

ARBITRAJE DE ÁRBITRO DE DERECHO

Árbitro: Sr. René Abeliuk Manasevich

Fecha Sentencia: 21 de julio de 2003

ROL: 372

MATERIAS: Contrato de subarrendamiento – término anticipado del contrato – no pago de rentas – reconvención de pago – rebeldía de la demandada.

RESUMEN DE LOS HECHOS: La sociedad Administradora de Locales Comerciales XX Ltda. demandó a doña ZZ por terminación de contrato de arrendamiento, cobro de rentas e indemnización de perjuicios. La demandada no contesta la demanda.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Orgánico de Tribunales: Artículos 222 y siguientes.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 144, 160, 346 N° 3 y 6, 628 y siguientes.

Código Civil: Artículos 1.545, 1.546, 1.698, 1.702, 1.915, 1.945, 1.977.

Ley N° 18.101: Artículos 1, 7, 8 N° 5, 10 incisos 1, 2 y 3, 21.

DOCTRINA:

El demandante ha probado lo que a él le corresponde de acuerdo al Artículo 1.698 del Código Civil, esto es, la existencia de la obligación (Considerando N° 4).

Considerando que no se ha rendido prueba en orden a que hasta la fecha de la sentencia de autos, se adeuden expensas por gastos de consumos o gastos comunes, sólo se accederá a esta parte de la demanda de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley N° 18.101, respecto a aquellos que se devenguen hasta la restitución de la propiedad (Considerando N° 7).

DECISIÓN: Se acoge la demanda y se la condena en costas.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 21 de julio de dos mil tres.

VISTOS:

1. Que, en estos autos, a fs. 9, el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. designó al Árbitro que suscribe esta sentencia como Árbitro de Derecho “para que se aboque a conocer y resolver la controversia existente en torno a la aplicación del Contrato de Subarrendamiento entre la sociedad XX Ltda. y doña ZZ celebrado por instrumento privado de fecha 21 de junio de 2002”, y en cuya cláusula decimoquinta las partes se sometieron al arbitraje “conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, cuyas disposiciones constan de instrumento público de fecha 10 de diciembre de 1992, otorgado en la Notaría del señor NT, que las partes declaran conocer y aceptar y que forman una parte integrante de la cláusula arbitral”. A fs. 12 el Árbitro aceptó el cargo como Árbitro de Derecho, jurando desempeñarlo fielmente en el menor tiempo posible, y a fs. 13 tuvo por constituido el compromiso y designó como actuario al señor Notario don AC.

2. Que, a fs. 18, y estando notificada doña ZZ, tuvo lugar un comparendo en que las partes acordaron la forma de las notificaciones.

3. Que, a fs. 32, XX demandó a doña ZZ en juicio de terminación de contrato de arrendamiento, cobro de rentas e indemnización de perjuicios, de acuerdo al Contrato de Subarrendamiento acompañado a estos autos a fs. 28, bajo el apercibimiento del Art. 346 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, sin que el mismo fuere objetado.

4. Que, sostiene el demandante que en dicho contrato dio en subarrendamiento a la demandada el local comercial ubicado en DML, en una renta mensual equivalente a 22 UF más IVA, que se pagarían por mes anticipado, dentro de los diez primeros días de cada mes en el domicilio de la subarrendadora, y por el plazo de un año, “expirando en consecuencia el día 31 de octubre de 2002, y entendiéndose renovado por períodos iguales en forma tácita”. Agrega que la demandada no ha pagado la renta de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2002, y de acuerdo a las disposiciones que cita del Código Civil, y de la Ley N° 18.101, la demanda de terminación del contrato de subarrendamiento, solicitando que se declare terminado el mismo, se ordene la restitución del inmueble arrendado dentro de tercero día contado desde la fecha de la sentencia definitiva y se le condene al pago de las rentas adeudadas y todas las que se devenguen hasta la fecha del vencimiento del contrato, esto es, hasta el día 31 de octubre de 2003, como indemnización de perjuicios, y a todas las que se devenguen durante la tramitación del juicio, y hasta la entrega material del inmueble, y al pago de los servicios domiciliarios del inmueble arrendado que se encuentren pendientes, especialmente los gastos comunes y las costas del juicio.

5. Que, en el comparendo de fs. 38 en rebeldía de la demandada, el demandante solicitó que se practicara la segunda reconvencción de pago y reiteró sus peticiones solicitando, además, que se tenga por reconocido el documento del subarriendo, a lo que el Tribunal accedió, y se recibió la causa a prueba, sin que ninguna otra se rindiera en estos autos.

