

Juan Carlos Varela Morgan

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 12 de noviembre de 2013

ROL 1833-2013

MATERIAS: Contrato de arrendamiento incumplido por no pago de rentas, servicios y gastos comunes - reconvenciones de pago y petición de desalojo.

RESUMEN DE LOS HECHOS: El contrato de arrendamiento de un departamento, dos estacionamientos y dos bodegas, que se suscribió por las partes el 09 de mayo de 2013, nunca se cumplió por la arrendataria, la cual no pagó la renta de arrendamiento a que se había obligado y dejó, además, impagas cuentas correspondientes a gastos comunes y a consumos básicos. El demandante solicitó la declaración del término del contrato de arrendamiento, el pago de las rentas y demás sumas adeudadas y el desalojo de la propiedad.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: Artículos 1.545, 1.698 y 1.915 al 1.977.

Ley N° 18.101: Sobre arrendamientos urbanos.

DOCTRINA: Estatuto de la responsabilidad contractual, por tratarse de un contrato de arrendamiento y como tal, bilateral, oneroso, conmutativo, principal y por regla general puro y simple, consensual y de tracto sucesivo. Aplicación del procedimiento fijado en la ley 18.101 y apreciación de la prueba rendida conforme a las reglas de la sana crítica, por imperativo de la misma ley.

SENTENCIA ARBITRAL:

En Santiago de Chile, a 12 de noviembre de 2013.

El Árbitro Arbitrador don Juan Carlos Varela Morgan ha dictado la siguiente sentencia para resolver en única instancia, el litigio promovido por don XX, en adelante en esta sentencia “el demandante”, que presentó demanda contra ZZ, en adelante en esta sentencia “la demandada”.

I. ANTECEDENTES

1. El compromiso

En la cláusula duodécima del Contrato Privado de arrendamiento, suscrito con fecha 09 de mayo de 2013, en adelante en esta sentencia también el Contrato, celebrado entre XX, como arrendador, y ZZ, como arrendataria, se convino en someter a la decisión de un Árbitro Arbitrador, cualquier dificultad o controversia que se produjere entre los contratantes respecto de la existencia, validez, nulidad, resolución, interpretación, cumplimiento o incumplimiento, liquidación de la garantía de arriendo, perjuicios ocasionado con motivo de dicho contrato. Las partes confirieron poder especial a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que a solicitud escrita de una cualquiera de ellas, designara el Árbitro de entre

los integrantes del Cuerpo Arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, con carácter de Arbitrador y de única instancia, sin ulterior recurso, renunciando las partes expresamente a ellos. Se convino que el Arbitraje debía seguirse con arreglo al Reglamento Procesal de Arbitraje del mismo Centro.

A fs. 1 se agregó la solicitud de XX de someter a arbitraje la dificultad que mantenía con ZZ. Del documento que corre a fs. 16 consta que, con fecha 16 de agosto de 2013, para resolver dicha dificultad se designó Árbitro Arbitrador al abogado Juan Carlos Varela Morgan.

2. Aceptación y constitución del arbitraje

El día 02 de septiembre de 2013 el Árbitro aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible (fs. 17). Por resolución del 09 de septiembre de 2013 (fs. 18), el Árbitro tuvo por constituido el compromiso, citó a las partes a comparendo con el objeto de acordar las reglas de procedimiento y designó actuario al abogado don AC.

3. Las partes y sus abogados

Son partes en este juicio arbitral:

- a) El demandante don XX, quien confirió mandato judicial amplio a los abogados señores AB y AB1. Esta parte fijó su domicilio en calle DML, Santiago; y
- b) La demandada doña ZZ, quien no ha comparecido hasta el día de hoy en el presente litigio, ni tampoco designado abogado.

4. Reglas de Procedimiento

En comparendo celebrado sólo con asistencia de la parte demandante el día 24 de septiembre de 2013, cuya acta se agregó a fs. 20, se acordaron, aprobaron y notificaron personalmente a la parte demandante y posteriormente según consta a fs. 27 por medio de receptor judicial a la parte demandada, las reglas de procedimiento con arreglo a las cuales se ha tramitado el presente juicio, en el que oportunamente se practicaron y por su orden, las actuaciones siguientes: se presentó demanda; se celebró comparendo de contestación, conciliación y prueba. Se recibió la causa a prueba y se fijaron los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que debía recaer. Sólo la parte demandante rindió prueba testimonial y documental. Por resolución de fecha 17 de octubre de 2013, el Árbitro citó a las partes para oír sentencia.

