

**Sergio Huidobro Corbett**

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 15 de marzo de 2010

**Rol 1118-2009**

**MATERIA:** Término contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** XX señala que tiene dado en arrendamiento a la demandada arrendataria, un local comercial ubicado en calle DML. Manifiesta que la demandada ZZ, no ha pagado las rentas de arrendamiento desde el mes de noviembre del año 2009 y diciembre de 2009, adeudando por tales conceptos, la suma de \$ 341.698, más intereses pactados devengados y los que se devenguen durante el juicio y hasta que el demandado pague íntegramente las rentas adeudadas.

Solicita poner término al contrato, ordenar que se le restituya la propiedad, que la demandada sea condenada a pagar las rentas adeudadas y las que se devenguen durante la secuela del juicio, y hasta la restitución efectiva, todo ello con costas. En subsidio de su demanda, interpone acción de desahucio.

Se lleva a efecto el comparendo decretado por este Tribunal al que asiste la parte demandante y en rebeldía de la demandada pese a constar en autos que se le notificó personalmente. En este comparendo se presentó la demanda de autos y se fijaron las normas de procedimiento.

Se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

**LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código Civil: Artículos 1.700; 1.702; 1.437, 1.545, 1.698 y siguientes, 1.947, 1.950 N° 4, 1.977.

Ley 18.101 y sus modificaciones: Artículos 12 inciso 12; 62; 72; 82; 10; 13 y 21.

Código de Procedimiento Civil: 144, 160, 169, 170, 346 N° 3 y 607 y siguientes.

**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 30 días.

Que, quien tiene una pretensión en juicio debe acreditarla por los medios legales de prueba, recayendo dicha carga en la demandada, quien debía probar el pago de las rentas demandadas y ningún medio de prueba aportó al efecto.

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 las peticiones subsidiarias de desahucio y restitución.

**DECISIÓN:** se declara:

Terminado el contrato de arrendamiento y se condena a la demandada a pagar al demandante las rentas de arrendamiento señaladas como insolutas en la demanda, al igual que las rentas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble sub-lite, más los reajustes legales del artículo 21 de la Ley 18.101; a restituir la propiedad demandada totalmente desocupada y libre de todo ocupante, dentro de tercero día de 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 y que se condena en costas a la demandada.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

Santiago, quince de marzo de dos mil diez.

**VISTOS:**

A fs. 52, comparece don AB, abogado, domiciliado en calle DML, Las Condes, Santiago, en representación de XX, deduciendo demanda en juicio de terminación de arrendamiento por no pago de rentas en contra de ZZ, sociedad del giro de su denominación, representada por don J.E., ambos domiciliados en calle DML, ciudad de Vallenar y señala que tiene dado en arrendamiento a la demandada arrendataria, un local comercial ubicado en calle DML, ciudad de Vallenar, por una renta mensual anticipada de \$ 150.000.

Manifiesta que la demandada, no ha pagado las rentas de arrendamiento desde el mes de noviembre del año 2009 y diciembre de 2009, adeudando por tales conceptos, la suma de \$ 341.698, más intereses pactados devengados y los que se devenguen durante el presente juicio y hasta que el demandado pague íntegramente las rentas adeudadas.

Solicita, de acuerdo a las disposiciones legales que cita, poner término al contrato, ordenar que se le restituya la propiedad, que la demandada sea condenada a pagar las rentas adeudadas y las que se devenguen durante la secuela del juicio, y hasta la restitución efectiva, todo ello con costas.

En subsidio, en el primer otrosí de su demanda, interpone acción de desahucio.

A fs.57, se lleva a efecto el comparendo decretado por este Tribunal al que asiste la parte demandante y en rebeldía de la demandada pese a constar en autos a fs. 46 que se le notificó personalmente y por exhorto. En este comparendo se presentó la demanda de autos y se fijaron las normas de procedimiento.

Para los efectos de llevar a cabo el comparendo de contestación, conciliación y prueba y de practicar la segunda reconvencción, se fijó el día 29 de diciembre de 2009 a las 12:30 horas. A fs. 62 de autos y a petición de la demandante, se complementó el acta de procedimiento en la forma que allí se expresa y se tuvo por practicada la primera reconvencción conjuntamente con la notificación de la demanda.

