

ÁRBITRO ARBITRADOR SR. RICARDO PERALTA VALENZUELA

22 de Enero de 2001
ROL 214

MATERIAS: Contrato de arrendamiento - desahucio unilateral anticipado - incumplimiento de las obligaciones que impone una cláusula compromisoria (no concurrir a la designación del árbitro, no comparecencia al proceso) - primacía del principio de la equidad para reconocer los derechos de la parte que diligentemente ha actuado en el proceso para ayudar a esclarecer los hechos controvertidos.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Constructora e Inmobiliaria XXX Limitada dedujo demanda en contra de ZZZ S.A. por incumplimiento del contrato de arriendo, al haberle comunicado y efectuado el abandono de la propiedad arrendada seis meses después de iniciado el contrato, cuya duración era de 24 meses, violando las normas del contrato sobre su terminación anticipada.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Civil: artículos 1.545, 1.915 y siguientes.

DOCTRINA:

La ausencia de la demandada en el proceso revela absoluta desidia en el cumplimiento de sus obligaciones civiles y procesales válidamente contraídas (conforme a la cláusula compromisoria). Tal actitud es reveladora de un hecho que resulta indiscutible: la demandada no ha concurrido a este juicio porque nada podía entregar en apoyo del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la celebración del contrato de arrendamiento celebrado con Constructora e Inmobiliaria XXX Limitada (Considerando N° 10).

A quien no defiende sus determinaciones no cabe reconocerle derecho alguno respecto de ellas ni de sus resultados. Desde el punto de vista de la equidad, queda fuera de toda lógica la pretensión de lograr un equilibrio respecto de circunstancias tan desiguales: la actividad diligente del demandante, encaminada a probar sus pretensiones, frente a la actitud ausente de la demandada (Considerando N° 11).

DECISIÓN: Se acoge la demanda y se condena a ZZZ S.A. a pagar la totalidad de las rentas del contrato de arrendamiento, con intereses, y la totalidad de las cuentas de consumo de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas y uso de la línea telefónica N° ..., correspondientes al inmueble arrendado, con sus correspondientes multas, si las hubiere.

Se condena en costas a la parte demandada en atención a no haberse presentado al proceso para hacer valer sus derechos.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 22 de enero de 2001.

VISTOS:

1. A fs. 1, la solicitud a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., formulada por don R.B.K., para que, de acuerdo con los antecedentes que acompaña, el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. proceda a designar el Árbitro Arbitrador que deberá conocer de las diferencias surgidas con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre la Constructora e Inmobiliaria H.Ltda., en adelante denominada XXX, en calidad de arrendadora y la sociedad U.E.Ch.SA., en adelante denominada ZZZ, como arrendataria.
2. El escrito que consta a fs. 14 del expediente arbitral, en que don A.S.R., en representación de XXX confiere patrocinio y poder a don R.B.K.
3. La audiencia que rola a fs. 15, celebrada el día 27 de abril de 2000, en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, con la sola asistencia de don R.B.K., en representación de XXX y la resolución de fs. 16 del referido Centro de Arbitraje y Mediación, en que se me designa como Árbitro Arbitrador para conocer de la controversia surgida entre XXX y ZZZ con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por instrumento privado de 5 de enero de 1999; el certificado de fs. 18 en el que dicho Centro de Arbitraje y Mediación deja constancia de no haberse presentado oposiciones a mi nombramiento como Árbitro y la notificación y aceptación del nombramiento de fs. 19.
4. La audiencia de fs. 23, con la sola asistencia de XXX, representada por su abogado señor R.B.K., en la que se fijaron las normas de procedimiento para este juicio.

5. La demanda presentada a fs. 25 de autos, a la cual se acompaña el contrato de arrendamiento que ha motivado el presente juicio; el escrito de fs. 42 en que la demandante acusa rebeldía a la demandada respecto de la contestación de la demanda y pide se confiera traslado para duplicar, lo que fue concedido, no evacuando la demandada trámite alguno en este juicio.
6. La resolución de fs. 46 que prorrogó hasta el 31 de enero de 2001 el plazo de este arbitraje; el auto de prueba de fs. 47; el documento de fs. 48 con que se acredita el hecho de encontrarse desocupado el inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado entre XXX y ZZZ.

