

Jaime Martínez Tejada

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 27 de diciembre de 2012

ROL: 1588 -12

MATERIAS: Término contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas.

RESUMEN DE LOS HECHOS: XX señala que por contrato celebrado entre las partes con fecha 8 de noviembre de 2011, dio en arrendamiento a la demandada ZZ, el inmueble ubicado en calle DML, por el plazo de tres años a partir del 1 de diciembre de 2011. Manifiesta que la demandada, no ha pagado las rentas de arrendamiento desde el mes de junio del año 2012 en adelante, adeudando por tales conceptos, la suma de UF 534,95 (quinientas treinta y cuatro coma noventa y cinco Unidades de Fomento) más intereses pactados devengados y los que se devenguen durante el presente juicio y hasta que el demandado pague íntegramente las rentas adeudadas.

Solicita se declare el término inmediato del contrato, que la demandada sea condenada a pagar las rentas de arrendamiento hasta la fecha del término del plazo fijado para el arriendo más los intereses legales que correspondan y los gastos por concepto de servicios básicos adeudados, a hacer restitución a la demandante del inmueble arrendado dentro del tercer día desde que la sentencia cause ejecutoria y a pagar las costas de la causa. En subsidio de su demanda, XX interpone demanda de desahucio del contrato de arriendo.

Se lleva a efecto la audiencia de contestación de la demanda, conciliación y prueba decretada por el Tribunal al que asisten la parte demandante y la parte demandada. En la audiencia indicada, no hubo contestación de la demanda por la parte demandada, ni se rindió prueba ni se logró una conciliación.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.698, 1.945, 1.947, 1.948 y 1.977. Ley N° 18.101: Artículos 1, 2, 6, 7, 8, 10 y 21.

DOCTRINA: Que, la mora en un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones entre las que medie a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

Que, quien tiene una pretensión en juicio, debe acreditarla por los medios legales de prueba y en la oportunidad procesal correspondiente, recayendo, en este caso, dicha carga en la demandada, quien debía probar el pago de las rentas demandadas y ningún medio de prueba aportó al efecto en la audiencia pertinente para ello.

Que, atendido lo considerado precedentemente y habiéndose configurado las causales establecidas por la ley para dar por terminado el contrato de arrendamiento por no pago de rentas, se omitirá pronunciamiento respecto de la demanda subsidiaria de desahucio y restitución.

DECISIÓN: Declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble de calle DML, celebrado entre las partes con fecha 8 de noviembre de 2011, por falta de pago por parte de la arrendataria de las rentas pactadas, ordenando a esta efectuar el pago a la demandante, dentro del plazo de quince días corridos contados desde que se le notifique esta sentencia y quede ejecutoriada, de todas las rentas mensuales de arrendamiento devengadas y adeudadas desde la presentación de la demanda y hasta la fecha de la sentencia y de las que se devenguen hasta que haga restitución material del inmueble a la demandante, más los intereses que se determinen en la etapa de cumplimiento del fallo; ordenar a la demandada efectuar el pago de todas las sumas que adeude por concepto de servicios básicos a la fecha en que proceda a hacer restitución material del inmueble a la demandante, con los reajustes, intereses y multas que correspondan, de acuerdo a la liquidación que se practique a dicha fecha al efecto; ordenar a la demandada que proceda a hacer restitución material a la demandante del inmueble que era objeto del arrendamiento, totalmente desocupado, dentro de los quince días corridos contados desde que el presente fallo pueda cumplirse, bajo apercibimiento de lanzamiento, con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, si así no lo hiciere; eximir a la demandada de la obligación de efectuar el pago a la demandante de la multa o evaluación anticipada de perjuicios pactada en el contrato de arrendamiento, pero solo si, en forma voluntaria y dentro de los plazos fijados en la sentencia al efecto, cumple con efectuar el pago de las sumas que se le ordena pagar en el fallo y con efectuar la restitución material a la demandante del inmueble objeto del contrato de arrendamiento; omitir un pronunciamiento

acerca de la demanda subsidiaria de desahucio formulada por la demandante; y condenar a la demandada al pago de las costas de la causa.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 27 de diciembre de dos mil doce.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

