

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 29º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-14314-2022  
CARATULADO : INVERSIONES ORREGO LUCO  
SPA/INMBIBILIARIA ISIDORA SPA

Santiago, tres de Abril de dos mil veintitrés

**VISTOS:**

**Respecto de la demanda de pago de terminación de contrato de arrendamiento y pago de rentas:** En folio 1 y con fecha 5 de diciembre de 2022, comparece don Jorge Claissac Schnake, abogado, en representación según se acreditará de **INVERSIONES ORREGO LUCO SpA.**, todos domiciliados en calle Orrego Luco N° 124, Providencia, e interpone demanda en juicio sumario de la Ley N° 18.101, de devolución de garantía de arriendo y otras prestaciones, en contra de **INMOBILIARIA ISIDORA SpA.**, sociedad del giro de su denominación, representada por doña Gladys Georgina López Morales, factor de comercio, ambas domiciliadas en El Golf 99, oficina 603, Las Condes o en calle Santa Elena 1175, Santiago, solicitando se condene a la demandada a restituir a Inversiones Orrego Luco SpA, la suma de 315 U.F. por concepto de garantía de arriendo y pagarle la suma de 662,063 U.F., por concepto de reparaciones indispensables no locativas, ambas en sus equivalentes en pesos a la fecha del pago efectivo, más los correspondientes reajustes e intereses, y todo ello con expresa condena en costas.

Plantea que por escritura pública de fecha 23 de enero de 2019, otorgada ante el notario de Santiago don Andrés Rieutord Alvarado, INVERSIONES ORREGO LUCO SpA celebró con doña Gladys Georgina López Morales, un contrato de arrendamiento sobre parte del inmueble ubicado en la propiedad de calle Huérfanos 901, la que se especifica con más detalle en el contrato correspondiente y en los planos que como anexo se han incorporado.

Expone que el referido contrato de arrendamiento fue cedido por la arrendadora a Inmobiliaria Isidora SpA., sociedad del giro de su denominación, representada por la ya mencionada doña Gladys Georgina López Morales, cesión que fue aceptada por la arrendataria a través de la suscripción de un instrumento privado al efecto.



Foja: 1

Agrega que con fecha 3 de septiembre de 2020 se procedió a modificar el contrato de arrendamiento y a otorgar un texto refundido de él, lo que consta de la escritura pública de esa misma fecha, suscrita ante el notario de Santiago doña María Virginia Wielandt Covarrubias, suplente de don Patricio Raby Benavente, y que debe tenerse para todos los efectos como el texto vigente del contrato.

Señala que el referido contrato de arrendamiento terminó, de conformidad con las reglas que en él se contienen, con fecha 12 de mayo de 2022, procediéndose a la restitución del inmueble.

Esgrime que a la fecha, la arrendadora no ha dado cumplimiento a sus obligaciones legales y contractuales relativas a la devolución de las garantías y al pago de las reparaciones indispensables no locativas que debieron introducirse al inmueble arrendado.

Alega que consta del contrato de arrendamiento que su parte entregó a la arrendadora, a título de garantía de arriendo, la suma equivalente a 315 Unidades de Fomento, las que debían ser devueltas por la arrendadora dentro del plazo de 30 días, plazo que se encuentra vencido desde el 12 de junio del 2022, sin que exista razón alguna que justifique la actitud asumida por la demandada.

Argumenta en segundo lugar, que de acuerdo con el numeral noveno del contrato de arrendamiento, la arrendadora facultó expresa irrevocablemente la arrendataria para que, en su nombre y representación, efectuará las presentaciones y suscribir los documentos y planos ante la municipalidad respectiva, dirección de obras municipales, empresa eléctrica y cualquier otro organismo correspondiente, público y privado que se necesitan para la obtención de permisos o para la ejecución de cualquier construcción, mejora y ampliación de obras civiles o eléctricas que deba realizarse para destinar el inmueble arrendado a los objeto señalado en la cláusula cuarta vez instrumento.

Colige que al tenor de lo que dispone el artículo 1935 del Código Civil, el arrendador autorizó expresamente a esta parte para realizar aquellas reparaciones indispensables no locativas que permitirían que el inmueble arrendado sirviera efectivamente para el objeto que las partes señalaron en el numeral cuarto del contrato de arrendamiento.

Señala que dichas reparaciones, ascendieron a 857,844 U.F. y que de acuerdo con lo preceptuado por el señalado artículo 1935 del Código Civil, “el arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta”.



