

Antonio Bascuñán Valdés

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 11 de diciembre de 2012

ROL: 1517-2012

MATERIAS: Contrato de arrendamiento de predio urbano - no pago de renta - terminación de contrato y restitución del inmueble - desahucio subsidiario - demanda reconvenzional indemnización de perjuicios - incumplimiento obligaciones arrendador – conciliación - nulidad de la conciliación - venta del inmueble - extinción del derecho del arrendador - falta de legitimación activa - pago de gastos y perjuicios por el arrendador - responsabilidad contractual - costas.

RESUMEN DE LOS HECHOS: El señor XX interpuso demanda contra la señora ZZ solicitando la restitución del inmueble arrendado a consecuencia del no pago de la renta y, en subsidio, el desahucio del contrato. La demandada niega en la contestación adeudar rentas y demanda reconvenzionalmente diversos gastos e indemnizaciones, incluyendo daño moral. Las partes acuerdan una conciliación. Con posterioridad a la conciliación la señora ZZ es notificada de una demanda por un tercero (TR), en un juicio ante un tribunal ordinario, en la que se pide la restitución del inmueble por haber adquirido la propiedad del mismo. La demandada ZZ solicita al Árbitro la nulidad de la conciliación por dolo del demandante XX, petición que es acogida, al haberse acreditado que la propiedad fue vendida y transferida a un tercero (TR) antes de notificar la demanda de restitución en el juicio arbitral y haber continuado el pleito y conciliado sin tener legitimación activa para hacerlo. Anulada la conciliación, la demandada solicita se dicte sentencia definitiva, mediante la cual se rechazan las acciones del demandante por falta de legitimación activa y acoge parcialmente la demanda reconvenzional de reembolso de gastos de cargo del arrendador, con costas.

LEGISLACIÓN APLICABLE:

Código Orgánico de Tribunales: Artículo 223.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 636 y 640

Código Civil: Artículos 1.540, 1.546, 1.553, 1.924, 1.927, 1.930, 1.935, 1.950 y 1.961.

Ley: 18.101.

DOCTRINA: Conforme al Artículo 1.950 N° 3 del Código Civil el arrendamiento de cosas expira por la extinción del derecho del arrendador y, conforme al Artículo 1.961 del mismo código, se extingue el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, cuando vende la cosa arrendada. Acreditado que don XX vendió el inmueble y que se inscribió la transferencia con una fecha anterior a la presentación de su demanda arbitral, carecía de legitimación activa para demandar el término del contrato de arrendamiento. Por otra parte el arrendatario al desconocer la venta de la propiedad, sólo podía hacer valer sus derechos ante quién aparecía como dueño y arrendador de la misma lo que hizo de buena fe en la causa arbitral. La falta de legitimación activa del demandante principal no inhabilita a la demandada para ejercer sus acciones de manera reconvenzional. Son acogidas parte de las peticiones de la demanda reconvenzional, correspondientes al reembolso de los gastos y los daños materiales probados, no dando lugar el pago de una indemnización por daño moral, con condena de las costas.

DECISIÓN: Se rechaza la demanda principal por carecer el demandante de legitimación activa al interponerla y se hace lugar parcialmente a la demanda reconvenzional, con costas.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, once de diciembre de dos mil doce.

VISTOS:

I. SOLICITUD DE ARBITRAJE, DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO, ACEPTACIÓN DEL CARGO, CONSTITUCIÓN DEL TRIBUNAL, REGLAS DE PROCEDIMIENTO, HONORARIOS Y PLAZO DEL ARBITRAJE

1. A fs. 1 y siguientes, mediante presentación de fecha 27 de febrero de 2012, comparece ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, don AB, con domicilio en DML, Santiago, quien en representación de don XX, domiciliado en calle DML, Chillán, solicita someter al mecanismo de arbitraje del CAM, las diferencias surgidas con doña ZZ, domiciliada en calle DML, Las Condes, en relación con el incumplimiento por parte de ésta de las obligaciones previstas en el contrato de arrendamiento de 10 de noviembre de 2010, consistente en el no pago de las rentas de arrendamiento y término del contrato y, en subsidio, desahucio por caducar los derechos del propietario. Estima la cuantía del asunto en 57,14 Unidades de Fomento y acompaña copia del contrato de arrendamiento de fecha 10 de noviembre de 2010, sobre el departamento N° 203, el estacionamiento N° 21 y la bodega s/n del edificio de calle DML, comuna de Las Condes. También acompaña copia de la escritura pública de 22 de febrero de 2012, ante el notario suplente del titular don NT, de Chillán, en la que don XX otorga mandato judicial al abogado don AB.