- a) Que según consta a fojas 18 de los autos, con fecha 31 de julio de 2012, el Consejo de la Cámara de Comercio de Santiago designó al suscrito como Árbitro Arbitrador para conocer y resolver la controversia existente con respecto al Contrato de Arrendamiento celebrado por escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2011, otorgada ante el Notario de Santiago don NT1, entre la demandante, XX, sociedad del giro de su denominación, con domicilio en calle DML, comuna de Providencia, Santiago y la demandada ZZ, sociedad del giro de su denominación, con domicilio en calle DML, comuna de Las Condes, Santiago;
- b) Que según consta a fojas 20 de autos, con fecha 16 de agosto de 2012, en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 10 del Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, se certificó por la Secretaria General del CAM Santiago que no se presentaron oposiciones al nombramiento del suscrito como Árbitro Arbitrador para conocer y resolver la disputa referida en el considerando anterior;
- c) Que según consta del Acta que rola a fojas 21 de autos, con fecha 16 de agosto de 2012, el suscrito manifestó aceptar el cargo de Árbitro Arbitrador en esta causa y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible;
- d) Que por resolución de fecha 28 de agosto de 2012 que rola a fojas 22 de autos, el suscrito tuvo por constituido el compromiso y citó a las partes a una audiencia a celebrarse el día 12 de septiembre de 2012 a objeto de acordar las Bases de Procedimiento por las que regiría este juicio arbitral;
- e) Que a fojas 24 de autos, el apoderado de la parte demandante solicitó fijar nuevo día y hora para la audiencia indicada en la letra d) anterior por no haber sido posible notificar al representante de la demandada, pidiendo además se autorizara su notificación por el Artículo 44 del Código de Procedimiento Civil;
- f) Que por resolución que rola a fojas 25 de autos, el Árbitro accedió a lo indicado en la letra e) anterior, fijando el día 10 de octubre de 2012 como nueva fecha para llevar a efecto la audiencia para acordar las Bases de Procedimiento aplicables a este juicio arbitral, autorizando además la notificación conforme al Artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, notificación que se practicó con fecha 15 de septiembre de 2012 según consta a fojas 26 de los autos;
- g) Que según consta en el Acta que rola a fojas 30 y siguientes de autos, con fecha 10 de octubre de 2012 se llevó a efecto la audiencia citada por el Árbitro para acordar las Bases de Procedimiento aplicables a este juicio, a la que no asistió la demandada y solo lo hizo la abogada de la demandante doña AB1, sin acompañar los antecedentes suficientes para acreditar su designación y facultades para actuar en su representación, razón por la cual se dejó expresa constancia que actuaba como agente oficioso de la demandante y, por ello, todo lo que conviniera en dicha audiencia quedaba sujeto a la ratificación por parte de la demandante y a la presentación formal de los mencionados antecedentes dentro de un plazo no superior a cinco días contados desde la fecha de la audiencia;
- h) Que según consta en escrito de fecha 18 de octubre de 2012, que rola a fojas 35 de autos, doña V.R., en representación de la demandante, ratificó todo lo obrado en autos por don AB2 y por doña AB1, en especial respecto de esta última confirmando y ratificando lo actuado en calidad de agente oficioso en la audiencia de fecha 10 de octubre en que se acordaran las Bases de Procedimiento;
- i) Que según consta a fojas 31 de autos, conforme a las Bases de Procedimiento, este juicio arbitral se rige por las normas contempladas en la Ley 18.101, las contempladas en los Libros I y II del Código de Procedimiento Civil y, subsidiariamente, por el Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM Santiago vigente a la fecha en que dichas bases se acordaran;

