

ÁRBITRO ARBITRADOR SR. ARTURO YRARRÁZVAL COVARRUBIAS

24 de Octubre de 2002
ROL 312

MATERIAS: Contrato de arrendamiento de derechos sobre inmueble - facultad de un comunero para exigir la restitución del inmueble en comunidad; reivindicación de su cuota de dominio - procedencia de la acción reivindicatoria de cuota de un bien proindiviso - negativa a restituir el inmueble una vez expirado el plazo de terminación del contrato basada en que los derechos no admiten restitución material - actos de administración que requieren la unanimidad de los comuneros - solicitud de designación de juez partidador pendiente en un tribunal civil - árbitro establece una multa por cada día de atraso en la devolución del inmueble.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Doña XXX dedujo demanda en contra de ZZZ S. A. para solicitar la restitución inmediata del inmueble arrendado, del cual la demandante es comunera con la demandada en iguales proporciones, más la indemnización de los perjuicios por la mora, con reajuste e intereses. La demandada reconoce la terminación del contrato pero afirma que no existe obligación de restituir el inmueble porque el contrato es de arrendamiento de derechos, los que no admiten restitución material; y que por tratarse de una disputa entre comuneros, la única opción es que un árbitro especialmente designado para ello, realice la liquidación de la comunidad.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código Orgánico de Tribunales: artículos 1, 10, 222 y 223.

Código de Procedimiento Civil: artículos 636 y siguientes.

Código Civil: artículos 892, 1.545 y siguientes, 1.560 y siguientes, 1.947, 1.948, 1.954, 2.081 N° 1 y 2.305.

Ley 18.101: artículos 3, 6 y 21.

DOCTRINA:

Un comunero puede exigir la restitución del inmueble en comunidad en manos de un tercero, según lo dispone el artículo 892 del Código Civil, y lo confirman los tratadistas Luis Claro Solar y Fernando Rozas. Además, no es necesario que un acto de partición adjudique a los comuneros la cuota susceptible de ser reivindicada, pues la ley no exige tal requisito para que proceda la acción reivindicatoria de cuota de un bien proindiviso.

El hecho de no haber constancia de haberse designado un administrador común para la administración de la comunidad, obliga a que este tipo de actos sean acordados por la unanimidad de los comuneros, toda vez que el arrendamiento implicaría por su naturaleza el uso total del inmueble, afectando los derechos de todos los comuneros. Por tal razón, bastará el rechazo por parte de la demandante, en su calidad de comunera, para que la demandada no posea título alguno que le permita utilizar el inmueble objeto de estos autos.

El artículo 1.954 del Código Civil señala que "si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio". Por lo anterior, es que en estos autos no corresponde desahucio y procede sólo la restitución del inmueble, tal como lo ha solicitado la demandante.

En cuanto a la forma de la restitución, según lo dispuesto por el artículo 1.948 del Código Civil "La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador u entregándole las llaves".

Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble, conforme al artículo 6° de la Ley N° 18.101.

DECISIÓN: Se acoge la demanda de doña XXX, declarándose terminado el contrato de arriendo con ZZZ S.A., la que es condenada a restituir el inmueble, cancelando las rentas de arrendamiento impagas y hasta la restitución, con intereses, imponiéndosele además una multa de 2 UF por cada día de atraso en la restitución.

Las costas se pagarán por mitades.

SENTENCIA ARBITRAL:

Santiago, 24 de octubre de 2002.

VISTOS:

1. Según consta de escritura pública otorgada con fecha 16 de agosto de 1999, en la Notaría de Santiago de don Eduardo Pinto Peralta, y que rola a fs. 4 de estos autos, se celebró un contrato de arrendamiento

entre doña L.S.J.J.H., en adelante XXX, en calidad de arrendadora y A.SA., en adelante ZZZ, en calidad de arrendataria, sobre el 50% de los derechos en el inmueble ubicado en A.P.V. N° 1.279, comuna de Providencia, el que en su cláusula decimocuarta dispuso: "Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar. Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al Árbitro Arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de esa Cámara. En contra de las resoluciones del Arbitrador no procederá recurso alguno, por lo cual venimos en renunciar expresamente a ellos. El Árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción".