2. A fs. 12, por resolución de 12 de marzo de 2012, el Presidente del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. designa al suscrito en calidad de Árbitro Arbitrador para resolver la controversia existente en torno al contrato de arrendamiento de fecha 10 de noviembre de 2010.

3. A fs. 15, consta la notificación del nombramiento arbitral, la aceptación del cargo y el juramento de rigor, realizado con fecha 27 de marzo de 2012, ante doña Karin Helmlinger Casanova, Secretaria General del CAM y la receptora judicial doña V.E.

4. A fs. 16, por resolución de fecha 12 de marzo de 2012, el Árbitro tiene por constituido el compromiso y por instalado el Tribunal y cita a las partes a un comparendo para determinar las reglas de procedimiento y dar inicio a las actuaciones del proceso. Por resolución de fecha 14 de mayo, a fs. 22, se fija fecha de la audiencia con los objetos indicados, para el 23 de mayo de 2012.

5. A fs. 25, rola el acta de la audiencia de 23 de mayo de 2012, en la que comparecen doña AB1, en su calidad de apoderado judicial de don XX y doña ZZ y, de común acuerdo, establecen las reglas de procedimiento las que son aprobadas por el Árbitro.

6. A fs. 148, se proponen los honorarios del Árbitro, conforme a las reglas del Centro de Arbitraje.

7. A fs. 182, consta la resolución de prórroga del plazo original del arbitraje por el término de seis meses, contados a partir de la expiración del plazo inicial.

II. DEMANDA

8. A fs. 28, rola la demanda presentada con fecha 05 de junio de 2012, que deduce el abogado señor AB, mandatario judicial en representación de don XX que, en lo principal solicita la restitución del inmueble arrendado por terminación inmediata del contrato de arrendamiento consecuencia del no pago de la renta, en contra de la señorita ZZ, de quien ignora profesión, con domicilio, indistintamente, en calle DML, departamento 203, comuna de Las Condes, en calle DML, departamento N° 43, comuna de Las Condes y/o en calle DML, comuna de Ñuñoa.

9. Afirma que don XX, empresario, es propietario inscrito del departamento 203, del estacionamiento N° 21 y de una bodega, del edificio de calle DML, de la comuna de Las Condes, inmuebles que arrienda a doña ZZ

por la renta estipulada en el contrato de \$ 400.000 mensuales, según la cláusula tercera y que la falta de pago de un solo mes da derecho al arrendador a poner término al contrato sin más trámite, hecho que ocurrió a partir del mes de diciembre del año 2011, en que la demandada dejó de pagar las rentas. Agrega que la demandada adeuda siete mensualidades totalizando \$ 2.800.000 a la fecha de interposición de la demanda.

Además, señala, la arrendataria ha vulnerado otras obligaciones, como la cláusula quinta porque habría cedido el departamento a un tercero y la cláusula cuarta por el no pago de las cuentas de servicios puntualmente.

10. En mérito de tales incumplimientos y conforme a lo previsto en los Artículos 254 y 680 del Código de Procedimiento Civil. 1.545 y 1.560 del Código Civil y normas de la Ley N° 18.101, solicita, previa las reconveniones de pago legales, declarar la terminación de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado dentro del plazo de tercero día o el que fije el Tribunal, y se ordene el pago de las rentas adeudadas y las que se devenguen en el curso del juicio, con costas.

11. En subsidio, para el caso que la arrendataria pague las rentas adeudadas, demanda el desahucio del contrato por no pago de las rentas, con costas.

12. En el primer otrosí, cobra las mensualidades adeudadas por \$ 2.800.000 para lo cual solicita reconveniones de pago y en los cuatro siguientes otrosies, el abogado demandante asume el patrocinio y poder en la causa, acompaña prueba documental, solicita se ordene notificar la demanda a las empresas de suministro de servicios de electricidad y agua potable y solicita tener presente una reserva de derechos, respectivamente.

13. A fs. 35, rola la resolución de 07 de junio de 2012, por la que se provee la demanda, dando traslado y se cita al comparendo previsto en el Artículo 8° de la Ley 18.101.

III. COMPARENDO, CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PRINCIPAL Y DEMANDA RECONVENCIONAL

14. A fs. 49, consta la celebración con fecha 15 de junio del comparendo decretado, audiencia a la que comparecen don AB por la demandante y la demandada, asistida por el abogado don AB2. La demandada contesta la demanda mediante la presentación de una minuta escrita que acompaña en ese acto la que rola a fs. 41 y siguientes.