- j) Que según consta a fojas 37 de autos, con fecha 25 de octubre de 2012, el abogado don AB2, en representación de la demandante, interpuso demanda de terminación inmediata de arrendamiento y reconvenciones de pago de renta en contra de la demandada en la que, entre otros aspectos, señaló lo siguiente:
- (i) Que por escritura pública de 8 de noviembre de 2011, su representada celebró con la demandada un contrato de arrendamiento respecto del inmueble de calle DML, Las Condes, por un plazo de tres años a partir del 1 de diciembre de 2011;
 - (ii) Que el canon de arrendamiento mensual fue fijado en el equivalente en pesos a UF 106,99 (ciento seis coma noventa y nueve Unidades de Fomento) pagadero por la arrendataria, por mes anticipado, dentro de los primeros cinco días de cada mes;
 - (iii) Que la demandada ha incumplido la cláusula cuarta del contrato señalado puesto que está en mora en el pago de las rentas de arrendamiento desde junio de 2012 hasta la fecha de presentación de la demanda;
 - (iv) Que la cláusula undécima del contrato de arrendamiento establece que en caso de incumplimiento por parte de la arrendataria, el arrendador tendrá derecho a exigir el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, más el pago de una multa en su favor, como indemnización de perjuicios convencionales que las partes avaluaron en el 100% de las rentas de arrendamiento que faltaren por pagar hasta el término del contrato;
 - (v) Que la cláusula duodécima del contrato dispone que son causales de término inmediato o ipso facto del contrato, entre otras, incurrir en dos o más atrasos consecutivos o tres o más alternados en el período de seis meses en el pago del arrendamiento, por lo que procede el derecho a demandar el término inmediato del contrato y el pago de los perjuicios causados y evaluados entre las partes convencionalmente;
 - (vi) Que el monto adeudado por concepto de rentas de arrendamiento a la fecha de presentación de la demanda ascendía a UF 534,95 (quinientas treinta y cuatro coma noventa y cinco Unidades de Fomento) correspondientes a las rentas mensuales de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2012, pero que, atendida la evaluación anticipada de perjuicios pactada por las partes, el total de los perjuicios ascendía a UF 3.209,7 (tres mil doscientas nueve coma siete Unidades de Fomento) que es el valor de todas las rentas que faltarían por pagar hasta el término del contrato, o sea, el 1 de diciembre de 2014;
 - (vii) Que por todo lo antes dicho, conforme a los Artículos 1.945 y 1.977 del Código Civil, Artículos 1, 10 y 21 de la Ley 18.101 y 588, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita a) se declare el término inmediato del contrato de arrendamiento celebrado con la demandada, previas las dos reconvenciones dispuestas por la ley; b) que la demandada se encuentra obligada al pago de las rentas de arrendamiento hasta la fecha del término del plazo acordado para el arriendo, por un monto equivalente en pesos a UF 3.209,7 (tres mil doscientas nueve coma siete Unidades de Fomento) más los intereses legales que correspondan; c) que la demandada pague los gastos por servicios básicos adeudados, con los reajustes, intereses y multas que correspondan, de acuerdo a la liquidación que oportunamente se practique; d) que la demandada restituya el inmueble arrendado totalmente desocupado, dentro del tercer día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, y e) que la demandada sea condenada a las costas de la causa;
 - (viii) Que, en subsidio de la demanda principal y para el evento que la arrendataria enervare la acción en la oportunidad legal pagando las rentas adeudadas, la demandante interpuso demanda de desahucio del contrato de arrendamiento, fundado en los mismos hechos y preceptos legales invocados en la demanda principal, solicitando se ordene la restitución del inmueble en el mínimo de término que establece la ley, con todas las rentas y cuentas de consumo al día, con condenación en costas.
- k) Que por resoluciones de fecha 29 de octubre 2012, que rolan a fojas 59 y 60 de los autos, el Árbitro tuvo por interpuestas la demanda de terminación inmediata del arrendamiento y reconvenciones de pago deducida por la demandante en lo principal de su escrito de fojas 37 de autos y la subsidiaria de desahucio del arrendamiento formulada en el primer otrosí de dicho escrito y, de conformidad a lo dispuesto en el N° 1 del Artículo 8 de la Ley 18.101, citó a las partes a la audiencia del 5° día hábil después de practicada la correspondiente notificación para todos los fines de la Ley 18.101, ordenando notificar dicha resolución a los representantes de la parte demandada de

acuerdo a lo señalado en el N° 2 del Artículo 8 de la misma, conforme a la norma del Artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Además, en la misma resolución de fojas 59, el Árbitro ordenó notificar personalmente o conforme al Artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a los representantes de la demandada las Bases de Procedimiento por las que se rige este juicio arbitral.

- l) Que según consta del Acta que rola a fojas 62 de autos, con fecha 3 de diciembre de 2012, con la asistencia de los apoderados de la demandante y del abogado don AB3 apoderado y en representación de la demandada, quien acreditó su personería para actuar en tal calidad acompañando al efecto copia de la escritura pública otorgada por la demandada por escritura pública otorgada con fecha 16 de diciembre de 2008, ante el Notario de Santiago don NT2, tuvo lugar la audiencia de contestación, conciliación y prueba decretada por el Tribunal. En dicha audiencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el Título III, Artículo 8° de la Ley 18.101, se procedió a dar lectura a la demanda, terminado lo cual el Árbitro solicitó al apoderado de la demandada que procediera a formular verbalmente la contestación de la demanda, manifestando este que no daría respuesta a la misma, haciendo la salvedad que ello no importaba una aceptación total de ella. No obstante tal salvedad, el apoderado de la demandada no impugnó ni la existencia ni la validez de los términos del contrato de arrendamiento, no negó que su parte se hallaba en incumplimiento del pago de las rentas pactadas y no aportó prueba alguna para demostrar que su parte había dado cumplimiento al contrato y que las rentas insolutas cobradas por la demandante le habían sido pagadas por la demandada;
- m) Que, atendido lo expuesto en la letra l) anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el N°4 del Artículo 8° de la Ley 18.101, el Árbitro llamó a las partes a alcanzar una conciliación que ponga término al juicio, con motivo de lo cual las partes solicitaron al Árbitro suspender la audiencia de conciliación y reanudarla el día 11 de diciembre a las 10:00 horas, en el mismo lugar, de lo que los apoderados de las partes presentes en la audiencia se dieron por notificados desde ya, en el entendido que de no lograrse una conciliación eventual, en la mencionada audiencia se llevarían a efecto las demás actuaciones que contempla el procedimiento de la Ley 18.101;
- n) Que según consta del Acta que rola a fojas 68 de los autos, con fecha 11 de diciembre de 2012, con la presencia de los apoderados de las partes, se llevó a efecto la continuación de la audiencia celebrada con fecha 3 de diciembre de 2012, oportunidad en la cual, consultados por el Árbitro, los apoderados de las partes manifestaron que, a pesar de haber tenido conversaciones, hasta esa fecha no habían alcanzado un acuerdo que permita poner término al juicio; y
- o) Que teniendo especialmente en cuenta lo señalado en los considerandos l), m) y n) anteriores, no habiendo a juicio del Árbitro, hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos que necesiten ser probados, en la misma audiencia del día 11 de diciembre de 2012, citó a las partes a oír sentencia.