Foja: 1

Concluye que queda de manifiesto de la lectura de la propia cláusula novena del contrato, las referidas reparaciones fueron autorizadas incluso antes de la entrega material del inmueble, por lo que no pudieron hacerse necesarias por causa imputable al arrendatario, y el arrendador se encontraba noticiado desde el momento de la suscripción del contrato, correspondiendo entonces que la parte arrendadora reembolse esas cantidades, con los correspondientes reajustes e intereses moratorios.

**Respecto de la notificación de la demanda:** En folio 22, consta el estampado receptorial que da cuenta, que con fecha 23 de marzo de 2023, se notificó la demanda y su ampliación en conformidad al art. 44 del Código de Procedimiento Civil, a Gladys Georgina López Morales, en representación de Inmobiliaria Isidora SpA., en el domicilio de Huérfanos N°901, Santiago. Se practicó la primera reconvención de pago.

**Respecto de la audiencia celebrada en autos:** En folio 25 y con fecha 29 de marzo de 2023, se lleva a cabo la audiencia que señala la Ley, con la asistencia del apoderado de la parte demandante Jorge Andrés Claissac Schnake y en rebeldía de la parte demandada, oportunidad en que la parte actora ratifica su libelo, el que se tiene por **contestado en rebeldía de la parte demandada**, por no comparecer y por frustrado el llamado a conciliación. Se **recibe la causa a prueba** fijándose como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales habrá de recaer las mismas, los siguientes: 1. Existencia del contrato de arrendamiento. Estipulaciones y forma en la que consta. 2. Fecha y circunstancia de la restitución del inmueble arrendado. 3. Procedencia de la restitución de la garantía demandada y su monto. Naturaleza, causa y hechos constitutivos de la devolución. 4. Procedencia de las prestaciones demandadas y su monto. Naturaleza, causa y hechos que las determinan. La demandante reitera los documentos acompañados en la demanda, no rindiéndose más prueba, se **cita a las partes a oír sentencia**.

**Respecto de la medida para mejor resolver decretada en autos:** En folio 26 y con fecha 29 de marzo de 2023, se decretó como medida para mejor resolver la incorporación de los documentos que constan a folio 23, teniéndose por acompañados, con citación.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que en folio 1 y con fecha 5 de diciembre de 2022, compareció don Jorge Claissac Schnake, en representación de **INVERSIONES ORREGO LUCO SpA.**, quien interponen demanda en juicio sumario de la Ley N° 18.101, de devolución de garantía de arriendo y otras prestaciones, en contra de **INMOBILIARIA ISIDORA SpA.**, sociedad del giro de su denominación, representada por doña Gladys Georgina López Morales, solicitando se condene a la demandada a restituir la suma de 315 U.F. por concepto de garantía de arriendo y pagarle la suma de 662,063



Foja: 1

U.F., por concepto de reparaciones indispensables no locativas, ambas en sus equivalentes en pesos a la fecha del pago efectivo, más los correspondientes reajustes e intereses, y todo ello con expresa condena en costas.

**SEGUNDO:** Que la audiencia de contestación, conciliación y prueba se llevó a efecto en rebeldía de la parte demandada.

**TERCERO:** Que, de lo dispuesto en los artículos 1.545, 1.938 y 1.942 del Código Civil, se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede el goce de una cosa, y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar el precio o renta determinada, siendo esta última su obligación principal o esencial, en los términos del artículo 1.444 del cuerpo legal antes citado.

**CUARTO:** Que, atendida la naturaleza jurídica de la acción intentada en autos y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1.698 del Código Civil, corresponde al actor probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por la demandada en cuyo incumplimiento funda su acción, además de todos los supuestos en que funda su acción, siendo de cargo de la demandada, a su vez, probar el cumplimiento de las mismas.

**QUINTO:** Que, en este orden de ideas, y con el fin de acreditar sus asertos, la parte demandante rindió la siguiente prueba instrumental a folio N° 1:

1. Contrato de arrendamiento otorgado por escritura pública el 23 de enero de 2019 ante el Notario Público de la 36° Notaria de Santiago, don Andres Felipe Rieutord Alvarado, celebrado entre Gladys Georgina López Morales como arrendadora e Inversiones Orrego Luco SpA. como arrendataria.

