

Emilio Sahurie Luer

Árbitro Arbitrador

Fecha de Sentencia: 10 de enero de 2013

ROL: 1568-2012

MATERIAS: Contrato de arrendamiento – arrendamiento de inmueble – restitución del inmueble – renovación automática del Contrato – extinción del Contrato – cláusulas contractuales - notificación por carta certificada – desahucio.

RESUMEN DE LOS HECHOS: El señor XX demanda al señor ZZ solicitando la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, que se ordene la restitución de la propiedad, y el pago de las rentas y consumos de servicios básicos que se devenguen durante el curso del juicio y hasta la entrega material del inmueble. XX funda su demanda en una cláusula del contrato -a la que le dieron el carácter de esencial-, en la que pactaron que el contrato de arrendamiento tendría la duración de un año y se renovaría automáticamente por períodos iguales, siempre que las partes no manifestaren intención en contrario. En dicha cláusula además se estipulaba que, no obstante lo anterior, una vez cumplido el primer período de arrendamiento, cualquiera de las partes podía poner término al contrato sin expresión de causa, notificando a la otra por medio de carta certificada despachada con una antelación no menor a los 60 días a la fecha en que requiera la restitución del inmueble.

El demandante señala que comunicó su intención de no renovar el contrato, lo que es controvertido por la demandada, de manera que el contrato se habría renovado tácitamente.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.545, y 1.915 y siguientes.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 144, y 636 y siguientes.

Código Orgánico de Tribunales: Artículos 222 y siguientes.

Ley 18.101: Artículos 3 y 6.

DOCTRINA: La carta de aviso que no ha sido objetada y cuyo despacho ha sido certificado por un notario, es suficiente para acreditar que el arrendador comunicó al arrendatario su decisión de no continuar con el contrato de arrendamiento para el próximo período, por lo que el demandante ha cumplido con la carga de probar las alegaciones en las cuales funda su demanda (Considerando N° 5).

Con respecto a la petición de desahucio, el Artículo 3 de la Ley N° 18.101 se aplica si el arrendamiento se ha transformado en indefinido. En tal situación, de acuerdo a la ley el plazo total de desahucio no puede exceder de seis meses. Fijar como fecha para la restitución del inmueble al término del período de seis meses contados desde la notificación de la demanda, protege los derechos irrenunciables que la ley establece en favor del arrendatario (Considerando N° 6).

DECISIÓN: Se acoge la demanda y se declara terminado el contrato de arrendamiento. Se ordena al demandado la restitución del inmueble al término del período de seis meses desde la notificación de la demanda, al pago de las rentas y consumos de servicios básicos hasta la entrega material de la propiedad, y al pago de las costas.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 10 de enero de 2013.

VISTOS:

I. Origen y partes de la controversia

La controversia, materia de este arbitraje, tiene su origen en las diferencias ocurridas entre don XX, y don ZZ, en relación al inmueble objeto del Contrato de Arriendo celebrado entre las partes con fecha 31 de diciembre de 2007 que rola a fs. 5 y siguientes, y cuya restitución solicita el demandante.

II. Cláusula compromisoria

En la cláusula decimosexta del contrato de arrendamiento, las partes acordaron someter toda dificultad que se produzca entre las partes con motivo de la existencia, validez, interpretación, efectos, cumplimiento, incumplimiento o ejecución del presente contrato, a un Árbitro Arbitrador designado de común acuerdo por las partes; en caso de no haber acuerdo dentro de cinco días, facultan a la Cámara de Comercio de Santiago para efectuar la designación de entre los miembros del cuerpo arbitral de su Centro de Arbitraje y Mediación (en adelante, CAM Santiago).

