa celebrar un contrato prohibido por la ley conforme al artículo 1467, inciso final del Código Civil”;

En su aspecto positivo el fallo, en análisis, tiene el mérito de reconocer la procedencia del arbitraje, de derecho y mixto, respecto de litigios derivados de un contrato de arrendamiento de predios urbanos bajo la vigencia de la actual ley 18.101, tema respecto del cual la doctrina nacional manifiesta su absoluta procedencia, lo que a todas luces resulta positivo.

Pero en su aspecto negativo el fallo le niega competencia a los árbitros arbitradores para conocer de estas materias fundado en la incompatibilidad de fallar en equidad y justicia que tienen los arbitradores con la irrenunciabilidad de derechos de que gozan los arrendatarios, conforme lo estipula el artículo 19° de la ley 18.101, entendiendo la I. Corte la existencia de objeto ilícito en la cláusula compromisoria que consagra este arbitraje de arbitrador.

Sobre esto último, cabe preguntarse, ¿es válida la doctrina que asienta la I. Corte en el considerando 10° en cuanto señala que los arbitradores “están facultados para fallar conforme a lo que su prudencia y equidad les dictaren no estando, por tanto, obligados a fallar conforme a la ley vigente, pudiendo, incluso, desconocer la irrenunciabilidad de que se trata?”.

Creemos que tal afirmación es errada, y, este equívoco en que incurren los sentenciadores, que, en definitiva, les lleva a sostener la nulidad de la cláusula arbitral por adolecer de objeto ilícito, radica precisamente en estimar que el árbitro arbitrador por encontrarse facultado para fallar “en el sentido que la prudencia y equidad le dicten”, conforme reza el artículo 637 del Código de Procedimiento Civil, no se encontraría obligado a respetar la norma de orden público que consagra

el artículo 19° de la ley 18.101, es erróneo puesto que las facultades del árbitro arbitrador no alcanzan para desconocer las normas de orden público de carácter irrenunciable que se consagran en el derecho positivo.

La jurisprudencia ha señalado en forma reiterada este aserto, y así lo declaró la E. Corte Suprema en fallo de fecha 16 de septiembre de 1993, con ocasión de un recurso de queja deducido en contra de un árbitro arbitrador, en que estableció la siguiente doctrina: “Los árbitros deben fallar conforme a la equidad y siendo éste un concepto objetivo, en su virtud deben los jueces árbitros respetar las normas del Derecho Positivo que tienen el carácter de orden público...”⁹.

Con anterioridad, la jurisprudencia ya había establecido que la facultad de fallar en equidad de que se encuentran investidos los arbitradores no les autoriza para desconocer “los principios que informan la ley positiva, ni tampoco principios éticos como el enriquecimiento sin causa, el evitar el abuso del derecho, el aprovechamiento de la mala fe y el evitar contratos leoninos”¹⁰.

Igual opinión sustenta nuestro Fiscal Nacional: “Incluso más, pensamos que los árbitros designados pueden ser arbitradores, pero tanto éstos como los árbitros de derecho no podrán desconocer las disposiciones de orden público que benefician a los arrendatarios que aún queden en la nueva Ley”¹¹.

Por último, en el evento que un arbitrador desconociera la procedencia de estos derechos irrenunciables de que se encuentran investidos los arrendatarios, y las partes hubieren renunciado en la cláusula compromisoria a todos los recursos, siempre la parte afectada podría solicitar la tutela de la Corte de Apelaciones respectiva, por la vía del recurso de queja tal como lo estipula el artículo 545 del Código Orgánico de Tribunales.

9.- Fallo aparece publicado en Revista Fallos del Mes N°418, página 683.

10.-Fallo aparece publicado en R°, Tomo LXXXVI, 2° parte, sección 1°, página 85. En similar sentido R°, Tomo LXIX, 2° parte, sección 1°, página 131.

11.-Autor y Obra citados, página 55.



VI. CONCLUSIONES

Como conclusión final del presente trabajo podemos señalar lo siguiente:

- 1.** La plena competencia del arbitraje como mecanismo de solución de las controversias que emanen de la aplicación de contratos de arrendamiento de predios urbanos surgidos bajo el amparo de la ley 18.101, atendido que la citada ley no prohíbe el arbitraje en esta materia, sino que, por el contrario, se remite a las normas generales de competencia establecidas en el Código Orgánico de Tribunales.
- 2.** La plena competencia de los árbitros arbitradores para conocer de esta clase de litigios, con el sólo alcance que en sus resoluciones no podrían desconocer los derechos irrenunciables que la ley 18.101 reconoce a los arrendatarios.
- 3.** La tutela de la Corte de Apelaciones respectiva, vía recurso de queja, en el evento que el arbitrador desconociera la procedencia de los derechos irrenunciables que la ley 18.101 reconoce a los arrendatarios.

Derechos Intelectuales reservados por el Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago de la Cámara de Comercio de Santiago.

Artículo preparado por el abogado Julio Guzmán Jordán, para el CAM Santiago.