Se aprecia entre sus cláusulas relevantes las siguientes:

Clausula segunda: se pacta que doña Gladys Georgina López Morales da en arrendamiento a Inversiones Orrego Luco SpA., parte del local comercial ubicado en el inmueble singularizado en la cláusula primera, que corresponde al de Huérfanos N° 909, actual N° 901, Santiago.

Clausula tercera: se conviene que la duración del contrato será de 5 años, por lo que terminara el 31 de enero de 2024.

Clausula cuarta: se establece que el destino del inmueble será la instalación y funcionamiento de un local comercial del giro de cafetería.

Clausula quinta: se indica que la entrega material del inmueble se hará dentro del plazo de 60 días de la firma del contrato de arrendamiento, totalmente desocupada, sin muebles, ni instalaciones que permitan una



Foja: 1

actividad comercial determinada, en el estado en que se encuentra, estado que es conocido y aceptado por la arrendataria.

Clausula octava: se pacta que la arrendataria paga a la arrendadora la suma de 315 U.F., mediante cheque, con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en igual estado en que la recibe. Se agrega que la arrendadora se obliga a restituirle la misma cantidad dentro de los 30 días siguientes a la fecha que será restituida la propiedad.

Clausula novena: se conviene que la arrendadora faculta expresa e irrevocablemente a la arrendataria para que, en su nombre y representación, efectúe las presentaciones y suscriba los documentos y planos ante la Municipalidad respectiva, Dirección de Obras Municipales, Empresa Eléctrica y cualquier otro organismo correspondiente, público o privado, que se necesitan para la obtención de permisos o para la ejecución de cualquier construcción, mejora y ampliación de obras civiles o eléctricas, que deba realizarse para destinar el inmueble arrendado a los objetos señalados en la cláusula cuarta del contrato.... Todas estas presentaciones y gestiones y el costo de ellas serán de cargo exclusivo de la Arrendataria y de sola responsabilidad de ésta.

Durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, la Arrendataria estará expresamente facultada para efectuar todas aquellas mejoras reparaciones, remodelaciones menores y en general todas aquellas construcciones interiores y alteraciones que estime pertinente o adecuado efectuar o introducir en el inmueble, siempre que esto no se considere cambios estructurales y/o limiten la gestión y explotación comercial del local vecino ya individualizado en la cláusula segunda del presente contrato, en todo caso, deberá contar siempre con la autorización previa y por escrito de la arrendadora. De conformidad a lo previsto en el artículo 1.936 del Código Civil, serán de dominio y quedaran a beneficio de la arrendadora, al término del contrato, todas las mejoras que se efectúen por cuenta de la Arrendataria del inmueble, en virtud de lo que aquí se pacta, sin derecho a compensación o indemnización alguna en favor de la arrendataria, salvo aquellas mejoras que está última pudiese separar y retirar sin causar detrimento a las estructuras, instalaciones, y equipamiento de la edificación o del conjunto constructivo del inmueble...”

2. Copia digital de modificación de contrato de arrendamiento otorgado por escritura pública ante la Notario Suplente de la 5° Notaria de Santiago, doña María Virginia Wielandt Covarrubias, N° de repertorio 6758-2020, celebrada entre Inmobiliaria Isidora SpA. representada por Gladys Georgina López Morales e Inversiones Orrego Luco SpA., el 3 de septiembre de 2020.



Foja: 1

Se aprecia en la cláusula primera y segunda, que los comparecientes vienen en modificar el contrato descrito en el punto “1.”, quedando como arrendadora Inmobiliaria Isidora SpA.

En la cláusula tercera se conviene que el contrato finalizará el 31 de agosto de 2024.

Se establece en la cláusula séptima que en todo lo no modificado, se mantienen las cláusulas del contrato del 23 de enero de 2019.

**3.** Copias simple de presupuesto titulado “itemizado partidas ejecutadas en local huérfanos”, fechado el 3 de enero de 2020. Se aprecian a continuación las siguientes facturas:

Factura electrónica N° 3 emitida por Construmix SpA a Inversiones Orrego Luco SpA el 3 de septiembre de 1, por la suma total de \$19.638.576. Se indica en la descripción corresponde a “Remodelacion Local L&C”

Factura electrónica N° 4 emitida por Construmix SpA. a Inversiones Orrego Luco SpA. el 15 de octubre de 2019, por la suma total de \$10.910.321. Se indica en la descripción corresponde a “Remodelacion Local L&C”

Factura Electrónica N° 5 emitida por Construmix SpA. a Inversiones Orrego Luco SpA. el 4 de noviembre de 2019, por la suma total de \$10.910.321. Se indica en la descripción corresponde a “Remodelacion Local L&C”