III. Inicio de las Actuaciones Arbitrales, designación de Árbitro y constitución del Tribunal Arbitral

III.1. Las actuaciones pertinentes al arbitraje se iniciaron mediante presentación de 12 de junio de 2012, realizada por don AB en representación de XX. En ella solicita al CAM Santiago la designación de un Árbitro Arbitrador para resolver una controversia surgida entre su mandante y don ZZ, en torno al contrato de arrendamiento celebrado entre ambos el 31 de diciembre de 2007.

III.2. Tal solicitud originó la formación de la causa el Rol N° 1568-2012 del CAM Santiago, cuyo presidente, el 25 de junio de 2012, designó al suscrito como Árbitro Arbitrador para resolver la controversia.

III.3. Ninguna de las partes se opuso a la designación, de manera que con fecha 13 de julio de 2012 este Árbitro fue notificado por la receptora judicial señora E.E. En ese mismo acto, el suscrito juró desempeñar fielmente el cargo, y por resolución de 27 de julio de 2012, según consta a fs. 15 del expediente, se tuvo por constituido el Tribunal Arbitral.

IV. Reglas de procedimiento

IV.1. Por resolución de 27 de julio de 2012, se citó a las partes a una audiencia para la fijación de las reglas de procedimiento.

IV.2. La mencionada audiencia se llevó a cabo el 23 de agosto de 2012, asistiendo el abogado don AB en representación de don XX; y don ZZ, personalmente.

IV.3. Los acuerdos alcanzados y resoluciones dictadas en dicha audiencia quedaron consignados en el acta que rola a fs. 44 y siguientes del expediente.

IV.4. El numeral 15 de las Bases de Procedimiento estableció que la sentencia debía dictarse en el término de seis meses corridos desde la audiencia celebrada el 23 de agosto de 2012.

V. Demanda de don XX

V.1.- El señor XX presentó su demanda el 6 de septiembre de 2012, en presentación que rola a fs. 54. En ella solicita al Tribunal declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las

partes, condenando al demandado a restituir la propiedad arrendada, ubicada en DML, Santiago, libre de todo ocupante dentro del plazo de tercero día desde que la sentencia quede firme y ejecutoriada o cause ejecutoria o dentro del plazo que el Tribunal determine, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública. Solicita además que se le condene al pago de las rentas de arrendamiento y consumos de servicios básicos que se devenguen durante el curso de este juicio hasta la entrega material de la propiedad, con costas.

V.2.- En su demanda el señor XX explica que el 31 de diciembre de 2007 su representado celebró con el demandado un contrato de arrendamiento respecto del mencionado inmueble. Las partes convinieron en una renta mensual de \$ 300.000 que debía pagarse dentro de los cinco primeros días de cada mes, y sería reajustada semestralmente conforme a la variación que experimentara la Unidad de Fomento, y el pago de los consumos de servicios básicos.

V.3.- Seguidamente, el demandante indica que, según consta en la cláusula quinta del contrato, las partes pactaron que el contrato de arrendamiento finalizaría el 1 de enero de 2009, y que se renovaría automáticamente por períodos iguales a un año cada uno, siempre que las partes no manifestaran intención en contrario. Agrega que, en efecto, el contrato se renovó tácitamente entre el 1 de enero de 2009 y el 1 de enero de 2010; entre el 1 de enero de 2010 y el 1 de enero de 2011; y entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2011.

V.4. Continúa el demandante señalando que en la referida cláusula quinta se estipuló que, una vez cumplido el primer período de arrendamiento (período que corrió desde el 31 de diciembre de 2007 al 1 de enero de 2009), cualquiera de las partes podía poner término al contrato sin expresión de causa, notificando a la otra por medio de carta certificada despachada con una antelación no menor a los 60 días a la fecha en que requiera la restitución del inmueble. Expresa que las partes dieron a esta cláusula las partes el carácter de esencial.

V.5. Finalmente, el demandante expresa que la obligación de restituir debía restituirla mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

V.6. Destaca que el 17 de octubre de 2011 comunicó al demandado mediante carta certificada, la decisión del arrendador de no perseverar en el arrendamiento para el próximo período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de enero de 2013, solicitando en la misma que restituyera la propiedad el día 31 de diciembre de 2011.