2. El 16 de enero de 2002, el abogado don C.C.P., en representación de doña XXX, presentó al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago una solicitud de arbitraje, según consta a fs. 1.
3. A fs. 9 consta que la Cámara de Comercio de Santiago A.G., representada por su presidente don Esteban Alvano Kraljevic, designó al suscrito, Arturo Yrarrázaval Covarrubias como Árbitro Arbitrador para conocer del diferendo.
4. A fs. 10 consta que la referida designación fue notificada a las partes por correo certificado, el 28 de enero de 2002, las cuales no presentaron oposiciones al nombramiento según consta de la certificación de fs. 11.
5. A fs. 12 consta que el cargo fue aceptado por el suscrito en presencia del Secretario General del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, don Cristián García-Huidobro Ruiz-Tagle, prestando juramento con arreglo a la ley con fecha 12 de febrero 2002, ante el Notario don Gonzalo Bulnes Rosales, suplente del Titular don Enrique Tornero Figueroa.
6. Por resolución de fecha 4 de marzo de 2002, según consta a fs. 16, el Árbitro dio por constituido el compromiso y designó Actuario al señor Secretario de la Excm. Corte Suprema don Carlos Meneses Pizarro, citándose en la misma resolución a comparendo para fijar el procedimiento, para el día 18 de marzo de 2002. Dicha resolución fue notificada personalmente a don C.C.P. y, en conformidad con el Art. 44 del Código de Procedimiento Civil, a don C.M.K.J., en representación de ZZZ, según consta a fs. 19.
7. Que son partes en el presente Juicio Arbitral:
 - a) **Demandante:** Doña XXX, domiciliada para estos efectos en M. N° 222, piso 18, Santiago, de profesión médico cirujano, quien designó abogado patrocinante y otorgó poder al abogado don J.J.L.V., con las facultades de ambos incisos del Art. 7° del Código de Procedimiento Civil, y
 - b) **Demandado:** Sociedad comercial, ZZZ, representada legalmente por don C.M.K.J., ambos domiciliados para estos efectos en A.P.V. N° 1.279, comuna de Providencia, Santiago, quien designó abogado patrocinante y otorgó poder a los abogados don A.U.S. y don M.U.P., con las facultades del inciso 1° del Código de Procedimiento Civil.
8. Que con fecha 18 de marzo de 2002, según consta a fs. 30, con asistencia de ambas partes se celebró el comparendo decretado, en donde se establecieron amplias atribuciones al Árbitro en todo lo referente al procedimiento en su calidad de Árbitro Arbitrador, señalando expresamente que "El objeto del presente juicio será dirimir las dificultades que planteen las partes en relación con el contrato aludido en el N° 1 de la presente acta". Estipularon además que "don J.J.L.V. por doña XXX, deducirá demanda en contra de la sociedad ZZZ, dentro del término de cinco días hábiles, de la cual se dará traslado a la demandada también por otros cinco días hábiles", que en el presente juicio arbitral "Todas las resoluciones que se dicten en autos serán notificadas personalmente a las partes o mediante el envío de copias, ya sea por mano, por fax o por correo certificado ordinario", a su vez, "Las notificaciones podrán ser efectuadas indistintamente por el Árbitro, por el Actuario o por Receptor Judicial, siendo la constancia de cualesquiera de ellos prueba suficiente de haberse efectuado. El Laudo Arbitral se entregará a la Secretaría del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago para su archivo, y se notificará a las partes a través del Actuario o de un Receptor Judicial". Se acordó también que "Todo lo demás concerniente al procedimiento será resuelto por el Árbitro, con las más amplias atribuciones, facultándosele desde ya