En razón de todo lo antes expuesto y teniendo en cuenta, además, lo dispuesto en los Artículos 1, 2, 6, 7, 8, 10 y 21 de la Ley 18.101, los Artículos 1.698, 1.945, 1.947, 1.948 y 1.977 del Código Civil, las disposiciones del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago aplicables a este juicio y de las Bases de Procedimiento por las cuales se rige el mismo y otras consideraciones de prudencia y equidad que el Árbitro estima del caso,

SE RESUELVE:

- 1°. Declarar terminado el contrato de arrendamiento del inmueble de calle DML, celebrado entre las partes con fecha 8 de noviembre de 2011, por falta de pago por parte de la arrendataria de las rentas pactadas, ordenando a esta efectuar el pago a la demandante, dentro del plazo de quince días corridos contados desde que se le notifique esta sentencia y quede ejecutoriada, de la suma equivalente en pesos a UF 748,93 (setecientos cuarenta y ocho coma noventa y tres Unidades de Fomento), según el valor de esta a la fecha del pago efectivo, correspondiente a la suma de todas las rentas mensuales de arrendamiento devengadas y adeudadas desde la presentación de la demanda y hasta esta fecha y de las que se devenguen hasta que haga restitución material del inmueble a la demandante, más los intereses que se determinen en la etapa de cumplimiento del fallo.
- 2°. Ordenar a la demandada efectuar el pago de todas las sumas que adeude por concepto de servicios básicos a la fecha en que proceda a hacer restitución material del inmueble a la demandante, con los reajustes, intereses y multas que correspondan, de acuerdo a la liquidación que se practique a dicha fecha al efecto.

- 3°. Ordenar a la demandada que proceda a hacer restitución material a la demandante del inmueble que era objeto del arrendamiento, totalmente desocupado, dentro de los quince días corridos contados desde que el presente fallo pueda cumplirse, bajo apercibimiento de lanzamiento, con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, si así no lo hiciere.
- 4°. Eximir a la demandada de la obligación de efectuar el pago a la demandante de la multa o evaluación anticipada de perjuicios pactada en el contrato de arrendamiento, pero solo si procede en forma voluntaria (i) dentro del plazo establecido en el N° 1° anterior, a efectuar el pago a la demandante de las sumas señaladas en dicho N° 1° y a efectuar el pago a quien corresponda de las sumas a que haya lugar por los conceptos indicados en el N° 2° anterior y (ii) dentro del plazo y en la forma indicada en el N° 3° anterior, a efectuar la restitución material a la demandante del inmueble que era objeto del contrato de arrendamiento, quedando pues entendido que, de no proceder en forma voluntaria a cumplir con lo indicado en los literales (i) y (ii) de este N° 4°, la demandada estará obligada a efectuar el pago total de la multa referida, cuyo valor será determinado en la etapa de cumplimiento forzado del fallo.
- 5°. Que atendido lo resuelto precedentemente, se omitirá pronunciamiento acerca de la demanda subsidiaria de desahucio formulada por la demandante y a que se refiere el considerando de que da cuenta la letra j) (viii) anterior; y
- 6°. Que se condena a la demandada al pago de las costas de esta causa, consistentes en los honorarios del Árbitro y la Tasa Administrativa del CAM Santiago.

Autorícese esta sentencia por la Secretaria General del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago doña Karin Helmlinger Casanova, o por quien la reemplace o subrogue, en calidad de Ministro de Fe.

Notifíquese esta sentencia a las partes por cédula a través de receptor judicial, pudiendo estas, en todo caso, notificarse personalmente de ella ante la Secretaria General del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, o ante quien la reemplace o subrogue.

Dictada por el Juez Árbitro Arbitrador don Jaime Martínez Tejeda. Karin Helmlinger Casanova, Ministro de Fe. Regístrese y archívese, Rol N° 1588-12.