

Santiago, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada de fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, con excepción del párrafo tercero del considerando Sexto y los motivos Noveno, Décimo y Undécimo, los que se eliminan.

**Y se tiene, en su lugar, y además presente:**

1º) Que respecto a la confesional rendida en autos, se estima que las respuestas dadas por el absolvente y demandado don Paul Fontaine Williamson, en los Nros. 5 y 6 del pliego de posiciones, son respuestas evasivas en atención a que frente a preguntas categóricamente afirmadas, no las respondió directamente y eludió afrontarlas. En efecto, en la pregunta N°5, se le formuló lo siguiente: *“Diga el absolvente cómo es efectivo que hasta la fecha no le ha restituido a don José Antonio Morales Campos, la garantía de buena conservación del inmueble, equivalente a un mes de renta, que al mes de julio de 2017 ascendía a la suma de \$1.350.000”,* respondiendo *“para mi, no ha terminado el contrato de arriendo”,* cuando la pregunta era precisa en cuanto a si restituyó la garantía y no si había terminado el arriendo. En la N°6 se le formuló *“cómo es efectivo que nunca le manifestó a don José Antonio Morales Campos ninguna disconformidad con el estado de entrega del inmueble ni con la existencia de cuentas de consumo pendientes”,* respondiendo *“nunca me ha entregado la casa”,* siendo evasiva puesto que se le preguntaba principalmente sobre el estado del inmueble.

2º) Que de esta manera, se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 394 inciso 1º del Código de Procedimiento Civil, en el sentido de darlo por confeso de dichas preguntas, esto es, que no ha restituido al demandante la garantía de buena conservación del inmueble, equivalente a un mes de renta, que al mes de julio de 2017 correspondía a la suma de \$1.350.000, y que nunca le manifestó al arrendatario ninguna disconformidad en el estado de entrega del inmueble ni con la existencia de cuentas domiciliarias impagas.

3º) Que el artículo 3º N°7) de la Ley N°18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, señala que *“la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica...”*.

4º) Que para Hugo Alsina las reglas de la sana crítica *“no son otras que las que prescribe la lógica y derivan de la experiencia, las primeras con*



*carácter permanente y las segundas, variables en el tiempo y en el espacio*". Para J. Couture las máximas de experiencia son *"normas de valor general, independientes del caso específico, pero como se extraen de la observación de lo que generalmente ocurre en numerosos casos, son susceptibles de aplicación en todos los otros casos de la misma especie"*. (Citados en "La fundamentación de las sentencias y la sana crítica", de Joel González Castillo, Revista Chilena de Derecho, v.33, abril 2006).

5º) Que mediante solicitud del demandado, acompañando documentos como medida para mejor resolver, no obstante el tribunal a quo no haberle dado lugar como tal, reconoce que la restitución del inmueble operó con fecha 15 de julio de 2017 y como presentaría deterioros considerables que describe, procedió a imputar el mes de garantía a los gastos que tuvo que incurrir para reparar éstos.

6º) Que de todas las pruebas y antecedentes arribados al proceso, se construye como máxima de experiencia que ningún arrendador procede a imputar la garantía de deterioros pactada en el contrato de arrendamiento, sin que previamente el arrendatario hubiere entregado materialmente el inmueble arrendado, habiendo incluso podido sacar fotografías del inmueble y obtener presupuestos de reparación, que de otra manera le habría sido imposible.

7º) Que de esta manera, apreciando la prueba rendida en autos, se da por acreditado la existencia del contrato de arrendamiento que se especifica en el considerando Octavo del fallo en alzada, donde consta que el arrendatario con el objeto de garantizar el buen estado de conservación del inmueble arrendado pagó al arrendador, la suma de \$850.000, que corresponde a un mes de renta, debiendo ser devuelta esta garantía al finalizar el contrato o cualquiera de sus prórrogas, reajustada en el equivalente al último mes de renta, que se acreditó en la suma de \$1.350.000. Además se probó que la relación contractual terminó el 15 de julio de 2017, fecha en que el arrendatario procedió a restituir el inmueble sub lite al arrendador, naciendo de esta manera la obligación de éste de devolver al arrendatario dicha garantía, ante la ausencia de prueba de deterioros en la propiedad que entraben su entrega.

8º) Que en consecuencia, la demanda deberá ser acogida en todas sus partes.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia



apelada de cinco de noviembre de dos mil dieciocho y en su lugar se decide que se acoge la demanda de devolución de garantía de contrato de arrendamiento, y en consecuencia:

1) El demandado deberá restituir la garantía del contrato de arrendamiento suscrito con fecha 27 de enero de 2010, equivalente a la suma de \$1.350.000, dentro del plazo de 10 días desde que la sentencia cause ejecutoria.

2) Esta suma de dinero que se ordena devolver, devengará intereses corrientes a partir del día 15 de julio de 2017 y hasta la fecha de su entero y efectivo pago.

3) Se condena en costas al demandado.

**Regístrese y devuélvase.**

**Redacción del Ministro (S) sr. Juan Manuel Escobar Salas.**

**Rol Corte N° 14412-2018**

No firma el Ministro señor Escobar, por ausencia.



Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Paola Plaza G., Guillermo E. De La Barra D. Santiago, veintiocho de enero de dos mil diecinueve.

En Santiago, a veintiocho de enero de dos mil diecinueve, 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 12 de agosto de 2018, 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>.