para complementarlo. Podrá, en especial, reunir a las partes en comparendo cuantas veces quiera; ordenar investigaciones; recibir la causa a prueba y señalar los hechos controvertidos; indicar la manera de rendir las pruebas; someter a las partes y/o a sus abogados a pliegos de preguntas bajo el apercibimiento de que si no fueren respondidas o las respuestas las estimare el Árbitro evasivas, podrá dar por reconocido el hecho pertinente; y decretar toda otra diligencia, probanza o actuación que estime necesaria o conveniente para la mejor resolución de las materias sometidas a su conocimiento". Además, acordaron las partes que "Los documentos de cualquier especie que se presenten serán agregados a los autos en parte de prueba, pudiendo las partes formular observaciones dentro del plazo de cinco días, sin perjuicio de que el Árbitro pueda señalar un plazo mayor. El Árbitro apreciará la prueba y establecerá los hechos en conciencia", y que en materia de recursos "excepto el recurso de aclaración o enmienda, contra las resoluciones del Árbitro no procederá ningún otro recurso, obligándose las partes a ejecutarlas de buena fe en virtud de haber sometido sus diferencias a este procedimiento".

9. A fs. 35 don J.J.L.V., en representación de doña XXX interpuso demanda en contra de ZZZ, argumentando en su parte pertinente, que en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento se pactó que éste terminaría "inexorablemente" el 31 de diciembre de 2001, pero que una vez vencido el plazo señalado, la demandada se ha negado a restituir el inmueble, con lo cual se configura la situación de que la demandada en su calidad de tercero no comunero, hace ilegítimamente imposible a la demandante copropietaria, hacer uso de la cosa común, lo que se ha traducido en la total imposibilidad de su representada de ejercer sus derechos de comunera sobre el bien raíz de calle A.P.V. N° 1.279. Por lo anterior solicita que el Tribunal declare:
 - a) "que el contrato de arrendamiento respecto del inmueble de calle A.P.V. N° 1.279 se encuentra terminado por la expiración del plazo",
 - b) "que la arrendataria deberá hacer inmediata restitución del inmueble dado en arrendamiento",
 - c) "que la demandada deberá indemnizar los perjuicios derivados de su mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, perjuicios consistentes, al menos, en las rentas de arrendamiento que esta parte ha dejado de percibir por todo el período de la mora, esto es, una suma mensual ascendente a UF 60 entre la terminación del contrato y la de la restitución efectiva de los bienes dados en arrendamiento",
 - d) "que las cantidades de dinero antes mencionadas deberán pagarse debidamente reajustadas, con más los intereses que en derecho correspondan" y
 - e) "que se condene a la demandada al pago de las costas de este proceso".
10. A fs. 41, don M.U.P., en representación de la demandada, sociedad ZZZ opuso excepciones de previo y especial pronunciamiento, y en subsidio contestó la demanda.
11. Las excepciones de previo y especial pronunciamiento opuestas por la demandada fueron resueltas por el Tribunal por resolución de fecha 7 de mayo del año 2002, según consta a fs. 53, por medio de la cual se rechazó la excepción presentada bajo el título de "Ineptitud del libelo" y además, se rechazaron las excepciones presentadas bajo el título de "incompetencia del Tribunal Arbitral" y "Falta de Jurisdicción y competencia". Dicha resolución quedó oportunamente ejecutoriada.
12. En la contestación subsidiaria de la demanda, sin entrar a discutir ciertos hechos afirmados por la demandante, reconoce "la plena existencia del contrato de arrendamiento de derechos acompañado en estos autos", y reconoce además "que el plazo pactado y estipulado en el mismo se encuentra vencido", señala además "que las rentas establecidas en el contrato de arrendamiento de derechos siempre fueron pagadas oportuna y totalmente". Sin embargo y en oposición a las pretensiones de la demandante, expresa en su escrito de contestación que: "en este contrato no existe obligación para esta parte de restituir inmueble alguno, porque el contrato, como ya se dijo, no es sobre arrendamiento de inmuebles, sino sobre arrendamiento de derechos, y éstos como tales y de acuerdo a su naturaleza jurídica no admiten restitución material", además, que "al haber terminado el contrato de arrendamiento de derechos y, al no existir ánimo y voluntad entre los comuneros del inmueble de A.P.V. N° 1.279 respecto de su utilización y destino, se ha producido un conflicto legal entre copropietarios, cuya única forma de zanjarlo es con la liquidación de la comunidad, lo que es materia y competencia de otro Juez Árbitro y cuyo procedimiento ya se ha iniciado ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, causa Rol N° 5.246-2001", agrega además que "no es efectivo que mi parte desconozca el derecho al otro comunero a ser resarcido, por el uso del total del inmueble que mi parte hace en calidad de poseedor; y que se encuentra acreditado que está a disposición de la actora la suma de UF 60 mensuales que es la suma que se convino en su oportunidad entre los