15. Opone la demandada, en lo principal, la excepción de ineptitud del libelo contenida en el Artículo 303 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, en razón de que afirma que la presentación del actor adolece de un error en cuanto al tribunal a la cual se dirige, y en cuanto a que no expone claramente los fundamentos de hecho y de derecho de sus pretensiones y procede a contestar la demanda refiriéndose a incumplimientos del contrato por parte del arrendador, particularmente, el pago de los gastos comunes a lo cual se obligó lo que generó perjuicios para la arrendataria; afirma que el plazo del contrato fue renovado en forma indefinida, y que la renta mensual pactada es de \$ 250.000 y no de \$ 400.000 como afirma el actor. Expresa que no existe la cesión o subarriendo de contrato que le imputa el demandante, y objeta la idoneidad del ejemplar de contrato acompañado.

16. En el primer otrosí, interpone demanda reconvencional la que comprende: **a)** El pago de los gastos comunes que contractualmente corresponden al propietario por \$ 757.578; **b)** Reparaciones a la caldera del departamento por \$ 228.000, ya que se trata de un gasto que corresponde asumir al propietario; **c)** Reparación de la filtración de baño secundario y de servicio por \$ 450.000, gasto que también es de cargo de arrendador; **d)** Indemnización de perjuicios ocasionados a la arrendataria por incumplimientos del arrendador, que determina en la cantidad de \$ 2.590.000 daños materiales directos y en la suma de \$ 12.000.000 por daño moral.

17. En los cuatro siguientes otrosíes acompaña prueba documental, presenta lista de testigos, solicita citación del actor a absolver posiciones y designa abogado patrocinante y apoderado, respectivamente. El Tribunal provee a fs. 49 por contestada la demanda, confiere traslado a la demanda reconvenicional y provee los restantes otrosíes. Se cita a las partes a nueva audiencia para el 22 de junio de 2012.

18. A fs. 67, el demandante principal rinde prueba documental y a fs. 73 presenta escrito mediante el cual, en lo principal, contesta el traslado a la excepción de ineptitud del libelo interpuesta por la demandada principal, rechazando las alegaciones y defensas de la demandada, en el primer otrosí, contesta la demanda reconvenicional, y en el segundo hace presente diversas consideraciones. Solicita se rechace la demanda reconvenicional en todas sus partes, por no ser efectivos los fundamentos de hecho ni de derecho planteados por la contraria. Agrega que la arrendataria está en mora en el pago de las rentas, que él no autorizó la realización de mejoras, que el corte de luz obedeció a una facultad legal por no pago de gastos comunes, que no existe el daño demandado y que tampoco existe relación de causalidad ni siquiera extracontractual entre los daños alegados y la parte demandada reconvenicional.

19. A fs. 78, consta la resolución de fecha 22 de junio de 2012 por virtud de la cual se rechaza la excepción dilatoria de ineptitud del libelo opuesta por la arrendataria demandada, y se ordena continuar con la tramitación de la causa.

IV. PRUEBA

20. La celebración del comparendo decretado se realiza con fecha 22 de junio, según consta del acta que rola a fs. 132. Las partes exponen que no han logrado una conciliación, por lo que, existiendo hechos sustanciales y controvertidos, el Tribunal fija los siguientes puntos de prueba:

Uno. Estipulaciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes y eventuales modificaciones al mismo.

Dos. Efectividad de haber incurrido la demandada principal en incumplimiento de sus obligaciones contractuales. En la afirmativa, naturaleza de dichos incumplimientos y efectos económicos, perjuicios u otros ocasionados por los mismos. De acreditarse la existencia de perjuicios, naturaleza, especie y monto de aquellos.

Tres. Efectividad de haber incurrido la demandada reconvenicional en incumplimiento de sus obligaciones contractuales. En la afirmativa, naturaleza de dichos incumplimientos y efectos económicos, perjuicios u otros ocasionados por los mismos. De acreditarse la existencia de perjuicios, naturaleza, especie y monto de aquellos.