5. Las dificultades entre las partes

Demanda, contestación, conciliación y prueba

XX presentó demanda contra de ZZ, la que corre a fs. 28, mediante la cual solicita al Árbitro:

- a) Ordenar se practiquen las reconveniones legales de pago por las sumas indicadas en el cuerpo de su demanda;
- b) Condenar a la demandada al pago de las rentas, gastos comunes y consumos insolutos señalados en el cuerpo de su demanda y los que se devenguen durante la tramitación del

presente litigio hasta que se efectúe la restitución o el pago, con más el reajuste indicado en el Artículo 21 de la Ley N° 18.101 y más los intereses corrientes;

- c) Ordenar restituir la propiedad arrendada dentro de tercero día totalmente desocupada, desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública;
- d) En subsidio de lo anterior y para el caso que la demandada enervara la acción de terminación por no pago, demandó se declare el desahucio y terminación del contrato;
- e) Finalmente, la demanda solicita expresa condenación en costas para el demandado.

En cuanto al Contrato:

Afirma que fue suscrito el 09 de mayo de 2013 y que su objeto era arrendar los inmuebles correspondientes al departamento 62, los estacionamientos 1 y 27 y las bodegas 6 y 15, todos del edificio ubicado en DML, de Vitacura, a la habitación de la demandada. Señala que en su cláusula tercera se pactó una renta mensual de arrendamiento por la suma de \$ 650.000 (seiscientos cincuenta mil pesos), la que se reajustaría trimestralmente de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, canon de arriendo que debía pagarse en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente que el arrendador mantiene en el banco BO. Lo anterior sin perjuicio de haberse obligado también el arrendatario a pagar puntualmente los consumos básicos y aquellos correspondientes al gasto común. Agrega además que conforme lo dispuesto en la cláusula quinta del Contrato, el no cumplimiento en el pago de la renta de arrendamiento como también demás gastos, daba derecho al arrendador a poner término inmediato al arrendamiento, en la forma prescrita por la ley. Menciona que la arrendataria no ha pagado ninguna de las rentas de arrendamiento devengadas desde el 15 de mayo de 2013 encontrándose además en situación de incumplimiento en el pago de los gastos comunes. Finalmente señala que, por concepto de rentas de arrendamiento se le adeudan cinco meses, es decir, \$ 3.575.000 más los reajustes e intereses, y que por concepto de consumos y gastos comunes la demandada adeuda los meses de agosto y septiembre de 2013, por la suma aproximada de \$ 330.000 cada uno, más reajuste legal.

En comparendo celebrado el día 17 de octubre de 2013, se tuvo por contestada en rebeldía la demanda, se dio por fracasada la conciliación atendida la inasistencia de la demandada, se fijaron los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales debía recaer la prueba que rendirían ambos litigantes. Al efecto sólo la parte demandante rindió prueba testifical e instrumental.

II. CONSIDERANDO

Primero: Que el Artículo 1.915 del Código Civil define el arrendamiento señalando que es “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”, reseña que resulta coincidente con la que otorga a dicho concepto el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española que define la voz arrendar como ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios;

Segundo: Que la demanda de autos se fundamenta en el estatuto de la responsabilidad contractual, al amparo de las disposiciones pertinentes de la Ley 18.101, cuyo ámbito de aplicación se extiende a los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos y a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque ellas incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea, convenciones a las que en lo no previsto en el mencionado cuerpo legal, de carácter especial, se aplicará lo establecido en el Código Civil, en particular los Artículos 1.915 al 1.977. En este contexto el demandante deduce sus pretensiones, esto es, la declaración de terminación del contrato de arrendamiento existente entre las partes y la restitución del inmueble; la condena a la demandada del pago de las rentas desde el 15 de mayo de 2013; y al pago de los gastos comunes, de servicios de electricidad, de agua potable, gas, calefacción adeudadas, más intereses y reajustes legales, sin perjuicio de las sumas que por estos conceptos se devengaren en el transcurso del juicio, peticiones todas que fundamenta y justifica básicamente en la existencia de un contrato de arrendamiento de fecha 09 de mayo de 2013 y en el supuesto incumplimiento de la demandada de su obligación de pago de las rentas de mayo de 2013 a la fecha;