comuneros para tal efecto, la que no ha querido recibir o retirar de las oficinas de mi parte”, y que “respecto de las prestaciones mutuas y compensaciones que pudieren existir entre los comuneros es materia del Árbitro Partidor de la comunidad y no de este Juez Árbitro, toda vez que esta situación no nace del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y que ya se encuentra terminado, sino que nace de la comunidad existente, o sea de la Ley”. Termina solicitando, “tener por contestada la demanda de autos y, en definitiva, rechazarla en todas sus partes por improcedente, con costas”. Acompaña la demandada con su escrito de contestación los siguientes documentos:

- a) Copia simple de carta de 6 febrero de 2002, recepcionada, en que se remitió a la arrendadora cheque N°... del Banco S. por concepto de compensación del mes de febrero de 2002, y que rola a fs. 38,
 - b) Copia simple de comprobante de egreso N° 3.225 de fecha 5 febrero de 2002, y que rola a fs. 39, y
 - c) Copia simple de comprobante de egreso N° 2.986 de 7 enero de 2002, en donde constaría que fue retirado desde las oficinas de la demandada, un cheque por la suma equivalente a UF 60 que corresponde a la compensación respectiva del mes de enero de 2002, y que rola a fs. 40. Estos documentos fueron acompañados en parte de prueba pudiendo el demandante formular observaciones dentro de 5 días hábiles.
13. A fs. 49 la actora hace observaciones sobre los documentos acompañados por la demandada en el escrito de contestación de la demanda:
- a) señala que se trata de comprobantes creados por la propia demandada, por lo que serían inadmisibles,
 - b) que tales documentos darían cuenta de “un doloso proceder con la finalidad de, engañando a esta parte, extender el contrato de arrendamiento bajo la modalidad de una presunta tácita reconducción, en los términos del Art. 1.956 del Código Civil”, y
 - c) que luego de terminado el contrato no se ha efectuado pago alguno de renta.
14. A fs. 61 se citó a las partes a comparendo de conciliación, realizándose gestiones con cada una de ellas, las que sin embargo no prosperaron, según da cuenta el documento que rola a fs. 62, en donde la demandante expresó su negativa a perseverar en las gestiones referidas.
15. Con fecha 19 de junio de 2002, según consta a fs. 63, el Árbitro dictó la siguiente resolución: “No existiendo ánimo de conciliación por parte de la actora, señalen las partes dentro de ocho días hábiles, si desean acompañar nuevos antecedentes o rendir alguna prueba antes de ser citados para oír sentencia. En caso afirmativo, señalar pormenorizadamente los puntos de prueba, indicando en cada uno de ellos, de qué medios específicos de prueba desean valerse”.
16. A fs. 64 la demandante señaló que “con los documentos que ya obran en autos, más lo proporcionado al Sr. Árbitro en gestiones de conciliación, esta parte estima suficientemente acreditadas sus pretensiones”. A lo anterior el suscrito resolvió “Acompáñese los documentos en forma”.
17. En cumplimiento de lo anterior, la demandante a fs. 201 acompañó los siguientes documentos:
- a) Copia simple del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fecha 16 de agosto de 1999, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Pinto Peralta, y que rola a fs. 83, y que es idéntico al de fs. 4,
 - b) Fotocopia simple de convenio y acuerdo privado de fecha 27 de octubre de 1998, documento privado suscrito entre don C.M.K.J. y don M.K.M. y que rola a fs. 92, y
 - c) Copia simple de los autos sobre designación de partidor, seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago y que rolan a fs. 99. Estos documentos fueron acompañados en parte de prueba pudiendo la demandada formular observaciones dentro de 5 días hábiles. A fs. 203, la demandada formuló las siguientes observaciones sobre la fotocopia simple de convenio y acuerdo privado de fecha 27 de octubre de 1998, documento privado suscrito entre don C.M.K.J. y M.K.M. y que rola a fs. 92, señalando que al tenor de tal documento quedaría claro que: “lo único procedente es la liquidación de la comunidad existente en el inmueble ubicado en A.P.V., y la acción deducida en estos autos es inconsistente e incompatible con el juicio ya iniciado ante el Segundo Juzgado Civil

