

Antofagasta, a diecinueve de mayo de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, a excepción del párrafo final de su motivo Décimo Tercero y de sus motivos Décimo Cuarto, Décimo Quinto y Décimo Séptimo, los que se eliminan.

Y SE TIENE, ADEMÁS, Y EN SU LUGAR, PRESENTE:

PRIMERO: Que la parte demandante recurrió de apelación en contra de la sentencia de veintinueve de julio de dos mil dos, que rechazó la objeción de documentos de folio 66 y la tacha de folio 60, ambas deducidas por la demandada. Asimismo, rechazó la demanda principal de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual, deducida en folio 1, por José Monrroy Licuime, en representación convencional de Inmobiliaria Josefa Ltda., en contra de la Corporación Nacional del Cobre de Chile, Codelco-Chile, y condenó al demandante al pago de las costas de la causa.

SEGUNDO: Que la apelante solicita se revoque la sentencia, y se acoja íntegramente y en todas sus partes la demanda de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual, condenando a la demandada al pago de las costas del recurso.

TERCERO: Que teniendo presente que la indemnización de perjuicios demandada se funda en que el inmueble arrendado no habría sido restituido al arrendador en las mismas condiciones en que fue arrendado, resulta útil traer a colación que entre las partes se celebró cuatro contratos de arrendamiento respecto de las mismas oficinas del Edificio Miscanti, por el período comprendido entre el 01 de marzo de 2009 y el 28 de febrero de 2019, los que son de igual tenor salvo pequeñas diferencias que no se relacionan con el objeto de este juicio.

De los mentados contratos, aparece que el inmueble arrendado sería destinado a oficinas, estando prohibido darle un objeto distinto, según la cláusula segunda del contrato



celebrado de 10 de marzo de 2008, y la cláusula tercera de los contratos de 22 de octubre de 2015, 31 de marzo de 2016 y 12 de junio de 2017.

Asimismo, en todas esas convenciones existe la cláusula denominada Mejoras que reza: *"El arrendador no tendrá la obligación de efectuar mejoras en las instalaciones arrendadas. Sin perjuicio de lo expuesto, las mejoras que pueda efectuar el arrendatario serán de su exclusiva determinación y cargo siempre que estas sean menores y no interfieran estructuralmente con la propiedad, estas mejoras quedarán a beneficio de la propiedad desde el momento en que sean ejecutadas, sin que el arrendador deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto, con excepción de aquellas que puedan ser retiradas sin causar detrimento en la propiedad arrendada."* (Cláusula quinta en el primer contrato y décima en los demás).

Del mismo modo, en la cláusula nombrada Mantenimiento y Reparaciones se lee: *"Será obligación del arrendador mantener la propiedad en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, debiendo efectuar durante el arrendamiento las reparaciones que sean necesarias para tal objeto, a excepción de las "reparaciones locativas" que serán de cargo del arrendatario. Se entenderá por "reparaciones locativas" aquellas que según las costumbre son normalmente de cargo de los arrendatarios y en general, la reparación de deterioros o desperfectos que se producen por culpa del arrendatario o de las personas por las cuales, éste responde. Especialmente, se considerarán "reparaciones locativas" las siguientes: las relativas a la mantención en perfecto estado de funcionamiento de las llaves de los artefactos, llaves de paso, válvulas y flotadores de los excusados, enchufes, timbres, interruptores de la instalación eléctrica."* (Cláusulas octava y décimo tercera, respectivamente).

Luego, en la cláusula nombrada como restricción se señala: *"El arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada, inmediatamente que termine este contrato, entrega*



que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, exhibiéndole los recibos que acrediten el pago hasta el último día hábil que ocupe el inmueble de los gastos comunes o servicios especiales.” (Cláusula novena y décimo cuarta, respectivamente).

Además, bajo el epígrafe recepción se indica, en síntesis, que el inmueble es entregado a entera conformidad del arrendatario “y en las condiciones que se precisan en inventario donde se reflejará el estado en que es recibido el inmueble, documento que será parte integrante del presente contrato.” (Cláusulas undécimo y décimo sexto, respectivamente).

Finalmente, en la última parte de la cláusula titulada mandato, se estipuló que: “El arrendatario responderá de los daños que por su negligencia se causen al inmueble arrendado o las propiedades circundantes, sea que los acusare él personalmente o los causen sus dependientes asociados a personas o los que haya permitido el acceso al inmueble arrendado”. (Cláusulas décimo tercero y décimo octavo, respectivamente).