CONSIDERANDO:

Primero: Que por instrumento privado de 5 de enero de 1999 XXX celebró un contrato con ZZZ, mediante el cual la primera dio en arrendamiento a la segunda el inmueble ubicado en calle S.R. N° 135, comuna de Santiago. Consta del contrato celebrado que la renta de arrendamiento se convino en la suma de 200 Unidades de Fomento más Impuesto al Valor Agregado, pagaderos por anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador (Cláusula Segunda).

Segundo: Que la actora, XXX, ha demandado a ZZZ por incumplimiento del aludido contrato de arrendamiento celebrado por instrumento privado de fecha 5 de enero de 1999. Al efecto, ha acompañado fotocopia certificada del contrato de arrendamiento, el que no ha sido objetado, razón por la cual este Tribunal le dará pleno valor probatorio.

Tercero: En el mismo contrato se pactó que su duración será de 24 meses prorrogables por iguales períodos, a contar del 1° de julio de 1999. Asimismo, se estipuló (Cláusula Tercera) que si una de las partes deseara poner término al contrato a la fecha de su expiración, debía notificar a la contraparte por carta certificada notarial, con una anticipación no inferior a tres meses a la época fijada para el término del contrato.

Cuarto: Que en la Cláusula Séptima se estipuló: "Cualquier dificultad, duda o conflicto que se produzca a causa o como consecuencia del otorgamiento del presente contrato, ya sea en cuanto a su aplicación, interpretación, cumplimiento o incumplimiento, será resuelto breve y sumariamente cada vez y en única instancia, por un Árbitro Arbitrador, en cuanto al procedimiento y al fallo, y sin ulterior recurso, el que será designado de común acuerdo y a falta de éste, por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para lo cual las partes confieren mandato especial e irrevocable a ésta para que proceda a su designación".

Quinto: Que, según manifiesta la actora en su demanda, el inmueble fue entregado a la demandada con anterioridad al inicio del arrendamiento, que se convino a contar del 1° de julio de 1999. No obstante, la demandada, con fecha 30 de junio de 1999, procedió a enviar a la actora una carta en la cual le manifiesta: "Debido a razones de fuerza mayor nos hemos visto en la obligación de dejar sin efecto el Contrato de Arrendamiento, celebrado el día 5 de enero de 1999, entre ZZZ y XXX". Agrega la carta: "Dicho contrato comienza a regir a contar del día 01 de julio del año en curso y tiene una duración de 24 meses. El edificio quedará a su disposición a contar del día 05 de julio del presente año". Como ha quedado acreditado en el proceso, el edificio fue efectivamente abandonado por la demandada.

Sexto: Según se desprende del tenor de la carta enviada por la demandada a XXX, con ella se ha pretendido desvirtuar el efecto de las obligaciones nacidas de un contrato legalmente celebrado. En el contrato pactado el 5 de enero de 1999 se estipuló que la duración del arrendamiento sería de 24 meses prorrogables por iguales períodos a contar del 1° de julio de 1999. Para que dicha obligación produzca efectos jurídicos es necesario que el contrato que la estipula se encuentre vigente, como es el caso. Por consiguiente, lo que el demandado arrendatario ha pretendido no es otra cosa que burlar los derechos de su arrendador por la vía de no iniciar algo que ya se había iniciado con el conocimiento de ambos y a lo que no podía unilateralmente poner término, conforme a lo previsto en el Art. 1.545 del Código Civil.

Séptimo: Que una cosa es el hecho material y jurídico del arrendamiento y otra diferente es el inicio del contrato que le da origen. Nada se opone que en un contrato destinado a dar en arrendamiento un inmueble se postergue tal arriendo y el consecuente pago de la renta, con el objeto de que, por ejemplo, el futuro arrendatario efectúe en forma previa las mejoras que estime necesarias para que el inmueble arrendado sirva a plenitud al fin para el cual ha sido arrendado.