CONSIDERANDO:

1. Que, con el documento de fs. 28, mandado a tener por reconocido, y que da cuenta del subarriendo pactado, el demandante ha acreditado que subarrendó a la demandada el local comercial ubicado en DML, en los términos que da cuenta dicho contrato, a saber:

a. La renta de arrendamiento asciende a la suma mensual equivalente a 22 UF más IVA pagaderas dentro de los diez primeros días de cada mes en el domicilio de la subarrendadora (cláusula tercera);

b. El plazo de duración sería de un año a contar del 1 de noviembre del año 2001, agregándose que “en consecuencia, el contrato expirará el 31 de octubre del año 2002” y que “este plazo se prorrogará por períodos de un año, salvo que alguna de las partes manifieste su intención de no continuar con el arriendo mediante aviso con una anticipación mínima de 60 días, a la expiración del período o prórroga que estuviese corriendo” (cláusula cuarta);

c. De acuerdo a la cláusula 9ª la subarrendataria deberá pagar todos los gastos que origine en su calidad de ocupante del inmueble, especialmente electricidad, agua potable, teléfono, alcantarillado, extracción domiciliaria de basura, expensas comunes, etcétera, y

d. Que, además de las causales legales, el contrato terminará de inmediato en los siguientes casos: Por no pago de las rentas.

2. Que, además de haberlo estipulado así las partes, el Artículo 1.977 del Código Civil establece que: “La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvencciones, entre las cuales medien 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”. Por su parte la Ley N° 18.101, dispone en su Artículo 10 inciso 1°: “Cuando la terminación del arrendamiento se pida 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”.

De acuerdo al Artículo 7° de la misma ley, en este juicio sometido al procedimiento del Artículo 8°, conjuntamente con la terminación del arrendamiento, se puede conocer, de acuerdo a su numeral N° 5, la indemnización de perjuicios intentada por el arrendador o el arrendatario, y según el Artículo 10 incisos 2° y 3°, todo lo que se relaciona con los pagos de consumos, servicios comunes y otros, en los siguientes términos: “Al ejercitarse la acción aludida en el inciso precedente podrán deducirse también, conjuntamente, la de cobro de las rentas insolutas en que aquéllas se funde y las de pago de consumos de luz, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeudan.

“Demandadas esas 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 efectúe”.

3. Que en estos autos, sólo se ha rendido la prueba del documento privado en que consta el contrato de subarriendo, del cual fluye la obligación de pagar las rentas de arrendamiento, como igualmente, al no haberse rendido prueba en contrario, está acreditado que el contrato de autos se encuentra renovado y expira, por ende, según lo que se dice en él, el 31 de octubre de 2003.

4. Que, con esto el demandante ha probado lo que a él le corresponde de acuerdo al Artículo 1.698 del Código Civil, esto es, la existencia de la obligación, pero como en su demanda deja constancia que sólo se le deben las rentas de arrendamiento a partir del mes de agosto de 2002, esto es, 10 meses a razón de 22 UF más IVA por mes, lo que arroja a esa fecha un total de 220 UF más IVA, más las que se devenguen en el curso del juicio hasta la restitución de la propiedad subarrendada, a estas sumas quedó limitada su acción.

5. Que, esta confesión del demandante hace plena prueba en su contra, y no habiendo producido la parte demandada prueba alguna que desvirtúe la prueba aportada por el demandante, procede acoger en esta parte la demanda.

6. Que, además se ha pedido a título de indemnización de perjuicios el pago de las rentas correspondientes hasta la terminación normal del contrato, esto es, el 31 de octubre de 2003. Ello corresponde por aplicación del Artículo 1.945 inciso primero del Código Civil que dispone que: “Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”. Como esto puede coincidir además con la renta misma de arrendamiento, dependiendo de la fecha en que finalmente se restituya la propiedad subarrendada, a esto se accederá sólo en cuanto no estén pagadas dichas rentas por este capítulo.

7. Que, igualmente no se ha rendido prueba en orden a que hasta la fecha de la sentencia de autos, se adeuden expensas por gastos de consumos o gastos comunes, ni cuáles, ni su monto, por lo cual sólo se accederá a esta parte de la demanda de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley N° 18.101, respecto a aquellos que se devenguen hasta la restitución de la propiedad, y que se acrediten en el cumplimiento del fallo al formularse la respectiva liquidación del crédito.

Por todo ello de acuerdo a los preceptos legales citados, y lo dispuesto en los Arts. 1.545, 1.546, 1.702, 1.915 del Código Civil; Arts. 1º y 21 de la Ley N° 18.101; Arts. 144, 160, 346 N° 3 y 628 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales,

SE RESUELVE:

Que se acoge la demanda de autos, con declaración que en cuanto al pago de la indemnización por el término anticipado del contrato de subarrendamiento, sólo se acoge por el período que medie entre la entrega de la propiedad y el 31 de octubre de 2003, si aquella es anterior a esta fecha, y que sólo se acoge condenar a la demandada al pago de los gastos de consumo de la propiedad que se devenguen a partir de la fecha de esta sentencia, y hasta la restitución de la propiedad y que se acrediten en la ejecución del fallo en la liquidación del respectivo crédito, y que el término de restitución que ordena esta sentencia dentro de tercero día se contará desde la notificación de esta sentencia, con costas.

Pronunciada por el señor Árbitro de Derecho don René Abeliuk Manasevich.