CUARTO: Que de lo relacionado se desprende que las condiciones en que se encontraba el inmueble arrendado al ser entregado a la demandada fueron expuestas o contenidas en un inventario que formaba parte integrante de este contrato.

Sin embargo, dicho documento no fue acompañado a este juicio por la parte sobre quien pesaba el onus probandi en los términos del artículo 1.698 del Código Civil, en este caso, la parte demandante, pues es quien alega que el inmueble no fue restituido en las condiciones que fue arrendado. En ese escenario, no resulta posible determinar en qué condiciones se entregó el inmueble al arrendador demandado y qué modificaciones se habrían efectuado en el mismo durante la ejecución del contrato.

En el mismo sentido, las partes pactaron que el arrendatario podía introducir mejoras en el inmueble siempre



que fueran menores en el sentido "que no interfieran estructuralmente con la propiedad", pero tampoco demostró, por un lado, que sí se habían introducido mejoras y, por el otro, que estas hubieran interferido estructuralmente la propiedad.

QUINTO: Que en esas condiciones, y teniendo presente que el acta notarial acompañada en folio 49, de 28 de febrero de 2019, fecha de término del contrato de arrendamiento según lo pactado en el último de los contratos habidos entre las partes, certifica que se constató que a esa fecha: "en el piso 10 del Edificio Miscanti, con acceso por calle Manuel Antonio Matta N° 2091, existen seis consultas médicas, con los números: 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 y 1006, las que se encuentran totalmente desocupadas, y en buen estado de conservación, tal como se demuestra en el set de fotografías que acompaña la presente acta, y forman parte integrante de esta."; lo que demuestra que el inmueble arrendado fue desocupado en la data acordada.

Conjuntamente, uno de los correos electrónicos acompañados, el de fecha 28 de marzo de 2019, acredita que el inmueble fue entregado a la parte demandante, el que fue recibido, toda vez que en éste se consulta cuándo pueden pasar por las llaves y planos, por ende, el inmueble fue restituido al arrendador, en consecuencia, el arrendatario cumplió la obligación consignada en el artículo 1.948 del Código Civil.

SEXTO: Que, siendo así, la demandante no ha demostrado las condiciones en que entregó el inmueble ni como la demandada habría modificado estructuralmente la conformación de dicha propiedad, conforme arguye en su demanda, por tanto, se desconoce el estado en que se entregó la propiedad, lo que impide modificar la sentencia en este aspecto.

SÉPTIMO: Que sin perjuicio de lo concluido, del mismo correo mencionado en el motivo anterior, es posible colegir que el inmueble requería de reparaciones que debía



realizar el arrendatario, pues de conformidad al artículo 1.940 en relación con el inciso segundo del artículo 1.947, ambos del Código Civil, aquél tiene la obligación de efectuar las reparaciones locativas que requiera el inmueble arrendado, y debe restituirlo al terminar el arrendamiento en el estado en que la cosa le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce.

OCTAVO: Que asentado lo anterior, de los correos intercambiados entre las partes aparece que las reparaciones a realizar se relacionaban con el sistema de aire acondicionado, el sistema de corrientes débiles y diversas reparaciones en baños y closets.

Lo que se ve corroborado por el acta levantada por el receptor actuante en la causa V-165-2021, del Tercer Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta, rolante en folio 1, quien certificó, en lo que se relaciona con esta causa, que las oficinas 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 Y 1006 se encuentran en buen estado, pero no tienen los muebles de closets empotrados, a excepción de la 1005; también: *"ninguna oficina cuenta con sistema de aire acondicionado, los cuales no están operativos y sin control remoto. Además falta colocación de puertas en closets de archivos en oficina N° 1003, 1004 y 1005. Faltan bandejas en closets y barras en espacios de atención médica en oficinas N° 1001, 1002, 1005 y 1006. Por último, no se encuentra en óptimas condiciones la terminación de tabiques de madera en oficinas 1003, 1004 y 1006."*

En consecuencia, de los medios probatorios expuestos se infiere que el arrendatario demandado no cumplió la obligación de efectuar las reparaciones locativas, esto es, aquellas que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de aquellas especies de deterioro que se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, roturas de cristales, etc., que permitieran entender que cumplió íntegramente lo dispuesto en los



artículos 1.940 y 1.947 inciso segundo del Código Civil, pues correspondiéndole la carga probatoria, no la relevó demostrando que había realizado las reparaciones del aire acondicionado y de los closets de las oficinas que componían el inmueble arrendado.

NOVENO: Que dicho incumplimiento ha causado un daño al arrendador, ya que ha debido asumir los costos de reparación del inmueble arrendado que el arrendatario no reparó oportunamente, para que la cosa arrendada quedara en el estado en que fue arrendada.