Tercero: Que el contrato de arrendamiento de carácter bilateral, oneroso, conmutativo, principal y por regla general puro y simple, consensual y de tracto sucesivo, que impone obligaciones a ambos contratantes, siendo de cargo del arrendador, en términos generales, las obligaciones de entregar al arrendatario la cosa arrendada; de mantenerla en el estado de servir para el fin para el que ha sido arrendada; y de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa objeto del contrato. Por su parte, las obligaciones del arrendatario podrían resumirse básicamente en la de pagar el precio o renta convenida; usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; cuidar de la cosa como un buen padre de familia; ejecutar las reparaciones locativas; permitir al arrendador inspeccionar la cosa arrendada; y restituir la cosa al final del arrendamiento. En lo que respecta a la causa en que se fundamenta la acción de terminación del contrato de arrendamiento, esto es, el no pago de las rentas de arrendamiento, resulta pertinente señalar que el Artículo 1.977 del Código Civil expresa que “La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días”. A su vez, el Artículo 10 de la Ley 18.101 estatuye que “Cuando la terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda. Al ejercitarse la acción aludida en el inciso precedente podrán deducirse también, conjuntamente, la de cobro de las rentas insolutas en que aquélla se funde y las de pago de consumos de luz eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que la restitución o el pago se efectuó”;

Cuarto: Que conforme al Artículo 1.698 del Código Civil incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquéllas o éstas. Pues bien, en el caso sub lite, atendido el tenor de la demanda de fs. 28, correspondía al demandante acreditar la existencia de la

obligaciones que afirmaba incumplidas de parte de la demandada, para lo cual debía probar la fuente de las que ellas emanaban y, a su turno, de resultar aquellas establecidas, era de cargo de la demandada la prueba destinada a dar testimonio de la extinción de las obligaciones cuyo incumplimiento se le reprocha;

Quinto: Que con el objeto de acreditar los hechos en que fundamenta los derechos que reclama, el demandante acompañó, prueba documental consistente en el contrato de arriendo de 09 de mayo de 2013, sin que el citado instrumento haya sido materia de objeción alguna por parte de la demandada y prueba testifical, sin que los testigos hubieren sido objeto de tacha alguna. Dicho documento pretende dar cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento y de sus estipulaciones. La prueba testifical pretende dar cuenta de:

1. Monto de las rentas de arrendamiento que adeudaría la demandada; y
2. Monto de las cuentas por consumos domiciliarios y por gastos comunes, que adeudaría la demandada;

Sexto: Que, por su parte, la demandada no rindió prueba alguna.

Séptimo: Que conforme establece el Artículo 8º apartado 7) de la Ley 18.101, en los juicios sobre terminación de contrato de arrendamiento, la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, sistema de valoración probatorio que requiere que la persuasión que ocasiona el medio en el Juez no se realice obedeciendo a cualquier fundamento, sino que se efectúe sobre la base de un análisis razonado que deberá explicitar el magistrado en su decisión, atendiendo a las leyes de la experiencia, la lógica y los conocimientos comúnmente afianzados. Se ha señalado que la sana crítica viene a constituir un sistema que pretende liberar al Juez de disposiciones cerradas, puesto que no siempre el seguirlas es garantía de justicia en las determinaciones jurisdiccionales, reaccionando en contra de la aplicación objetiva de la ley, impulsando al magistrado a buscar con determinación la verdad dentro del conflicto. La sana crítica está referida a la valoración y ponderación de la prueba, esto es, la actividad encaminada a determinar primero los aspectos que inciden la decisión de considerar aisladamente los medios probatorios, para precisar su eficacia, pertinencia, fuerza, vinculación con el juicio y cuanto pueda producir fe en el juzgador respecto de su validez y su contribución al establecimiento de la verdad de los hechos controvertidos, esto es el mérito que puede incidir en la convicción del Sentenciador. Luego, en una valoración conjunta de los medios probatorios así determinados, extraer las conclusiones pertinentes en cuanto a los hechos y fijar la forma en que sucedieron los hechos. En ambos escalones deberá tener presente el magistrado las leyes de la lógica, la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados en la comunidad en un momento determinado, por ello es que son variables en el tiempo y en el espacio, pero estables en el pensamiento humano y la razón. Este es el contenido de la sana crítica o su núcleo medular; son los aspectos que no pueden ser desatendidos. (Sentencia C.S. 1 de julio de 2009, causa ingreso rol N° 3.664-07);

Octavo: Que apreciada la prueba documental a que se ha hecho referencia en el considerando quinto conforme a las reglas de la sana crítica, es posible dar por establecido los siguientes hechos:

