

Mario Correa Bascuñán

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 8 de septiembre de 2011

ROL 1328-2010

MATERIAS: Terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas - cobro de rentas insolutas, con acción subsidiaria de desahucio.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Con fecha 26 de noviembre de 2009, las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble denominado Lote o Parcela número quince del plano de subdivisión de la Parcela número seis de DML, ciudad de DD, con fines agro-residenciales, en especial, de casa habitación para el arrendatario y para su grupo familiar. Dicho contrato empezó a regir el 1 de diciembre de 2009 y tendría una duración de un año, pudiendo prorrogarse por iguales períodos anuales en los mismos términos pactados. La renta se pactó en la suma de \$ 530.000 mensuales, pagadera dentro de los primeros quince días de cada mes, en forma anticipada, mediante depósito en una cuenta del banco BO individualizada en el contrato o mediante cheque nominativo emitido a nombre del arrendador. En caso de retardo en el pago de la renta de arrendamiento que excediera los cinco días, el arrendatario debía pagar una multa de una cantidad equivalente a UF 2 por cada día de atraso, desde el comienzo de la mora, al valor de la UF del día 20 del mes de que se tratara. No se pagaron las rentas durante un año.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Ley Nº 18.101: Artículos 6, 7, 8 y 10.

Código Civil: Artículos 1.544, 1.545, 1.560, 1.698, 1.915 y 1.977.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 144, 160 y 170.

DOCTRINA: Los contratos se celebran para cumplirse. La cláusula penal no puede exceder los límites señalados por la ley, no obstante la autonomía de la voluntad de las partes para contratar.

DECISIÓN: Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble. El arrendatario deberá restituir el inmueble libre de ocupantes. Se condena al demandado a pagar las rentas adeudadas, hasta que se efectúe la restitución del inmueble. Se omite pronunciamiento respecto de la acción subsidiaria de desahucio, por innecesario. Los honorarios del Árbitro deberán pagarse por ambas partes, por mitades. Se condena al demandado a pagar las costas de la presente causa.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, ocho de septiembre de dos mil once.

VISTOS:

1. Que a fs. 1 don XX, domiciliado en DML, Santiago, solicita arbitraje al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago para que resuelva las diferencias que existen con don ZZ, domiciliado en la propiedad arrendada, ubicada en DML, localidad de DD, en relación con incumplimientos de un contrato de arrendamiento celebrado entre ellos.

2. A fs. 5, rola el referido contrato de arrendamiento, que en su cláusula tercera contempla, para cualquier duda o dificultad, el arbitraje conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., confiriéndole mandato para designar el Árbitro de entre los miembros de su Cuerpo Arbitral.