21. En la misma audiencia las partes se notifican del auto de prueba y emplean los siguientes medios de prueba:

Documentos de la demandante principal

La demandante principal da cuenta y ratifica los documentos acompañados al escrito de fs. 67, que el Tribunal tuvo por acompañados con citación, en resolución de 19 de junio de 2012, escrita a fs. 68. Además, acompaña la siguiente nueva prueba documental:

a.- Contrato de arrendamiento original suscrito entre las partes de 10.11.2010, bajo apercibimiento legal de tenerse por reconocido por la parte contraria si es que de acuerdo con las normas del CPC no fuere tachado de falsedad, falta de integridad u otros supuestos allí establecidos.

b.- Original de carta de aviso de término de contrato de arriendo suscrita ante notario, de 18.01.2012, con certificación de Correos de Chile de la misma fecha, con citación

- c.- Certificaciones de remisión de cartas de aviso de término de contrato de 02.12.2011 a las 10:00 horas y sus copias, con citación.
- d.- Carta de aviso de término de contrato de arriendo suscritas el 30.11.2011, con citación.

Se tienen por acompañados todos los documentos bajo apercibimiento legal y se hace entrega de copia de los mismos al apoderado de la demandada principal.

Documentos de la demandada principal

La demandada principal acompaña y reitera con citación los documentos individualizados en el segundo otrosí de la presentación de 15 de junio de 2012 que rola a fs. 47 y siguientes. Se precisa que los documentos de los números 5 y 6 de dicho escrito se acompañan en original en esta oportunidad.

Adicionalmente, acompaña los siguientes documentos:

- e.- Detalle de gastos comunes del mes de mayo de 2012 que acredita deuda de tres meses de \$ 425.983 por gastos comunes con corte de luz en trámite.
- f.- Una impresión de la página Web del corredor de propiedades donde aparece que el arriendo es de \$ 250.000 mensuales con gastos comunes incluidos, aún vigente en Internet.

Se tienen por acompañados todos los documentos, con citación y se hace entrega de copia de los mismos al apoderado de la demandante principal.

Prueba testimonial. No hay.

Absolución de posiciones

Después de rechazarse la oposición a la diligencia planteada por la demandante principal, se procede a tomar la absolución de posiciones del demandante don XX, cuya acta rola a fs. 135, conforme a las preguntas que constan a fs. 128.

Despacho de oficios

La demandante principal y la demandada principal solicitan el despacho de sendos oficios al Banco BO solicitando información sobre depósitos en la cuenta corriente del primero, y en la cuenta corriente del corredor de propiedades que intermedió el arrendamiento, respectivamente.

Informe de peritos

La demandada principal solicita informe pericial caligráfico sobre los dos ejemplares del contrato de arrendamiento presentados por cada parte, a objeto de determinar su autenticidad.

El Tribunal deja pendiente la resolución sobre estos dos últimos antecedentes probatorios ofrecidos por las partes.

22. A fs. 137, la demandada principal objeta documentos y a fs. 139 lo hace la demandante principal, los que se tienen por objetados por resolución de fs. 141 de fecha 05 de julio de 2012, dejando su mérito para ser resuelto en la sentencia definitiva.

V. CONCILIACIÓN

23. En la resolución de fs. 141 ya aludida, se cita a las partes a una audiencia de conciliación, la que se celebra con fecha 11 de julio de 2012 según consta a fs. 147 y siguiente. Las partes logran una completa conciliación, la que es aprobada por el Tribunal, en los términos que constan en dicha acta.

24. A fs. 149, rola el escrito presentado el 08 de agosto de 2012, por medio del cual la demandada principal solicita la nulidad de la conciliación por los fundamentos que expone, del que se dio traslado a la demandante principal, sin que ésta contestara dentro de plazo. Con el mencionado escrito, primer otrosí, se acompaña copia de un escrito de demanda en juicio de restitución entablado por TR contra doña ZZ ante el 15 Juzgado Civil de Santiago y otras fojas de dicho proceso, los que se agregan con citación.

25. A fs. 166 y siguientes, rola un documento acompañado por doña ZZ, que corresponde a copia de una sentencia dictada por el 15 Juzgado Civil de Santiago, de fecha 29 de agosto de 2012, en juicio seguido por TR con ZZ, documento que se tiene por acompañado con citación por resolución de fs. 173. El fallo acompañado declara terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 10 de noviembre de 2010 entre don XX y doña ZZ, sobre el departamento 203 y la bodega 21 del edificio de calle DML, por la causal de extinción del derecho del arrendador, quien vendió dichos inmuebles a la sociedad demandante, según escritura pública de 20 de abril de 2012, y se ordena restituir la propiedad dentro de décimo día.