Factura Electrónica N° 6 emitida por Construmix SpA. a Inversiones Orrego Luco SpA. el 20 de diciembre de 2019, por la suma total de \$3.750.579. Se indica en la descripción corresponde a “Remodelacion Local L&C”

Factura Electrónica N° 1 emitida por Construmix SpA. a Inversiones Orrego Luco SpA. el 10 de enero de 2020, por la suma total de \$15.885.865. Se indica en la descripción corresponde a “asesorías en Habilitación Local Loops and Coffe Huerfanos”

**4.** Copia simple de Informe emitido por don Ricardo Atanacio, arquitecto, el 4 de noviembre de 2022 destinado a Inversiones Orrego Luco SpA. señalando obras *“indispensables para uso seguro del local según requerimientos técnicos y normativas vigentes a la fecha de construcción y obtención de recepción final.”*, que corresponderían a : “1. Obras de refuerzos estructurales para habilitar superficies fuera de norma y/o con riesgo de derrumbe. 2. Escalera nueva para cumplir con normativa. 3. Obras sanitarias indispensables para el destino requerido, considerando que la propiedad no contaba con factibilidad. 4. Cambio de empalme para cumplir con requerimientos eléctricos. 5. Instalación eléctrica suficiente para cumplir



Foja: 1

con normativas vigentes. 6. Se consideran partidas de instalación de baños requeridos por normativa vigente.”, que valorizadas sumarían el total de 857,84 U.F.

Constan a asimismo a folio 23, los siguientes documentos que se tuvieron por acompañados en virtud de la medida para mejor resolver descrita en la parte expositiva el presente fallo.

**5.-** Copia simple de tres correos electrónicos fechados el 11 de febrero de 2022, el 2 de mayo de 2022 y el 28 de junio de 2022.

El primero de ellos, remitido por Ivan Bravo en representación de Inversiones Orrego Luco SpA. a Inmobiliaria Isidora SpA. el 11 de febrero de 2022, informando que en conformidad a lo pactado, manifiesta su voluntad de poner término al contrato antes del plazo pactado, con la antelación de 90 días requerida. Con lo que el contrato terminaría el 12 de mayo de 2022. Se observa se reenvió una copia del correo a a Rodrigo Obach, Max ([maxobachgonzalez@gmail.com](mailto:maxobachgonzalez@gmail.com)) y con copia a Georgia ([georgualope@gmail.com](mailto:georgualope@gmail.com)).

El segundo de ellos corresponde a uno enviado el 2 de mayo de 2022 por Rodrigo Obach a Cristóbal Allende, adjuntando una factura de arriendo del mes de mayo, que correspondería a 1/3 de la renta, atendida la entrega del inmueble que se produciría el 12 de mayo.

El último de los correos corresponde a uno enviado el 28 de junio de 2022, por Mauricio Jelvez a Rodrigo Obach, señalando que transcurrido un mes desde la entrega, aun no se devuelve la garantía.

**6.-** Copia simple de captura de pantalla de conversación de “WhatsApp”, fechadas el 11 y 12 de mayo de 2022.

En ella se aprecia una conversación relativa a la restitución del inmueble de huérfanos 901, que se produciría el 12 de mayo de 2022.

**7.-** Copia simple de 7 fotografías, que corresponderían al momento de la entrega del inmueble al arrendador.

**SEXTO:** Que, en atención a la prueba aportada al juicio y que antecede, valorada de acuerdo a las reglas de la sana crítica, por el mandato del numeral séptimo del artículo 8° de la Ley 18.101, esta sentenciadora dará por establecida la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y por ciertas las cláusulas en él contenidas, atendido a que la copia del contrato de arriendo de fecha 23 de enero de 2019 y su modificación de fecha 3 de septiembre de 2020, acompañados al proceso y reseñados en la motivación anterior, que no fueron desvirtuados ni objeto de prueba en contrario por la parte demandada y arrendadora de autos, atendida su rebeldía, da cuenta del



Foja: 1

contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria Isidora SpA. como arrendador y la demandante, Inversiones Orrego Luco SpA. como arrendataria, respecto del consistente en parte del local comercial ubicado en Huérfanos N° 909, actual N° 901, Santiago.