V.7. Señala el demandante que, en razón de lo anterior, habiendo manifestado su decisión de no continuar con el arrendamiento en el siguiente período, el contrato no se renovó, terminando el 31 de diciembre de 2011. Agrega que, no obstante ello, el demandado no le ha restituido el inmueble.

V.8. El demandante sostiene haber intentado en numerosas oportunidades obtener una respuesta del demandado, visitándolo en el inmueble, llamándolo telefónicamente y enviándole correos electrónicos, pero que a pesar de su ánimo de solucionar la situación, no pudo contactar al demandado, quien extendió su ocupación del inmueble sin título alguno.

V.9. En cuanto al derecho, el demandante cita, en apoyo de su demanda, el Artículo 1.545 del Código Civil sobre la obligatoriedad de los contratos; la buena fe contractual; los Artículos 1.947 y siguientes del Código Civil sobre la obligación del arrendatario a restituir la cosa al fin del arrendamiento, obligación esencial al tratarse de un contrato de duración limitada (lo que debe hacer desocupando la propiedad enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves). Finalmente, el demandante cita también el Artículo 6° de la Ley N° 18.101, que dispone que si el arrendamiento termina por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por

cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.

V.10. Subsidiariamente, en el primer otrosí del escrito de fs. 54, el demandante demanda de desahucio, haciendo presente que el demandado ocupa la propiedad desde el 2 de enero de 2008.

VI.- Contestación de la demanda por ZZ

VI.1.- A fs. 69 y siguientes don ZZ contesta la demanda, oponiendo diversas defensas y excepciones.

VI.2.- El demandado señala que efectivamente el 31 de diciembre de 2007 celebró con el demandante un contrato de arrendamiento a plazo sobre el inmueble de DML, Santiago.

VI.3.- Agrega que en su demanda no se refiere en su demanda a la incorrecta aplicación que habría hecho de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, que establece:

"El presente contrato de arrendamiento, finalizará el día 1 de enero del año 2009, cumplida esta fecha el contrato se renovará automáticamente por periodos iguales de un año cada uno. Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente las partes acuerdan que cumplido el primer periodo de arrendamiento, cualquiera de ellas, indistintamente, podrá poner término al presente contrato, sin expresión de causa. Para tal efecto aquella parte que decidiere no continuar con el arrendamiento, deberá notificar a la otra por medio de carta certificada despachada con una antelación no menor a los 60 días a la fecha en que requiera el inmueble sea restituido. Las partes de común acuerdo determinan que esa cláusula tendrá el carácter de esencial".

VI.4.- Alega el demandado que dicha cláusula ha sido incumplida por el demandante, pues jamás recibió alguna notificación mediante carta certificada remitida por el demandante manifestando su decisión de poner término al contrato de arrendamiento. Sostiene que, por tanto, el contrato se habría renovado tácitamente.

VI.5.- El demandado invoca el Artículo 1.949 del Código Civil: "Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio..." Señala que la actora no cumplió con ese requerimiento o interpelación que exige la ley, ni tampoco con la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, como señaló anteriormente.

VI.6.- Luego, el demandado cita el Artículo 1.954 del Código Civil, que hace innecesario el desahucio cuando se ha establecido tiempo para la duración del contrato de arrendamiento, y el Artículo 1.956 del Código Civil, sobre la renovación tácita del contrato de arrendamiento. Finalmente, indica que todo lo expresado está recogido además por el Artículo 3 de la Ley N° 18.101, que contempla los plazos dentro de los cuales se debe restituir la propiedad de autos.

VI.7.- En el petitorio la demandada solicita que se tenga por contestada la demanda subsidiaria de terminación del contrato, solicitando se niegue lugar a ella, con costas, o en subsidio, se le concedan los plazos de restitución establecidos en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento y Artículo 3 de la Ley N° 18.101, o los que el Árbitro determine de acuerdo el mérito de autos.