3. A fs. 11 consta la resolución que designa árbitro en la referida controversia a don Mario Correa Bascuñán.
4. A fs. 13 se certifica no haber habido oposiciones al nombramiento del Árbitro.
5. A fs. 14 consta el otorgamiento de patrocinio y poder al abogado don AB, por parte de don XX.
6. A fs. 15, aparece la aceptación del cargo por el árbitro designado, don Mario Correa Bascuñán.
7. A fs. 16, se tiene por constituido el compromiso y se cita a las partes a audiencia, para fijar normas de procedimiento.
8. A fs. 20 aparece la revocación de patrocinio y poder conferido y la designación de abogado patrocinante y de apoderado al abogado don AB1 y en conferir poder, además, al abogado don AB2.
9. A fs. 26 consta la resolución que fija nuevo día y hora para la realización de la audiencia decretada anteriormente y que dispone exhortar al Tribunal competente de AA para practicar la notificación respectiva.
10. A fs. 47 consta la diligencia de búsquedas al demandado en su domicilio.
11. A fs. 59 consta la certificación de la receptora judicial de la comuna de AA, doña A.U. de haber notificado al demandado don ZZ en conformidad al Artículo 44 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, con fecha 14 de julio de 2011.
12. A fs. 63 se encuentra la demanda, la que fue presentada en el comparendo decretado en autos, celebrado en rebeldía de la parte demandada el 27 de julio de 2011, cuya acta rola a fs. 67.
13. Al no haber comparecido la parte demandada, se determinó aplicar las normas de la ley N° 18.101 y las de los Libros I y II del Código de Procedimiento Civil.
14. En la audiencia referida, al proveer la demanda presentada por la actora, se decretó que la resolución recaída en ella debía servir de primera reconvencción de pago.
15. Se exhortó al Juez Civil de turno de AA, a fin de notificar la demanda y su proveído.
16. A fs. 88 consta la certificación de la receptora de AA, doña A.U., que da cuenta de haber notificado, de acuerdo con el artículo 44, inciso segundo, del Código de Procedimiento Civil, la demanda de autos.
17. A fs. 90, rola el Acta de la audiencia de contestación, conciliación y prueba decretada en autos, la que se realizó en rebeldía de la parte demandada, de manera que no pudo haber conciliación y se tuvo por contestada la demanda. En ella se practicó la segunda reconvencción de pago. Además se recibió la causa a prueba, habiéndose fijado como puntos sobre los cuales debía recaer los siguientes: 1. Existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes del presente juicio y términos del mismo, si lo hubiere; y 2. Existencia de rentas insolutas y monto de las mismas, si las hubiere.
18. La parte demandante reiteró el acompañamiento del contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento ha dado lugar a estos autos; y correspondiéndole a la demandada rebelde acreditar la extinción de sus obligaciones, se tuvo por no probada tal extinción.

Y CONSIDERANDO:

2. Que a fs. 63 don XX dedujo demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y de cobro de las rentas impagas; y en subsidio, el desahucio del contrato en contra de don ZZ, en su calidad de arrendatario, sobre la base de que, habiéndose convenido una renta de arrendamiento de \$ 530.000 mensuales; y una multa de dos unidades de fomento por cada día de atraso, el demandado no pagó un saldo de \$ 330.000 de la renta correspondiente a septiembre de 2010 ni las rentas de los meses de octubre de 2010 en adelante, lo que hace un total, al momento de la demanda, de \$ 5.630.000, a lo que correspondería agregar la multa referida.
3. Que, notificada legalmente la demanda a la parte demandada, como consta del atestado que rola a fs. 59, ésta no compareció a la instancia, por lo que a su respecto no existen alegaciones o defensas que ponderar.
4. Que, en orden a acreditar la existencia y estipulaciones del contrato de arrendamiento, la actora acompañó el contrato celebrado entre las partes con fecha 26 de noviembre de dos mil nueve, cuyas firmas aparecen autorizadas por el Notario Público don NT, el cual no fue objetado.
5. Que, con el mérito de la documental descrita en el considerando anterior, y apreciado ese antecedente conforme a las reglas de la sana crítica, se tienen por acreditados los siguientes hechos:
 - a. Que con fecha 26 de noviembre de 2009, las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble denominado Lote o Parcela número quince del plano de subdivisión de la Parcela número seis de la comuna de DD, con fines agro-residenciales, en especial, de casa habitación para el arrendatario y para su grupo familiar.
 - b. Que dicho contrato empezó a regir el 1 de diciembre de 2009 y tendría una duración de un año, pudiendo prorrogarse por iguales períodos anuales en los mismos términos pactados.
 - c. Que la renta se pactó en la suma de \$ 530.000 mensuales, pagadera dentro de los primeros quince días de cada mes, en forma anticipada, mediante depósito en una cuenta del banco BO individualizada en el contrato o mediante cheque nominativo emitido a nombre del arrendador.
 - d. Que en caso de retardo en el pago de la renta de arrendamiento que excediera los cinco días, el arrendatario debía pagar una multa de una cantidad equivalente a UF 2 por cada día de atraso, desde el comienzo de la mora, al valor de la UF del día 20 del mes de que se tratara.
6. Que, establecida la existencia y las estipulaciones del contrato de arrendamiento, es obligación del arrendatario pagar las rentas convenidas y, por tanto, correspondía a la demandada acreditar que se encontraba al día en el pago de las mismas; pero al no haber comparecido a ninguna audiencia de las decretadas en autos, no rindió prueba alguna para tal efecto, razón por la cual este Tribunal Arbitral tendrá por insolutas las rentas cobradas en la demanda, correspondientes a un saldo del mes de septiembre de 2010 y todas las rentas de los meses de octubre de 2010 hasta la fecha y las que se devengaren hasta la restitución del inmueble, de conformidad a lo prescrito en el Artículo Décimo de la Ley N° 18.101.
7. Que respecto de la multa convenida para el caso de mora, ésta tiene el carácter de cláusula penal, esto es, de una evaluación anticipada de perjuicios efectuada por las partes y, dado el monto de la pena convenida, es posible concluir que incurre en la infracción de ley que la doctrina considera “cláusula pena enorme”, razón por la cual deberá aplicarse la reducción a que hace referencia el Artículo 1.544 del Código Civil.
8. En efecto, a la época de la celebración del contrato, la Unidad de Fomento ascendía a la suma de \$ 21.017,51, de manera que la renta de \$ 530.000 equivalía a UF 25,22; y UF 2 por día en un mes son UF 60, es decir más del doble de la renta mensual. Y al 20 de septiembre, esa misma renta equivale a UF 24,1.