VI. NULIDAD DE LA CONCILIACIÓN

26. Por resolución de fecha 20 de septiembre de 2012 se resuelve el incidente de nulidad de la conciliación celebrada en autos, acogiéndolo, con costas, lo que consta en resolución de fs. 180 y siguientes, en razón de haber comparecido a dicha actuación el apoderado de don XX, con facultad suficiente para conciliar, pero en situación de que su mandante carecía de titularidad alguna sobre el inmueble arrendado por extinción de su derecho de dominio, de modo que igualmente carecía de legitimación activa para demandar en la causa a la fecha de interposición de su demanda y, obviamente también, a la fecha de la conciliación.

27. Con escrito que rola a fs. 196 la demandante reconventional solicita se dé curso a los autos y acompaña con el primer otrosí los siguientes documentos:

- i. Copia de la sentencia de la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha 06 de junio de 2012, la que acoge un recurso de protección interpuesto por don F.R., en el cual se hizo parte doña ZZ, contra la administración del edificio de calle DML, por haber dispuesto ésta ilegalmente el corte de los servicios de electricidad y agua potable del departamento 203 por orden de don XX, y
- ii. Copia de certificado de psicólogo que da cuenta de un cuadro de estrés de la señora ZZ, que se atribuye a los trastornos que habría sufrido por causa de las actuaciones del arrendador del mencionado departamento. En el segundo otrosí se solicita se fije las costas del incidente de nulidad. Por resolución de 19 de noviembre se tienen por acompañados los documentos con citación y se fija en \$ 60.000 las costas del incidente de nulidad.

VIII. CITACIÓN PARA OÍR SENTENCIA

28. Por resolución de fecha 4 de diciembre de 2012, que rola a fs. 207, se niega lugar a las diligencias probatorias de despacho de oficios y de informe de peritos solicitadas en la audiencia de 22 de junio de 2012, cuya acta rola a fs. 132 y siguientes, y se cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I. En cuanto a las objeciones y observaciones a los documentos

Primero. A fs. 137, la demandada principal objeta los documentos acompañados por la demandante a saber:

- 1.- Orden de arriendo, por tratarse de un documento emanado de un tercero ajeno al juicio que no ha comparecido ni reconocido, la que debe rechazarse puesto que se trata de reparos que dicen relación con el sentido y alcance de su contenido y no con aspectos formales que los invaliden absolutamente como

instrumentos, ya sea por falsedad o falta de integridad, como lo requiere el Artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.

2.- Contrato de arriendo suscrito entre las partes, es objetado por falsedad, a lo que no se dará lugar, por no haberse acreditado tal falsedad, sin perjuicio de observar el Sentenciador la discrepancia existente entre los originales del contrato de arrendamiento que cada parte presentó como documento al juicio.

3.- Cartas de término del contrato, objetadas por no cumplir con las formalidades para acompañar documentos y no ser prueba atingente al juicio, objeción que no se acoge por no objetarse de falsedad o falta de integridad del documento y dado el carácter de Árbitro Arbitrador.

Segundo. A fs. 139, la demandante principal objetó los documentos acompañados por la contraria por las razones siguientes:

1.- Recibos de cancelación de gastos comunes por ser instrumentos privados emanados de un tercero y no haber sido reconocidos en juicio, a lo que no se dará lugar por corresponder precisamente a documentos dados por la Administración del edificio donde se encuentra el departamento materia de la disputa de autos.

2.- Documento de fecha 9 de junio 2012, de don G.S.

3.- Copia de página Web, objetados por igual razón del documento N° 1 y por no ser materia de autos, a lo que no se dará lugar por ser concordantes con otras pruebas rendidas, porque no se ha acreditado causal que permita suponer que se trata de instrumentos falsos o incompletos, y porque el Árbitro comprobó su existencia en la página Web, sin perjuicio del mérito que, pueda dárseles en esta sentencia.

4.- Copia del contrato de arrendamiento de 10 de noviembre entre las partes, es objetado por falsedad, a lo que no se dará lugar, por no haberse acreditado tal hecho, sin perjuicio de observar el Sentenciador la discrepancia existente entre los originales del contrato de arrendamiento que cada parte presentó como documento.

5.- Copia de algunas piezas de un proceso de protección, por no decir relación con los puntos de prueba, a lo que no se dará lugar por considerar que se trata de documentos referidos al tercer punto de prueba, que tienen vinculación con las materias de autos y uno de los cuales, además, corresponde a copia de una presentación realizada ante la I. Corte de Apelaciones por don AB, abogado del demandante principal, quien no ha negado su autenticidad, asumiendo la representación de doña R.M., administradora de la Comunidad TR1, recurrida en dicha causa.

