

Santiago, cuatro de marzo de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo:

VISTOS Y TENIENDO ADEMÁS PRESENTE:

Se reproduce la sentencia en alzada, a excepción de los párrafos segundo y tercero del considerando undécimo, duodécimo a décimo cuarto, y párrafo segundo y tercero del motivo décimo quinto, que se eliminan, y lo reseñado en el fundamento séptimo de la sentencia de casación, y teniendo, además, presente:

1°.- Que, la acción ejercida por la demandante ha tenido como único objeto obtener el pago de los daños ocurridos en el inmueble ubicado en Leonardo Da Vinci N° 7778 de la comuna de Las Condes, que fuera arrendado por los demandados.

Al efecto, en la demanda, se indicó que el contrato terminó el 13 de abril de 2020, a propósito de una comunicación que la demandante remitió a uno de los demandados, y que el demandado Jorge Arriagada Benavides, remitió una nota, con ese mismo fin, por medio de mensajería instantánea, en marzo de ese mismo año.

2°.- Que, con la documental acompañada por la demandante en el curso de la tramitación del recurso de apelación, se observa que los arrendatarios demandados pagaron –sin cuestión de la demandante- las rentas de arrendamiento hasta el mes de abril de 2020, lo que da cuenta que el contrato de arrendamiento tenía vigencia jurídica, al menos a esa fecha.

Distinto resulta ser si los demandados ocupaban materialmente o no el inmueble, ya que en virtud del contrato suscrito, éstos se encontraban jurídicamente obligados al pago de la renta, a la conservación de la cosa, y a las demás obligaciones derivadas del arriendo, de modo que resultan responsables de los deterioros ocurridos en ella.

3°.- Que, a los efectos de acreditar los daños demandados, la demandante acompañó en su demanda fotografías del inmueble certificadas por Notario Público, con fecha 9 de abril de 2020, tiempo en el que, como se expresó más arriba, se manifestó por el demandado, la intención de poner término al contrato y se envió la comunicación de término por el arrendador. A ello se suma la testimonial rendida en la audiencia de 16 de diciembre de 2021, en la que doña María Munita Valdés, expuso las condiciones del inmueble en los diversos ítems cuyo pago reclamó el actor, especialmente del mal estado de la piscina y del portón de acceso, de la existencia de filtraciones en logia y cocina, exceso de vegetación, baños en mal estado, y todo por un abandono general del inmueble.

4°.- Que, en cuanto a la cuantificación de los daños, si bien la prueba resulta precaria en relación a la especificidad de los perjuicios alegados, al menos aquella consistente en una serie de boletas por pagos de materiales referidos a la mantención y reparación del inmueble resultan útiles a esos fines, al relacionarse con la descripción de los daños que se obtiene de la certificación notarial y la declaración de la testigo



recién indicada, teniendo presente que se trata de materiales de construcción contenidos en instrumentos de naturaleza tributaria.

Estos alcanzan a un total de \$1.340.607.

5°.- Que en relación con los daños de la piscina, si bien el demandante formuló en su libelo pretensor un detalle de las reparaciones que resultaban necesarias, al efecto solo presentó un presupuesto o catálogo general de la empresa Fibrotec, sin precisión sobre si ello se refiere al inmueble arrendado.

Los demás antecedentes resultan del todo insuficientes para determinar el *quantum* de los perjuicios, como correspondía acreditar a la demandante; el denominado “presupuesto”, es sólo un cuadro con ítems y valores sin ninguna indicación referida al inmueble, sin el señalamiento de un suscriptor, siendo imprecisos para formular, a partir de ellos, presunciones judiciales como fundamento de una ponderación de sana crítica.

Respecto de las partidas solicitadas en la demanda, no se presentó prueba alguna, por lo que serán desestimadas.

6°.- Que, de esta forma, la carencia probatoria sobre el monto de los daños, no permiten establecer más que aquel indicado en el motivo cuarto precedente, por lo que se hará lugar, parcialmente a la demanda de indemnización de perjuicios incoada.

Por estas consideraciones, y visto lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, y 1444, 1545, 1698 y 1915 y siguientes del Código Civil, **se revoca** la sentencia apelada, en cuanto ella rechazó la demanda de indemnización de perjuicios, la que queda, por tanto, acogida, solo en cuanto se accede al pago de la suma de \$1.340.607, suma que deberá ser debidamente reajustada de acuerdo a la variación del IPC, con intereses corrientes, desde que la presente sentencia quede ejecutoriada y hasta su pago efectivo, con costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Arturo Prado P.

Rol N° 170.476-2022-





DWXXMXNXJD

En Santiago, a cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