**SÉPTIMO:** Que la presente acción incoada por la parte arrendataria, tiene dos pretensiones totalmente independientes, la primera de ellas, dice relación con la restitución de la garantía convenida contractualmente, y la segunda con el reembolso de mejoras realizadas al inmueble arrendado a fin de que fuera apto para el destino comercial para el cual fue arrendado, esto es la instalación y funcionamiento de una cafetería, que del mérito de autos, se denominaría: "Loops and Coffe", ubicado en Huérfanos N° 909, actual N° 901, Santiago.

**OCTAVO:** Que primeramente y en cuanto a la devolución de la garantía, correspondió a la arrendataria el acreditar de acuerdo al artículo 1.698 del Código Civil, la existencia de la obligación de la arrendadora de restituirle la cantidad que demanda, esto es, el equivalente en pesos de 315 U.F.

Que para dar cumplimiento a dicha carga, la arrendataria acompañó la instrumental ya descrita en el considerando quinto, de la que se desprende y tendrá por acreditado según establece la cláusula octava del contrato de fecha 23 de enero de 2019, que entrego a la arrendadora la suma de **315 U.F., mediante cheque, con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en igual estado en que la recibe.**

Que además y en cuanto al plazo de la restitución, que se agrega que debía realizarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha que será restituida la propiedad, se tendrá por acreditado asimismo, que la restitución del inmueble arrendado, se efectuó el 12 de mayo de 2022 en virtud de los instrumentos acompañados por la demandante que dan cuenta de dicha situación, que no han sido objetados ni desvirtuados por la arrendadora y demandada de autos, atendida su rebeldía a lo largo del proceso, teniendo en especial consideración para arribar a dicha conclusión, que la demanda de autos se practicó a la arrendadora precisamente en el inmueble objeto del contrato ubicado en Huérfanos N°901, Santiago, el día 23 de marzo de 23, lo que lógicamente presupone que la demandada efectivamente se encuentra en posesión material del inmueble en cuestión.

Que así las cosas, la arrendadora debió restituir el dinero entregado en garantía a más tardar el día 12 de junio de 2022, siendo su carga de la prueba a su vez, de acuerdo al artículo 1.698 del Código Civil, el acreditar el pago o el haberse hecho efectiva de acuerdo a lo estipulado en el contrato, lo que no aconteció en estos autos, razón por la cual se accederá a lo solicitado, condenándose a la demandada a pagar la cantidad de 315 U.F. por concepto de garantía de arriendo, a la demandante.





Foja: 1

**NOVENO:** Que por otro lado y en cuanto a la segunda de las peticiones concretas de la demandante, esto es que se condene a la demandante al reembolso de los gastos realizados en el inmueble arrendado de manera que cumpliera con el objeto para el cual fue contratado, que ascendería a la cantidad de 662,063 U.F., se reiterara en primer lugar lo antes dicho en relación a la carga de la prueba, es decir, correspondió al actor acreditar la obligación de reembolsar dichos demandada y arrendadora de autos, luego y en tal caso, si efectivamente se realizaron dichos desembolsos y su cuantía.

Que en ese orden de ideas, la demandante y arrendataria de autos sostiene que tales desembolsos para habilitar el local comercial, corresponden al supuesto del artículo 1.935 del Código Civil, esto es, se trata de *“reparaciones indispensables no locativas”*.

**DÉCIMO:** Que para resolver esta petición, se tendrá en consideración lo expresamente pactado por las partes en el contrato de arrendamiento en virtud del principio de autonomía de la voluntad que prevé el artículo 1.545 del Código Civil, de lo que se aprecia en primer lugar, que la demandante de autos declaró en la *cláusula quinta* de la convención de 23 de enero de 2019, que la entrega material del inmueble se realiza totalmente desocupado, **sin muebles, ni instalaciones que permitan una actividad comercial determinada, en el estado en que se encuentra, estado que es conocido y aceptado por la arrendataria**. A su vez, en la *cláusula novena* del mismo contrato, se convino que efectivamente se autorizaba a la arrendataria para que: *“efectúe las presentaciones y suscriba los documentos y planos ante la Municipalidad respectiva, Dirección de Obras Municipales, Empresa Eléctrica y cualquier otro organismo correspondiente, público o privado, que se necesitan para la obtención de permisos o para la ejecución de cualquier construcción, mejora y ampliación de obras civiles o eléctricas, que deba realizarse para destinar el inmueble arrendado a los objetos señalados en la cláusula cuarta del contrato....”* y para que realice *“todas aquellas mejoras reparaciones, remodelaciones menores y en general todas aquellas construcciones interiores y alteraciones que estime pertinente o adecuado efectuar o introducir en el inmueble, siempre que esto no se considere cambios estructurales y/o limiten la gestión y explotación comercial del local vecino ya individualizado en la cláusula segunda del presente contrato, en todo caso, deberá contar siempre con la autorización previa y por escrito de la arrendadora.”*.