II. En cuanto al fondo de las acciones deducidas

Primero. Se encuentra acreditado que don XX, representado por su abogado y apoderado don AB, concurrió al Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago y solicitó la designación de esta instancia arbitral (a fs. 1 y siguientes); que ante este Árbitro convino las reglas de procedimiento con doña ZZ en comparendo celebrado el 23 de mayo de 2012 (a fs. 25 y siguientes), y que conforme a ellas, con fecha 5 de junio de 2012, presentó la demanda en el juicio de arrendamiento objeto del arbitraje (a fs. 28 y siguientes). Consta, asimismo, que don XX concurrió personalmente al comparendo de fecha 22 de junio de 2012 (a fs. 132) y absolvió las posiciones que había solicitado la demandada (a fs. 128).

Segundo. Por otra parte, consta con el mérito de los documentos agregados a fs. 152 y 166 de autos, acompañados por la demandada principal y no objetados por la contraria, que don XX, a la época de presentación de la demanda de fs. 28, con fecha 5 de junio de 2012, y contrariamente a su afirmación de ser

“... propietario inscrito...” mencionada en su demanda (fs. 30), que resultó ser falsa, había perdido el dominio del departamento 203 y del estacionamiento N° 21 el edificio de calle DML, de la comuna de Las Condes, en razón de haber vendido la propiedad por escritura pública de 20 de abril de 2012 ante notario de Santiago don NT1, inscrita a en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el 24 de mayo de 2012, de modo que carecía de titularidad para comparecer en calidad de arrendador de dichos inmuebles.

Tercero. Conforme al Artículo 1.950 N° 3 del Código Civil, el arrendamiento de cosas expira por la extinción del derecho del arrendador y, conforme al Artículo 1.961 del mismo Código, se extingue el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, entre otros casos, cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, razón por la que don XX carecía de titularidad para comparecer en calidad de arrendador del departamento cuyo arriendo es objeto del litigio. Ratifica lo anterior el hecho de que un tercero, el nuevo dueño del departamento, estuviere simultáneamente, demandando el término del contrato de arrendamiento ante un tribunal ordinario de justicia. En efecto, como lo expresa el considerando séptimo letra b) de la sentencia de fecha veintinueve de agosto de dos mil doce, cuya copia se agregó a fs. 166, dictada por el 15° Juzgado Civil de Santiago, en autos caratulados “TR con ZZ”, “... el arrendador (XX) vendió el inmueble sublite a la demandante (TR) y le efectuó la tradición del mismo con fecha 24 de mayo de 2012 ...” y agrega en la letra c) del mismo considerando: “Que la actora mantiene inscrito a su nombre el dominio del bien raíz arrendado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, adquiriendo desde dicha época la propiedad de inmueble cuya restitución se solicita, fecha en que se extinguieron los derechos como arrendador que detentaba su antecesor en el dominio y provocaron el término del contrato de arrendamiento que vinculaba a éste con la persona de la demandada”.

Cuarto. Careciendo don XX de legitimación activa para demandar el término del contrato de arrendamiento y, subsidiariamente, su desahucio como lo ha hecho en el presente juicio, necesariamente deberán ser rechazadas las acciones interpuestas en la demanda principal respecto a la restitución del inmueble en lo principal y de desahucio, en subsidio.

Quinto. La reconvencción tiene por objeto facilitar a quien ha sido demandado, el ejercicio de sus acciones en contra del demandante, dentro de la misma causa iniciada contra el primero, con una importante economía procesal, debiendo ejercer dicha acción reconvenccional con la contestación a la demanda principal. A la reconvencción pueden oponérsele las excepciones dilatorias o perentorias que procedan en la oportunidad procesal correspondiente, las que se opusieron en escrito que rola a fs. 73 y siguientes.

Sexto. La arrendataria de autos, al desconocer la venta de la propiedad, sólo podía hacer valer sus derechos como arrendataria ante quien aparecía como dueño y arrendador de la misma, lo que hizo de buena fe en la causa arbitral a la que fue arrastrada. La falta de legitimación activa del demandante principal, como se ha declarado en los considerandos precedentes, no inhabilita a la demandada para ejercer sus acciones de manera reconvenccional. Sus derechos como arrendataria emanaron de un contrato válidamente celebrado. La posterior extinción del mismo por venta de la propiedad no sólo no le impide ejercer sus derechos surgidos del contrato, sino que, adicionalmente, el Artículo 1.961 del Código Civil, obliga al arrendador a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo, si la extinción del derecho del arrendador es por un hecho o culpa suyo.