9. El referido Artículo 1.544 del Código Civil establece: “Cuando por el pacto principal una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse, y la pena consiste asimismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera, incluyéndose ésta en él”.
10. En consecuencia, sumadas la renta de arrendamiento y la pena convenida no pueden exceder de dos veces la renta de arrendamiento, esto es, la suma de \$ 1.060.000 mensuales.
11. En estas circunstancias, lo adeudado a la fecha y sin perjuicio de las rentas que se devengaren entre la dictación de esta sentencia y la restitución del inmueble, asciende a la suma de \$ 13.050.000.
12. A lo anterior, y de acuerdo con lo prescrito en el artículo 21 de la Ley N° 18.021, corresponde aplicar el reajuste en la misma proporción en que haya variado el valor de la Unidad de Fomento entre la fecha en que debieron realizarse los pagos y aquella en que efectivamente se hagan.
13. Que, atendida la conclusión a que se ha arribado en el presente fallo, no se emitirá pronunciamiento respecto de la acción subsidiaria de desahucio, por innecesario.
14. También, lo prescrito en los Artículos 1.545, 1.560, 1.698, 1.915 y 1.977 del Código Civil; 144, 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil; y 6, 7, 8 y 10 de la Ley N° 18.101.

SE RESUELVE:

- 1°. Que se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble denominado Lote o Parcela número quince del plano de subdivisión de la Parcela número seis de la comuna de DD.
- 2°. Que el arrendatario deberá restituir el inmueble antes singularizado, libre de ocupantes, dentro del decimoquinto día contado desde la fecha en que sea notificada esta sentencia.
- 3°. Que se condena al demandado a pagar las rentas adeudadas, hasta que se efectúe la restitución del inmueble, en la forma que han sido determinadas en los números 4 al 11 de la parte considerativa precedente.
- 4°. Que se omite pronunciamiento respecto de la acción subsidiaria de desahucio, por innecesario.
- 5°. Que se condena al demandado a pagar las costas de la presente causa.
- 6°. Que se fija el honorario del Árbitro en el equivalente en moneda nacional de curso corriente de 60 UF, suma que deberá pagarse por ambas partes, por mitades, sin perjuicio de la condenación en costas efectuada precedentemente, de acuerdo con lo establecido en el Acta que rola a fs. 67 de autos y en el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago.

Dense copias autorizadas de la presente sentencia, una vez que la parte demandante pague la parte de los honorarios que le corresponde.

Mario Correa Bascuñán, Juez Árbitro.