VI.8.- Solicita además tener por contestada la demanda subsidiaria de desahucio interpuesta en su contra, pidiendo que sea rechazada con costas.

VII.- Llamados a Conciliación

Conforme a lo dispuesto en las reglas de procedimiento, una vez concluido el periodo de discusión el Árbitro llamó a las partes a conciliación obligatoria para conciliar sus diferencias, citando a una audiencia que se celebró el 22 de octubre de 2012 en las oficinas del CAM Santiago. Esta audiencia se realiza sin la asistencia de la parte demandada, por lo que se dispone dar por terminada la conciliación y proseguir dar curso progresivo al juicio.

VIII.- Recepción de la Causa a Prueba

VIII.1.- Mediante resolución de 26 de octubre de 2012 que rola a fs. 83, se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos controvertidos, substanciales y pertinentes sobre los cuales ella debía recaer, los siguientes:

1. Si el demandante notificó mediante carta certificada al demandado sobre su decisión de poner término al contrato de arrendamiento. En caso efectivo, fecha y circunstancias.
2. Si el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes es de plazo fijo o de duración indefinida. Ninguna de las partes pidió reposición de esta resolución.

VIII.2.- Sobre la base de los puntos de prueba fijados, las partes aportaron los medios de prueba que se individualizan en el siguiente capítulo. La apreciación de los mismos y la importancia que algunos de ellos tuvieron en la formación de la convicción del Árbitro, serán materia de la parte considerativa de esta sentencia.

IX.- Medios de prueba agregados al proceso

IX.1.- Prueba Instrumental aportada por XX

El demandante acompañó los siguientes documentos:

- 1.- Copia autorizada de Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 31 de diciembre de 2007 entre don XX y don ZZ y que recae en la propiedad ubicada en DML, de Santiago. Este documento se acompañó a fs. 5 junto con la solicitud de arbitraje y se reitera a fs. 54 con citación y a fs. 88 con citación.
- 2.- Carta de fecha 27 de marzo de 2012 enviada por el abogado don AB1 a don ZZ. Este documento rola a fs. 9 y fue acompañado en la solicitud de arbitraje.
- 3.- Mandato judicial otorgado por don XX a don AB, por escritura pública celebrada con fecha 7 de junio de 2012 ante el notario público de Santiago, don NT. Este documento se acompañó a fs. 5 junto con la solicitud de arbitraje y se reitera a fs. 54 con citación.
- 4.- Certificado de título de abogado de don AB1. Este documento rola a fs. 65.
- 5.- Copia de carta de fecha 17 de octubre de 2011 y comprobante de envío al demandado por correo certificado N° 1718, con certificación del despacho por el señor notario público de Santiago don NT1, en la que se comunica al demandado la intención de no renovar el contrato. Este documento se acompañó a fs. 88, con citación.
- 6.- Copia de carta de fecha 12 de septiembre de 2011 y comprobante de envío al demandado por correo certificado N° 0452, con certificación del despacho por el señor notario público de Santiago don NT1, en la que se comunica al demandado la designación del administrador del inmueble. Este documento se acompañó a fs. 88, con citación.

Por resolución de 23 de noviembre de 2012, que corre a fs. 100, se declara de oficio la nulidad de lo obrado desde el 15 de noviembre de 2012, a partir de fs. 95 de estos autos arbitrales, por un error en la

notificación de la resolución de fs. 95 de autos, teniéndose por acompañados los documentos presentados a fs. 88 con citación.

La demandada no objetó los documentos presentados por la demandante.

IX.1.2.- Prueba Testimonial. **No se presentó.**

IX.2.3.- Prueba aportada por ZZ: La demandada no presentó prueba alguna.

X.- Observaciones a la prueba

La parte de don XX presentó sus observaciones a la prueba a fs. 109 y siguientes. Por su parte, ZZ no presentó observaciones a la prueba.