Séptimo. La demanda reconvenccional solicita, en primer término, el pago de gastos comunes que contractualmente debía asumir el propietario. No obstante la diferencia que se aprecia en relación al monto de la renta en los ejemplares del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 10 de noviembre de 2010, uno de ellos acompañado por la demandante principal a fs. 53 y fs. 80 (en punto 3. aparece una renta mensual de \$ 400.000) y el otro acompañado por la demandada principal a fs. 109 (en punto 3. aparece una renta mensual de \$ 250.000), en el punto 4., primer párrafo de ambos ejemplares se expresa: “Se deja constancia que los gastos comunes de las propiedades descritas en el punto 1 serán canceladas por el propietario del inmueble, liberando de dicho gasto a la parte arrendataria”. Así aparece

tanto en los ejemplares que rolan a fs. 53 y 80, acompañados por el demandante principal, como en el ejemplar acompañado a fs. 109 por la demandada principal.

Octavo. En la absolución de posiciones, a fs. 135, interrogado don XX, al tenor de lo expresado en la posición N° 2 de fs. 128 “para que diga cómo es efectivo que los gastos comunes son de cargo del arrendador” respondió: “Sí, son de cargo del arrendador”. No obstante, al término del interrogatorio señaló: “Aclaro que respecto de la pregunta 2 no la comprendí bien y que los gastos comunes son de cargo de la arrendataria”, generando una clara contradicción al respecto. Esta última respuesta se contrapone al texto expreso del contrato por lo que deberá estarse a lo estipulado contractualmente.

Noveno. Los recibos acompañados a fs. 89, 90, 92 y 93 prueban que la arrendataria ha pagado gastos comunes por la suma de \$ 757.578 cantidad que, como se ha dicho, a ella no le correspondía asumir, ya que el pago de los gastos comunes son de cargo del arrendador, razón por la que éste deberá restituírseles.

Décimo. Por otra parte, la demandante reconvenional ha demandado al arrendador el reembolso de gastos efectuados por concepto de reparaciones necesarias, a saber, reparaciones de caldera y filtración de baño del departamento arrendado.

Décimo primero. En conformidad al Código Civil es obligación del arrendador mantener la cosa arrendada en buen estado (Artículo 1.924 N° 2°); hacer las reparaciones necesarias (Artículo 1.927) y reembolsar el costo de las reparaciones (Artículo 1.935).

La demandante reconvenional debió hacer reparaciones de la caldera del departamento, reparación que conforme a las disposiciones legales citadas correspondían al arrendador. Mediante los documentos de fs. 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122 y 123 se acredita que el gasto por este concepto fue de \$ 228.000, cantidad que se demanda a fs. 45 y que deberá ser reembolsada por el demandado reconvenional.

Décimo segundo. Con igual fundamento corresponde al arrendador el reembolso de la reparación de las filtraciones del baño demandadas a fs. 45 y respecto al cual se ha acreditado su monto con documento de fs. 125 por la cantidad de \$ 450.000, razón por la que también se acogerá este punto de la demanda.

Décimo tercero. Asimismo, la demandante reconvenional ha demandado indemnización por incumplimiento del arrendador al Artículo 1.924 N° 3 del Código Civil. Conforme a lo dispuesto en dicho artículo es obligación del arrendador librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa, lo que se complementa con lo señalado en los Artículos 1.929 y 1.930 del Código Civil.

Décimo cuarto. Con la copia de la sentencia de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago de fecha seis de junio de 2012, que rola a fs. 189, se acredita que el departamento 203 de TR1, ubicado en calle DML, fue privado de servicios básicos de electricidad y agua potable, acogiéndose el recurso de protección interpuesto por tal causa por don F.R., en el cual se hizo parte doña ZZ, contra la Comunidad TR1. La defensa opuesta por el arrendador de que el corte de luz obedece a la facultad legal ejercida por la administración del edificio por no pago reiterado de los gastos comunes resulta del todo contradictoria con el razonamiento de la Itma. Corte de Apelaciones y contrario a lo estipulado en el contrato, ya que la obligación de pagar dichos gastos le correspondía al arrendador. Pretende el arrendador, en este punto, sacar provecho de su propio dolo para su defensa, lo que resulta inadmisibles sobre la base del principio de que los contratos son una ley para las partes y deben cumplirse de buena fe, como obligan los Artículos 1.545 y 1.546 del Código Civil.