de Santiago”.

18. Dentro del plazo señalado, la demandada no señaló puntos de prueba, y en cambio acompañó a fs. 79 los siguientes documentos:
 - a) Copias autorizadas de la solicitud de designación de Juez Partidor iniciada por la demandante en autos ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, causa Rol N° 5.246-2001, y que rolan a fs. 64,
 - b) Copias autorizadas de la medida precautoria de prohibición de enajenar, gravar y celebrar actos o contratos sobre el inmueble ubicado en A.P.V. N° 1.279, solicitada por el demandante ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, de la resolución que concedió tal solicitud y la respectiva notificación al Conservador de Bienes Raíces, y que rolan a fs. 69,
 - c) Instrumento suscrito por los comuneros que representan el cincuenta por ciento de los derechos sobre el inmueble objeto de estos autos, quienes señalan formar un solo grupo de interés económico con la sociedad ZZZ y que por este hecho ZZZ “pasa a tener para estos efectos la misma calidad y posición jurídica de los suscritos”, ratificando todo lo actuado por ZZZ en estos autos y que rola a fs. 75, y
 - d) Fotocopia simple de la inscripción de dominio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, sobre el ocho por ciento del inmueble objeto de estos autos a nombre de don M.P.Z.V. y que rola a fojas 77.
19. A fs. 82 se dio traslado por cinco días al demandante para que hiciera observaciones a los documentos acompañados por la demandada. A fs. 202, la actora objetó el documento acompañado por la demandada consistente en un instrumento suscrito por algunos comuneros del inmueble de autos, y que rola a fs. 75 “por tratarse de un documento respecto del cual no consta su autenticidad ni integridad, además de haber sido suscrito por personas que no son parte en este juicio y que tampoco han comparecido a ratificarlo”.
20. A fs. 205, con fecha 29 de julio de 2002, el Árbitro citó a las partes para oír sentencia.

LOS HECHOS:

21. Sobre los documentos acompañados a estos autos, previamente es necesario resolver las objeciones presentadas por las partes, como sigue:
 - (i) Se acogen las observaciones de la demandante sobre los documentos presentados por la demandada a fs. 38, 39 y 40, por ser éstos documentos privados emanados de la misma parte que los presenta,
 - (ii) Sobre la objeción que la demandante hizo al documento acompañado por la demandada a fs. 75, se acoge la objeción alegada, por ser un documento privado emanado de terceros que no han comparecido en el presente juicio, y
 - (iii) Sobre la observación de la demandada al documento presentado por la demandante a fs. 92, cabe señalar que dicha observación no se refiere a la autenticidad o exactitud del documento, sino sólo a la interpretación que a éste debería darse por parte del Tribunal, de lo cual el suscrito se hará cargo en su oportunidad.
22. De acuerdo a lo anterior, y en virtud de las facultades con que cuenta el suscrito para la apreciación de la prueba y la determinación de los hechos en conciencia, vengo, según los antecedentes acompañados a estos autos, en dar por establecidos los siguientes hechos:
23. Por escritura pública de 16 de agosto de 1999, otorgada ante el Notario de Santiago don Eduardo Pinto Peralta, doña XXX dio en arrendamiento a la sociedad ZZZ sus derechos ascendentes al 50% de la propiedad del inmueble ubicado en A.P.V. N° 1.279, Comuna de Providencia, desde el 1 de enero de 1999 hasta el 31 de diciembre de 2001, según consta en la cláusula tercera de dicha escritura, lo cual ha sido reconocido por ambas partes. Según consta en la cláusula duodécima de dicho contrato, se entregó a la arrendadora y demandante en estos autos una garantía ascendente a la suma de ochocientos noventa y cuatro mil setecientos cuarenta y siete pesos, equivalente al día 12 de agosto de 1999 a 60 (sesenta) UF. En conformidad a lo anterior, el plazo estipulado por las partes para el fin del arrendamiento se cumplió el 31 de diciembre de 2001.
24. A la fecha no se han cancelado las rentas correspondientes al tiempo transcurrido desde la terminación