- a) Que con fecha 09 de mayo de 2013 don XX -en calidad de arrendador- y doña ZZ -en carácter de arrendataria-, suscribieron un contrato de arrendamiento mediante el cual el primero de los nombrados dio en arrendamiento a la segunda el departamento 62, los estacionamientos 1 y 27 y las bodegas 6 y 15, todos del edificio ubicado en DML comuna de Vitacura, de la ciudad de Santiago, los cuales debían ser destinados por la arrendataria exclusivamente a la habitación, puesto que el contrato, no objetado, así lo determina.
- b) Que la renta mensual se acordó en la suma de \$ 650.000, reajustándose trimestralmente de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor y que se pagaría por períodos anticipados dentro de los cinco primeros días de cada mes, aspecto que se deduce del mismo contrato no objetado.
- c) Que el contrato se convino con una duración de dos años, renovable automática y sucesivamente por períodos iguales de un año, sin perjuicio del derecho de las partes de ponerle término anticipado dando aviso a la otra mediante carta certificada ante notario, enviada con a lo menos dos meses de anticipación al vencimiento del respectivo período, circunstancia que se desprende del mismo contrato agregado a los autos.
- d) Que la arrendataria se comprometió a pagar, oportunamente y a quien correspondiese, los gastos comunes del edificio, y a que el no pago oportuno de los gastos comunes sería causal de término del contrato. Así resulta del tenor de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento acompañado al proceso.
- e) Que el no cumplimiento en el pago de la renta de arriendo sería causal suficiente para que el arrendador pidiese la restitución inmediata del bien raíz arrendado en la forma prescrita por la ley, conforme a la ya citada cláusula quinta del contrato de arrendamiento.
- f) Que conforme la declaración prestada por los testigos señores M.C. y G.B., no tachados, se acredita además el monto de las rentas de arrendamiento, como también el monto de las cuentas por consumos domiciliarios y por gastos comunes, que adeuda la demandada;

Noveno: Que, ahora bien, no habiendo la arrendataria rendido prueba alguna para acreditar el cumplimiento de sus obligaciones, y en particular, el pago de las rentas cuya satisfacción se demanda en autos y el pago de los gastos comunes precedentemente aludidos, se dará también por establecido el incumplimiento de la demandada de su obligación de pago de las rentas de arrendamiento correspondientes a partir del día 15 de mayo de 2013 a esta fecha. Esta situación, configura la hipótesis prevista en las cláusulas cuarta y quinta del contrato de arrendamiento, por lo que de conformidad, además, a lo prevenido en los Artículos 1.545, 1.698, 1.915 y 1.977 del Código Civil y 10 de la Ley 18.101, se accederá a la demanda, en cuanto solicita la declaración judicial de terminación del contrato y la restitución del inmueble y, consecuentemente, se dará lugar a la pretensión del actor, en cuanto solicita se condene a la demandada al pago de las rentas insolutas y de los gastos comunes y demás consumos adeudados, debiendo precisarse que, de conformidad a lo previsto en el inciso segundo del Artículo 4 de la Ley 18.101, la demandada deberá cancelar al actor las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo de 2013 a noviembre de 2013 y todas aquellas que se devenguen hasta la fecha en que la arrendataria efectúe o haya efectuado la restitución efectiva del inmueble. Además, respecto de los gastos comunes, deberá aquélla satisfacer el monto de la deuda que por dicho ítem se determine al momento de la restitución efectiva del inmueble;

Décimo: Que se rechazará, finalmente, la petición del actor de pago de gastos de servicios de luz eléctrica y de agua potable, por no haber sido acreditada en autos deuda alguna de la arrendataria por dichos conceptos. Por tanto y visto, además, lo dispuesto en los Artículos 1.545, 1.560 al 1.566, 1.915 y 1.977 del Código Civil; 4, 7, 8 y 10 de la Ley 18.101; y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

- a) Que doña ZZ deberá pagar a don XX: **i)** la suma de \$ 3.575.000 (tres millones quinientos setenta y cinco mil pesos) más el reajuste previsto en el Artículo 21 de la Ley N° 18.101 y más los intereses corrientes hasta que se efectúe la restitución efectiva de los inmuebles; y **ii)** la suma de \$ 660.000, más los intereses corrientes hasta que se efectúe la restitución efectiva de los inmuebles. Todo lo anterior más costas. La restitución totalmente desocupada de los inmuebles deberá efectuarse dentro de tercero día después de que la presente sentencia quede ejecutoriada; y
- b) Rechazar en todo lo demás la demanda interpuesta por XX contra ZZ.

Notifíquese esta resolución personalmente o por cédula por intermedio de receptor judicial.

Juan Carlos Varela M., Árbitro. Actuario, don AC.