XI.- Citación a oír sentencia

Conforme a lo establecido en el Numeral 14 de las Reglas de Procedimiento de este arbitraje, por resolución de 20 de diciembre de 2012, que rola a fs. 112, se citó a las partes a oír sentencia.

PARTE CONSIDERATIVA:

Con el mérito de lo expuesto, y considerando que,

Primero: Con fecha 31 de diciembre de 2007 don XX y don ZZ, celebraron un contrato de arrendamiento a plazo, sobre el inmueble de su propiedad ubicado en DML, comuna de Santiago, conviniendo una renta mensual de \$ 300.000 reajutable semestralmente conforme a la variación que experimentara la Unidad de Fomento, y el pago de los consumos de servicios básicos.

Segundo: En la cláusula quinta del instrumento las partes acordaron que el contrato de arrendamiento finalizaría el día 1 de enero de 2009, pero que una vez cumplido el período inicial, se renovarían automáticamente por períodos iguales de un año cada uno, a menos que alguna de las partes manifestase su intención en contrario, lo que debía hacer por medio de carta certificada despachada con una antelación no menor a los 60 días a la fecha requerida para la restitución del inmueble.

Tercero: En el contrato, las partes han dado a dicha cláusula el carácter de esencial.

Cuarto: En este juicio, el demandante ha solicitado la terminación del contrato de arrendamiento, pretensión que funda en el hecho de haber comunicado al demandado, con una antelación de más de 60 días, su intención de no renovar el contrato de arrendamiento y de requerir la restitución de la propiedad, según lo permite la cláusula quinta del contrato de arrendamiento. En su contestación, el demandado se ha opuesto a la solicitud del actor, aduciendo que éste no ejecutó correctamente lo establecido en la referida cláusula quinta.

Quinto: Que, sin embargo, consta en el documento no objetado por el demandado, que rola a fs. 93 de autos, y en la certificación notarial de fs. 93 vuelta, que efectivamente el 17 de octubre de 2011 el representante del arrendador don AB1, despachó una carta certificada al demandado, comunicando la decisión del arrendador de no continuar con el arrendamiento para el próximo período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y el 1 de enero de 2013, y solicitando la restitución de la propiedad el día 31 de diciembre de 2011. Así entonces, el demandante ha cumplido con la carga de probar las alegaciones en las cuales funda su demanda.

Sexto: Que subsidiariamente el actor ha pedido en su demanda el desahucio del contrato. Ahora bien, la demanda ha sido notificada al demandado el 21 de agosto de 2012, de manera que incluso en caso de aplicarse el Artículo 3 de la Ley N° 18.101, lo que ocurriría si el arrendamiento se hubiese transformado en indefinido, el plazo total de desahucio no puede exceder de seis meses, según indica el inciso segundo de dicha norma legal. Ese plazo se cumple el 21 de febrero de 2013, por lo que se fijará esa fecha para la restitución del inmueble, respetándose así, en todo caso, los derechos irrenunciables que la ley establece en favor del arrendatario.

Con el mérito de todo lo que se ha expuesto en la parte considerativa de esta sentencia, lo que disponen los Artículos 1.545 y 1.915 y siguientes del Código Civil, 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, 144, 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM Santiago de 1 de noviembre de 2000,

SE RESUELVE:

Primero: Que se acoge la demanda presentada por don XX, declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por lo que el demandado don ZZ deberá restituirle la propiedad arrendada de calle DML, Santiago, libre de todo ocupante, el 21 de febrero de 2013.

Segundo: Que el demandado deberá pagar las rentas de arrendamiento y consumos de servicios básicos hasta la entrega material de la propiedad.

Tercero: Que se condena al demandado a pagar las costas de la causa.

Notifíquese la sentencia por cédula, mediante receptor judicial.

Emilio Sahurie Luer, Juez Árbitro.