del contrato, esto es, desde el 31 de diciembre de 2001.

25. Según los antecedentes aportados por las partes, sobre la propiedad objeto de estos autos, existe una comunidad, entre cuyos comuneros se cuenta a la demandante doña XXX, según los documentos acompañados por la demandante a fs. 83 y 99, y los documentos acompañados por la demandada a fs. 65, 75 y 77.
26. Que la demandada ZZZ no ha acreditado en estos autos su supuesta calidad de comunera.
27. Consta de los documentos acompañados por ambas partes, que se encuentra en tramitación ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol N° 5.246-2001, la designación de un Juez Partidor, iniciado por doña XXX, sobre el inmueble objeto de estos autos.

CONSIDERACIONES:

28. Alega la demandada la existencia de una comunidad sobre el inmueble objeto de estos autos, y por tanto la imposibilidad de restituir. No obstante la demandada no ha acreditado tal calidad jurídica sobre el inmueble, y el documento privado acompañado por ella a fs. 75 no otorga tal calidad jurídica a la sociedad ZZZ, entre otras razones, porque la calidad de comunero en derechos de dominio sobre bienes raíces no se adquiere por una simple declaración contenida en un documento privado.
29. Sobre la facultad de un comunero de exigir la restitución del inmueble en comunidad en manos de un tercero, se debe señalar que el Art. 892 del Código Civil señala expresamente que: "Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular", además como bien señala don Luis Claro Solar en su obra "Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado" Tomo IX, volumen IV, página 392, reeditada por Editorial Jurídica de Chile el año 1992: "Las cosas incorporales pueden ser objeto de la reivindicación, puesto que en la acción de dominio el demandante reivindica su derecho de propiedad al reclamar la posesión de la cosa de que se haya privado. Por eso el que no es único dueño de una cosa, sino comunero de ella puede reivindicar su cuota de dominio, o sea, que se le restituya la posesión de la cosa en la cuota que en ella tiene proindiviso". También don Fernando Rozas Vial, en su obra "Derecho Civil: Los Bienes", página 120, Distribuidora Forense Ltda. año 1984, señala que: "Si la comunidad recae sobre una cosa singular cada comunero puede reivindicar su cuota en esa cosa cuando es poseída por un tercero".
30. Cabe agregar además, que no es necesario que un acto de partición adjudique a los comuneros la cuota susceptible de ser reivindicada, pues la ley no exige tal requisito para que proceda la acción reivindicatoria de cuota de un bien proindiviso.
31. Además, se debe señalar que aun en el evento de que los restantes comuneros del inmueble objeto de estos autos, exceptuando a la demandante, expresaran su voluntad de dar en arrendamiento sus derechos en la propiedad a la demandada, sociedad ZZZ, el hecho de no haber constancia de haberse designado un administrador común para la administración de la comunidad, obliga a que este tipo de actos sean acordados por la unanimidad de los comuneros, según se desprende del Art. 2.081 N° 1 del Código Civil, aplicable al derecho de los comuneros sobre el bien común, de conformidad con el Art. 2.305 del Código ya citado, toda vez que el arrendamiento implicaría por su naturaleza el uso total del inmueble, afectando los derechos de todos los comuneros. Por tal razón, bastará el rechazo por parte de la demandante, en su calidad de comunera, para que la demandada no posea título alguno que le permita utilizar el inmueble objeto de estos autos.
32. Las normas sobre desahucio y restitución de los inmuebles arrendados se encuentran contenidas en la Ley 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, la que regula determinadas materias de este tipo de contratos y que en lo no previsto por ella, se rigen por las normas generales del Código Civil. A este respecto cabe señalar que el Art. 3° de la ley 18.101 establece la obligación del desahucio, para aquellos contratos de arriendo pactados mes a mes o de duración indefinida, que no es el caso del contrato objeto de estos autos, toda vez que éste se pactó por el plazo de 3 años, por lo que le son aplicables las normas del Art. 1.954 del Código Civil, el cual señala "si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio". Por lo anterior, es que en estos autos no corresponde desahucio y procede sólo la restitución del inmueble, tal como lo ha solicitado la demandante.
33. En cuanto a la obligación de restitución del inmueble por parte del arrendatario, el Art. 1.947 del Código Civil señala que "El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento". En cuanto a la forma de la restitución ésta se encuentra regulada en el Art. 1.948 del Código Civil "La restitución de la

cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador o entregándole las llaves”.

34. Que en relación a los pagos a que se encuentra obligado el arrendatario que no ha restituido la propiedad una vez expirado el contrato de arrendamiento, señala el Art. 6° de la Ley N° 18.101, que cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.
35. Que, según lo dispone el Art. 21 de la misma Ley N° 18.101, en caso de mora, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la Unidad de Fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquélla en que efectivamente se hagan y que en el evento de deberse intereses, éstos se calcularán sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste ya señalado.
36. Con lo expuesto y teniendo presente, además, el resto del mérito de autos y de las pruebas rendidas, las argumentaciones de las partes, los Arts. 1.545 y siguientes y 1.560 y siguientes, ambos del Código Civil, y las demás disposiciones legales citadas, las razones doctrinarias y los principios jurídicos de prudencia y equidad tenidos en cuenta al fallar, lo prescrito en los Arts. 636 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los Arts. 1, 10, 222 y 223 del Código Orgánico de Tribunales.

RESUELVO:

- I. Se declara terminado al 31 de diciembre de 2001 por expiración del plazo pactado, el contrato de arrendamiento convenido entre las partes, que consta en escritura pública otorgada con fecha 16 de agosto de 1999, en la Notaría de don Eduardo Pinto Peralta.
- II. ZZZ deberá restituir a la demandante el inmueble ubicado en A.P.V. N° 1.279, comuna de Providencia, dentro del plazo de 30 días contados desde que esta resolución sea notificada.
- III. El demandado deberá cancelar las rentas de arrendamiento impagas, desde el 1° de enero de 2002 hasta la restitución material del inmueble, a razón de UF 60 mensuales, más un interés del siete por ciento anual que se aplicará sobre cada cuota, por el tiempo transcurrido entre la fecha en que ésta se devengó y la de su pago efectivo. En caso de retardo en la restitución material del inmueble, más allá del plazo señalado en el numeral anterior, la demandada deberá continuar cancelando la renta mensual pactada de 60 UF, más una multa que se establece en este acto por el retardo en la restitución, ascendente a 2 UF por cada día de atraso.
- IV. Que las costas del juicio se pagarán por mitades entre ambas partes, así como también los honorarios del Árbitro y del Actuario, atendiendo a que éstas, a juicio del suscrito, han tenido motivos plausibles para litigar.
- V. Se rechazan las excepciones opuestas por la demandada, atendidas las consideraciones expresadas en la presente sentencia.
- VI. Se reserva al Árbitro la facultad de aclarar cualquier duda que pueda suscitar el cumplimiento de la presente sentencia, además de la facultad de rectificar errores de copia o de referencia que puedan haberse deslizado en esta sentencia.
- VII. Notifíquese a ambas partes a través del Actuario o de un Receptor Judicial, y posteriormente envíese copia al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, para los efectos del Art. 39 del Reglamento.

Sentencia pronunciada por el señor Juez Árbitro Arbitrador don Arturo Yrarrázaval Covarrubias.

Carlos Meneses Pizarro, Actuario.