Décimo quinto. En la absolución de posiciones, a fs. 135, interrogado don XX, al tenor de lo expresado en la posición N° 5 de fs. 128 “Para que diga cómo es efectivo y le consta que 74 días, desde el 29 de marzo hasta el 9 de junio de 2012, la arrendataria y todos los ocupantes de la propiedad arrendada no pudieron vivir, ni

utilizar la propiedad por tener los servicios de luz y agua suspendidos a propósito de una orden del arrendador”, responde que es efectivo.

Décimo sexto. Resulta evidente que una familia privada en su departamento de los servicios de energía eléctrica y agua potable no puede permanecer en él, razón por la que necesariamente debió optar por otra vivienda mientras se obtenía nuevamente el suministro de los servicios esenciales.

Décimo séptimo. El recibo firmado por don G.S., de fs. 108, acredita haber recibido de doña ZZ la suma de \$ 2.590.000 por concepto de pago de arriendo diario de inmueble amoblado ubicado en la calle DML, Depto. 704, por 74 días, desde el 27 de marzo a 11 de junio de 2012.

Décimo octavo. Un departamento amoblado para cuatro personas en esa ubicación, contratado de emergencia y con vigencia día a día, razonablemente tiene un costo de \$ 35.000 diarios, valor que corresponde a lo pagado según se ha acreditado.

Décimo noveno. Quien debe impedir toda turbación en el goce de la cosa arrendada debe indemnizar al arrendatario el daño causado, consistente en lo que éste debió pagar al verse impedido de usar el departamento arrendado en sustitución del mismo, razón por la que se acogerá este punto de la demanda, conforme a lo previsto en el Artículo 1.924 N° 3° del Código Civil, en relación con el Artículo 1.553 N° 3° del mismo cuerpo legal.

Vigésimo. La señora ZZ reconviene, asimismo, y reclama por el daño moral causado a ella y a su familia, representado por las molestias y sufrimientos físicos y síquicos ocasionados por la conducta del propietario, los que estima en \$ 3.000.000 por cada uno de los cuatro miembros de la familia, según expresa en la foja 46 de su escrito de demanda reconventional.

Vigésimo Primero. No obstante que para este Árbitro resulta claro que la privación de los servicios de electricidad y agua en el departamento arrendado y la mudanza a otro lugar para habitar con su familia por un tiempo superior a dos meses, pudieron causar molestias, perturbaciones e incluso un cuadro de angustia y estrés a la arrendataria, no se dará lugar al pago de la indemnización de daño moral por tratarse de una relación contractual, que debe evaluarse en el contexto del cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones y prestaciones emanadas de un contrato válidamente celebrado y no de otros elementos causales propios de la responsabilidad civil extracontractual.

Y TENIENDO PRESENTE lo expuesto, el carácter de Árbitro Arbitrador con las facultades que me otorga para apreciar la prueba y para fallar conforme a los principios de equidad y lo dispuesto en las normas legales citadas, Ley N° 18.101, y Artículos 223 inciso tercero del Código Orgánico de Tribunales, 636 y 640 del Código de Procedimiento Civil, 30 y 38 del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago y las reglas de procedimiento de fs. 25 y siguientes,

RESUELVO:

Uno. No se hace lugar a las objeciones a los documentos acompañados, opuestas por las partes.

Dos. Se rechaza en todas sus partes la demanda interpuesta por don XX, a fs. 28, por carecer éste de legitimación activa al interponerla.

Tres. Se hace lugar a la demanda reconventional deducida por doña ZZ, a fs. 41, sólo en cuanto se condena a don XX a pagar a la demandante la cantidad total de \$ 3.797.578 (tres millones setecientos noventa y siete mil quinientos setenta y ocho pesos) por los conceptos detallados en los considerandos precedentes.

Cuatro. La suma indicada deberá pagarse dentro de los treinta días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y, en caso contrario, devengará intereses conforme a la tasa de interés corriente para operaciones no reajustables determinada por el Banco Central de Chile, desde la fecha en que expire el plazo de treinta días antes mencionado, hasta la fecha del pago íntegro y efectivo de la obligación determinada.

Cinco. Se condena a don XX al pago de las costas de la causa.

Seis. Se condena a don XX al pago del honorario del Árbitro, según se comprometió a fs. 148, y por haber sido totalmente vencido en la causa.

Notifíquese personalmente o por cédula mediante ministro de fe.

La actuario designada en la causa certificará, según corresponda, la ejecutoria de la sentencia, otorgará las copias autorizadas que soliciten verbalmente o por escrito las partes, a su costa, y realizará las otras actuaciones que procedan.

Archívense los autos en su oportunidad. Sentencia dictada por don Antonio Bascuñán Valdés, Juez Árbitro.