DÉCIMO: Que, por consiguiente, concurren todos los elementos que configuran la responsabilidad civil contractual, pues se incumplió una obligación establecida tanto en los contratos que unieron a las partes como en la ley, como son las reparaciones locativas por los desperfectos en la cosa arrendada atribuibles al arrendatario o a sus dependientes; incumplimiento que causó daños al actor toda vez que debió asumir con su peculio la reparación del aire acondicionado y de los closets que no fueron realizadas o que lo fueron imperfectamente por parte de la demandada, quien no probó haber actuado con la diligencia o cuidado que le correspondía conforme previene el artículo 1547 del Código Civil,

Pues bien, según el profesor Abeliuk, la obligación de indemnizar los perjuicios es la misma obligación que dejó de cumplirse y que, ante el incumplimiento de esta, cambia de objeto: en vez de perseguirse el cumplimiento de la obligación tal como ella se originó, se pretende una suma de dinero que represente para el acreedor lo mismo que le habría significado en términos patrimoniales obtener el cumplimiento fiel de aquella; ergo, corresponde que la demandada asuma los costos en que incurrió el actor por concepto de reparaciones locativas de la cosa arrendada.

UNDÉCIMO: Que en cuanto al monto de la indemnización, esto es, los costos correspondientes a la



reparación del aire acondicionado y a los closets, se acompañó los siguientes documentos:

-Facturas 277 y 278, de fechas 12 de julio y 15 de julio, ambas de 2021, emitidas a nombre de la demandante por Climatización Max Andrés Scott Ortega EIRL, la primera por anticipo de trabajos piso 10 por la suma de \$3.570.000.-; y la segunda por saldo de trabajos piso 10 por \$5.152.700.-, que sumadas ambas arrojan un total de \$8.732.700.-;

- Factura 569, de fecha 12 de noviembre de 2021, emitida a la demandada por W&S SpA, en que se consigna muebles closets por \$1.085.000.- más IVA.

DUODÉCIMO: Que los documentos colacionados demuestran que el actor pagó la suma de \$8.732.700.- por concepto de reparación del aire acondicionado del inmueble arrendado, suma que se corresponde con aquella consignada en la demanda, por lo que corresponde acceder a ella.

Igualmente, se acredita que por la reparación de los closets pagó la suma indicada en la factura 569, sin embargo en la demanda limita el monto pedido por ese concepto a \$700.000.-, por lo que esa es la suma que corresponde indemnizar por ese concepto porque de accederse a lo que consigna la factura se estará concediendo más de lo pedido.

Entonces, la indemnización de perjuicios correspondiente a las reparaciones no realizadas o efectuadas imperfectamente por el arrendador asciende a un monto total de \$9.432.700.-, a cuyo pago se condenará a este último.

DECIMOTERCERO: Que así las cosas, también debe confirmarse la sentencia en cuanto a la apelación del demandante.

DECIMOCUARTO: Que no se condenará en costas a las partes porque la demandada no resultó totalmente vencida.

Por estas consideraciones y visto, además, dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE REVOCA, sin costas**, la sentencia apelada de fecha veintinueve de julio de dos mil veintidós, dictada por el Tercer Juzgado de Letras de Calama, en causa



Rol C-91-2022, declarándose que **se acoge parcialmente** la demanda de indemnización de perjuicios deducida por el abogado José Monrroy Licuime, en representación de Inmobiliaria Josefa Ltda., en contra de la Corporación Nacional del Cobre de Chile, Codelco, sólo en cuanto se condena a la demandada al pago de la suma de \$9.432.900.-, más reajustes e intereses desde la fecha de restitución del inmueble -28 de febrero de 2021- y hasta su pago efectivo, por concepto de incumplimiento de efectuar las reparaciones locativas del inmueble arrendado; rechazándose dicha demanda en todo lo demás.

Se deja constancia que se hizo uso del artículo 82 del Código Orgánico de Tribunales.

Regístrese y comuníquese.

ROL 1.389-2022 (Civil)

Redactada por la Ministra Titular Sra. Jasna Pavlich Núñez.

No firma la Ministro Suplente Sra. Ingrid Castillo Fuenzalida, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa, por haber concluido su suplencia.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por los Ministros (as) Jasna Katy Pavlich N., Juan Opazo L. Antofagasta, diecinueve de mayo de dos mil veintitres.

En Antofagasta, a diecinueve de mayo de dos mil veintitres, 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>

Código: HXSDXFQWXJ