

C.A. de Arica

Arica, catorce de octubre de dos mil veintidós.
?

A los folios 21 y 24, apreciándose la prueba en esta materia conforme a las reglas de la sana crítica, téngase por acompañados.

Vistos:

Resolviendo las objeciones documentales de los folios 10 y 13.

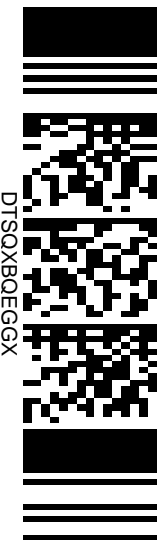
Primero: Que teniendo únicamente presente que en los juicios de arrendamiento regulados por la ley N° 18.101, según dispone el artículo 8 N° 7, la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, las objeciones dirigidas en contra de la prueba acompañada por la demandada asimilándola a prueba legal o tasada será desestimada.

En cuanto al fondo.

Segundo: Que se ha deducido recurso de apelación por la parte demandada en contra de la sentencia de 9 de julio de 2022 dictada por el Tercer Juzgado de Letras de esta ciudad, que acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y declaró terminado el contrato celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en pasaje Parinacota N° 1578, condenando además a la demandada a pagar \$8.700.000 por concepto de rentas adeudadas, más aquellas que se devenguen durante el juicio, con sus debidos reajustes e intereses, y que rechazó la demanda reconvenzional de cobro de mejoras.

Tercero: Que, la apelación se funda en la existencia de una compensación legal no considerada por el tribunal, la no existencia de deuda y haber invertido \$14.000.000 en mejoras para el inmueble que no se encontraba en condiciones de habitabilidad.

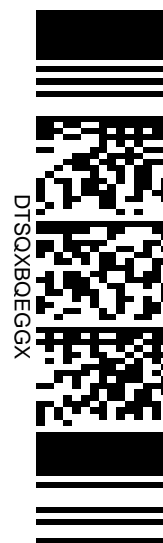
Afirma que efectivamente se celebró el contrato de arrendamiento sobre la propiedad ubicada en pasaje Parinacota N°1578, de esta ciudad, pero posteriormente, el 24 de julio de 2018, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un local comercial ubicado en Colón N° 565, Local



Nº 22, por una renta de \$100.000 mensuales, incluido los servicios básicos, entre el demandado Ángel Baltazar Martínez y la demandante Jacqueline Martínez Blanco, transformando en acreedoras y deudoras a la vez, comenzando a compensar las rentas de arrendamiento, por lo que no existe deuda en aquella parte que se compensaba. Niega que exista deuda pues aquello no compensado, está solucionado mediante transferencias electrónicas y anuncia que en segunda instancia probará sus alegaciones y las mejoras que introdujo en el inmueble para dejarlos en condiciones de habitabilidad.

¿Pide la revocación de la sentencia no dando lugar a la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, por encontrarse pagadas las rentas de arrendamiento, declarando a este efecto la existencia de una compensación legal y que se acoja la demanda reconvenzional de reembolso de reparaciones, condenando a la demandada reconvenzional al pago de \$14.000.000 con intereses y reajustes, por las mejoras efectuadas en el inmueble ubicado en pasaje Parinacota Nº 1578, con costas.

Cuarto: Que, en cuanto a la prueba acompañada por la demandada en los folios 6, 8, 21 y 24, la misma resulta insuficiente para acreditar los extremos de la apelación, toda vez que la prueba consistente en un certificado de nacimiento de la demandante para acreditar parentesco no resulta pertinente, las declaraciones juradas emitidas por Consuelo Martínez, Nelson Campos, Karla Baldassano y Victoria Blanco, no reemplazan ni pueden tener el valor de ponderación de una prueba testimonial que debió rendirse oportunamente a fin de respetar el principio de bilateralidad de la audiencia, previo juramento de rigor y que permitiera a la contraparte escrutar tanto a los testigos como el contenido de su declaración mediante el correspondiente contrainterrogatorio; la prueba documental consistente en un contrato de arriendo de 24 de julio de 2018 y su modificación de 31 de agosto de 2019 para acreditar



relaciones contractuales distintas a la demandada no se encuentra discutida.

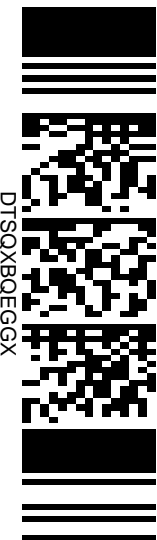
Por otra parte las seis transferencias electrónicas, sin glosa alguna, no prueban el pago de las rentas adeudadas y las facturas y fotografías no tienen la entidad para acreditar las mejoras supuestamente efectuadas, su valor o que tales se hicieran con el consentimiento o acuerdo de las partes.

Quinto: Que, así las cosas solo cabe concluir que las alegaciones de compensación y pago como modo de extinguir las obligaciones y de reembolso hasta por la suma de \$14.000.000 no han sido acreditadas en esta instancia por prueba idónea.

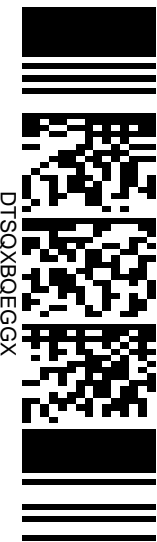
Por las anteriores consideraciones **se confirma** la sentencia apelada de 9 de julio de 2022 dictada en la causa Rol N° 823-2022 del Tercer Juzgado de Letras.

Comuníquese.

Rol N° 379-2022 Civil.



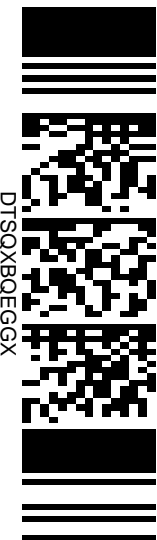
En Arica, catorce de octubre de dos mil veintidós, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



DTSQXBQEGGX

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Arica integrada por Ministro Marco Antonio Flores L., Fiscal Judicial Juan Manuel Escobar S. y Abogado Integrante Mario Ivar Palma S. Arica, catorce de octubre de dos mil veintidós.

En Arica, a catorce de octubre de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 11 de Septiembre de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.