A fs. 66, tuvo lugar el comparendo de contestación, conciliación y prueba decretado por el Tribunal, con asistencia de la apoderada de la demandante y en rebeldía de la demandada.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produce por la inasistencia de una de las partes.

Se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

Se tuvo por efectuada la segunda reconvencción.

Se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A fs. 68, se citó a las partes para oír sentencia.

A fs. 69 el Tribunal fija los honorarios en UF ..., de acuerdo a lo señalado en la tabla de honorarios del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago (CAM Santiago).

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que a fs. 38 de autos consta la designación del suscrito como Árbitro Arbitrador para conocer de este asunto. A fs. 39 de autos consta la aceptación del cargo y el juramento de desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

**Segundo:** A fs. 46 consta la notificación personal al representante de la demandada mediante exhorto.

**Tercero:** Que, con el mérito del instrumento privado, autorizado ante notario, que se acompañara a fs. 47, el que reitera a fs. 66, que no fue objeto de impugnación alguna por la demandada, que es contra quien se hace valer, se comprueba la existencia del vínculo contractual de arrendamiento que liga a los contendientes respecto del local ubicado en calle DML, de la ciudad de Vallenar, al igual que la renta pactada, época acordada para el pago, y la obligación de la arrendataria de pagar los consumos de luz, agua y otros.

**Cuarto:** Que en conformidad al Artículo 1.702 del Código Civil, en relación con el Artículo 1.700 del mismo cuerpo legal, el documento privado que no ha sido objetado tiene el valor de plena prueba respecto de los que aparecen o se reputan haberlo suscrito.

**Quinto:** Que, a fs. 64, hay constancia de haberse celebrado el comparendo de estilo y de haberse reconvenido a la arrendataria por segunda vez, en rebeldía de la demandada, no apareciendo en autos que se haya efectuado el pago de lo adeudado, ni prestado seguridad competente de verificarlo dentro de un plazo razonable.

**Sexto:** 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 30 días.

**Séptimo:** Que, quien tiene una pretensión en juicio debe acreditarla por los medios legales de prueba, recayendo dicha carga en la demandada, quien debía probar el pago de las rentas demandadas y ningún medio de prueba aportó al efecto.

**Octavo:** 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 las peticiones subsidiarias de desahucio y restitución.

**Noveno:** Que, las demás pruebas rendidas, no alteran lo precedentemente concluido.

**VISTOS**, además, lo prevenido en los artículos 1.437, 1.545, 1.698 y siguientes, 1.947, 1.950 N° 4, 1.977 del Código Civil; 12 inciso 12, 62, 72, 82, 10, 13 y 21 de la Ley 18.101 y sus modificaciones, 144, 160, 169, 170, 346 N° 3 y 607 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- a) Terminado el contrato de arrendamiento que las partes celebraron con respecto al local ubicado en calle Serrano N° 959 de Vallenar.
- b) Que la demandada arrendataria deberá restituir el inmueble sub-lite, totalmente desocupado y libre de todo ocupante, dentro de tercero día de 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.
- c) Que, se condena a la demandada, a pagar al demandante las rentas de arrendamiento señaladas como insolutas en la demanda, al igual que las rentas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble sub-lite, más los reajustes legales del artículo 21 de la Ley 18.101.

- d) Que no se condena a la demandada a pagar intereses pactados por las rentas atrasadas, como pretende el actor, toda vez que no consta en el contrato pertinente el haberse convenido intereses en caso de atraso en el pago de las rentas de arrendamiento.
- e) Que se condena en costas a la demandada;
- f) Que atendido lo resuelto precedentemente, se omitirá pronunciamiento acerca de las solicitudes subsidiarias de desahucio y de restitución, de conformidad a lo razonado en el considerando Sexto precedente;

Dictada por el Juez Árbitro Arbitrador don Sergio Huidobro Corbett. Regístrese y archívese. Rol N° 1118-2009.