Octavo: Que una interpretación distinta haría perder todo sentido a lo pactado en la Cláusula Tercera, en cuanto se estipula la facultad de las partes de poner término al contrato. De su texto fluye claramente que dicha facultad sólo puede ser ejercida con una anticipación no inferior a tres meses a la época fijada para su término y no antes de esa época. Esto, claramente, con la finalidad de que no se produzca la renovación automática. En el caso

sometido al conocimiento de este Juez, la comunicación se ha enviado con más de 24 meses de anticipación, lo que, naturalmente, no cumple con la norma contractual en análisis y de darle algún efecto, sería para evitar la renovación por un período adicional al primero.

Noveno: Que, por otra parte, la demandada ZZZ no sólo ha omitido cumplir con sus obligaciones de arrendatario, sino también con la de someterse al Tribunal Arbitral en los términos estipulados. En efecto, el contrato de arrendamiento que es objeto de la presente controversia contiene lo que en doctrina se denomina cláusula compromisoria. Mediante ella las partes que han celebrado el contrato sustraen determinados asuntos litigiosos, presentes o futuros, al conocimiento de las jurisdicciones ordinarias y los someten a juicio arbitral. La naturaleza jurídica de la cláusula compromisoria es la de un contrato civil, de la cual deriva la obligación de las partes de concluir a designar un Árbitro, lo que, como ha ocurrido en el proceso, la demandada no ha cumplido.

Décimo: Que, por otra parte, resulta particularmente relevante para un Juez, en especial si inviste la calidad de Árbitro Arbitrador, tanto la actitud que las partes exhiben en el proceso a través del cual intentan superar sus diferencias, como la seriedad y profundidad de sus argumentaciones y las probanzas allegadas al proceso. En el caso de autos, la ausencia de la demandada en él revela absoluta desidia en el cumplimiento de sus obligaciones civiles y procesales válidamente contraídas. Tal actitud es reveladora de un hecho que, a juicio de este sentenciador, resulta indiscutible: la demandada no ha concurrido a este juicio porque nada podía entregar en apoyo del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de la celebración del contrato de arrendamiento celebrado con XXX.

Undécimo: Que, como criterio de justicia, a este Juez le asiste el imperativo de reconocer sus derechos a quien ha demostrado en el pleito actividad destinada a esclarecer los hechos materia de la controversia. ¿Cómo reconocérselos a quien, como ha quedado acreditado, no cumple con sus obligaciones contractuales ni asume el rol que por imperativo legal y contractual le asiste, cual es defender lo que estima justo? A quien no defiende sus determinaciones no cabe reconocerle derecho alguno respecto de ellas ni de sus resultados. Desde el punto de vista de la equidad, queda fuera de toda lógica la pretensión de lograr un equilibrio respecto de circunstancias tan desiguales: la actividad diligente del demandante, encaminada a probar sus pretensiones, frente a la actitud ausente de la demandada.

Y lo dispuesto en los Arts. 1.545 y siguientes y 1.915 y siguientes del Código Civil y normas pertinentes del Código Orgánico de Tribunales y del Código de Procedimiento Civil,

RESUELVO:

1. Se acoge la demanda presentada por XXX condenándose a ZZZ a pagar la totalidad de las rentas del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 5 de enero de 1999.

Por consiguiente, ZZZ deberá pagar las rentas correspondientes a dicho contrato desde el 1º de julio de 1999 hasta el 1º de julio de 2001, fecha de término del contrato, por un monto mensual de 200 Unidades de Fomento por cada uno de los 24 meses de vigencia convenida para el aludido contrato, arrojando un total de 4.800 Unidades de Fomento, cantidad a la cual se aplicará una tasa de interés del 7% anual, que el demandado deberá pagar en su equivalente en pesos moneda de curso legal, dentro del plazo de 30 días contado desde la notificación del presente fallo.

El demandado deberá, además, pagar la totalidad de las cuentas de consumo de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas y uso de la línea telefónica N° ..., todos correspondientes al inmueble arrendado, con sus correspondientes multas, si las hubiere.

Se condena en costas a la parte demandada en atención a no haberse presentado a este proceso con el objeto de hacer valer sus derechos.

Ricardo Peralta Valenzuela, Juez Árbitro.