Que así las cosas, del tenor literal del contrato, se colige que el demandante arrendó el inmueble objeto del contrato para el establecimiento de una cafetería, declarando que conocía el estado en que se encontraba a la entrega pactándose, además, que todos los desembolsos en que pudiese incurrir para habilitar el local comercial, serían de cargo del arrendatario, sin derecho a reembolso, no pudiendo ahora desconocer sus propios actos.



Foja: 1

Que, por lo demás, considerando la naturaleza de los gastos que se pretende reembolsar, aun si las partes nada hubieran dicho en el contrato a este respecto, no era procedente la devolución de los gastos demandados en conformidad a lo previsto en el artículo **1.936 del Código Civil**, que dispone que: *“El arrendador **no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles**, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados.”* Lo anterior, sin perjuicio que las partes pactaron expresamente que dichos desembolsos -los que autorice el arrendador- son **“sin derecho a compensación o indemnización alguna en favor de la arrendataria, salvo aquellas mejoras que está última pudiese separar y retirar sin causar detrimento a las estructuras, instalaciones, y equipamiento de la edificación o del conjunto constructivo del inmueble...”**.

**UNDÉCIMO:** Que con todo, aun en el supuesto que efectivamente se tratasen los gastos cuyo reembolso reclama la demandante, de aquellos que versa el artículo 1.935 del Código Civil, en cuanto serían: “reparaciones indispensables”, lo cierto es que la parte demandante no justificó tampoco haber desembolsado en reparaciones **“indispensables”** el monto de las facturas que acompaña como exige la norma, apreciándose de los documentos acompañados que en la descripción de las facturas se indica únicamente la remodelación para la habilitación del local comercial **“L&C”** (Loops and Coffe), mismos que por lo demás se pactaron de cargo del arrendatario.

A mayor abundamiento tampoco consta en autos se “haya dado noticia al arrendador lo más pronto para que las hiciese por su cuenta”, como precisa y exige la norma en referencia, para que proceda el reembolso por los gastos en reparaciones indispensables.

Que por último, el informe acompañado, emitido por Ricardo Atanacio, no ha sido confeccionado con las formalidades legales para constituir un informe pericial, ni tampoco ha concurrido como testigo para ratificar y explicar dicho informe, por lo que dicho antecedente, a la luz de las normas de la sana crítica resulta suficiente por sí mismo, para desvirtuar lo ya razonado y establecer que los gastos que detalla y que corresponden a la instalación del local comercial **“Loops & Coffee”**, son mejoras de aquellas que la ley ordena indemnizar por tratarse de reparaciones indispensables y que fueran de cargo del demandado, todas razones por las que esta pretensión del demandante debe ser rechazada.

**DUODÉCIMO:** Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, y habiéndose acogido solo una de las pretensiones del demandante y no resultando por tanto, totalmente vencida la demandada a pesar de su rebeldía, no se le condenara en costas.



Foja: 1

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1.437, 1.545, 1.546, 1.947, 1.950 N° 4, 1.698 y siguientes y 1.977 del Código Civil; 1 inciso 1°, 6, 7, 8 N° 6, 7 y 8, 10, 13 y 21 de la Ley 18.101 y sus modificaciones; 144, 160, 170, 595 y demás pertinentes del Código de Código de Procedimiento Civil, se **declara**:

**I.** Que se **acoge parcialmente la demanda** interpuesta en lo principal de folio 1, y se condena al demandado a pagar la cantidad de 315 U.F. por concepto de reembolso de garantía de arriendo a la demandante.

**II.** Que se **rechaza** la demanda en cuanto a lo solicitud de condenar al demandado a reembolsar la cantidad de 662,063 U.F., por concepto de reparaciones indispensables no locativas.

**III.** Que no se condena en costas a la parte demandada, por no haber resultado completamente vencida.

Regístrese, anótese, notifíquese y oportunamente archívese.

C-14.314-2022

**PRONUNCIADA POR DOÑA MARÍA LAURA GJUROVIC MANRÍQUEZ, JUEZA SUPLENTE DEL VIGÉSIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, tres de Abril de dos mil veintitrés**

