

Santiago, once de septiembre de dos mil veinticuatro.

VISTO:

En este juicio sumario especial sobre indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual, seguido ante el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Santiago, bajo el rol C-1909-2022, caratulado “Ingeniería Contra Incendios Limitada con Sistemas Contra Incendios Eurocomercial Ltda.”, por sentencia de fecha seis de enero de dos mil veintitrés, en lo que interesa al arbitrio en examen, se acogieron las tachas respecto de tres testigos del recurrente, se rechazó la demanda principal y se acogió la demanda reconvenzional.

Apelada esta decisión por la demandante principal y demandada reconvenzional, la Corte de Apelaciones de Santiago, con fecha dieciséis de junio de dos mil veintitrés, la confirmó.

En contra de este último pronunciamiento esta misma parte dedujo el recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que por medio de su arbitrio sostiene que en el fallo cuestionado se han infringido: a) los artículos 1545, 1546, 1560, 1562, 1564, 1546, 1947 y 1971 del Código Civil; b) los artículos 1698, 1947, 1948, 1546, 1548, 1551, 1553, 1556, 1939, 1941, 1949, 1971 y 1972 del Código Civil; c) el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil; y d) el artículo 8 N°7 de la Ley N°18.101.

En relación al primer conjunto de normas que denuncia como infringidas, señala que en el contrato de arrendamiento se expresa, que el inmueble arrendado contaba con aire acondicionado, cortinas e instalaciones sanitarias y que su pérdida obligaba a pagar el costo de reposición. Sin embargo esto habría sido desatendido por los jueces del grado, arguyendo que no constaba el estado de tales elementos, ni se otorgó acta sobre el estado en que se entregó la cosa arrendada. En relación a esto, sostiene que se configura una infracción de ley por cinco motivos: en primer lugar, porque infringe la ley del contrato, puesto que expresamente se manifestó la existencia de los mencionados elementos en el inmueble arrendado, que estaban en buen estado y que su pérdida obliga a pagar el costo de reposición; en segundo lugar, porque al exigir un acta de entrega, infringe la intención claramente conocida de las partes -artículo 1560 del Código Civil-, consistente en dejar constancia, sin lugar a duda, de que el inmueble arrendado contaba con aire acondicionado, cortinas e instalaciones sanitarias, en buen estado; en tercer lugar, porque al exigir un acta de entrega, da a las declaraciones contractuales de existir aire acondicionado, cortinas e instalaciones sanitarias en el inmueble arrendado, en buen estado y que su pérdida obliga a pagar el costo de reposición, un sentido en el cual



no producen efecto alguno, lo que infringe el artículo 1562 del Código Civil; en cuarto lugar, porque al exigir un acta de entrega, no interpreta las cláusulas del contrato unas por otras, concretamente las cláusulas 2° y 6°, que establecen que el inmueble arrendado incluye aire acondicionado, cortinas e instalaciones sanitarias en buen estado y que su pérdida obliga a pagar el costo de reposición, infringiendo así el artículo 1564 del Código Civil; y quinto, porque aun si no hubiera constado en el texto contractual el buen estado del aire acondicionado, cortinas e instalaciones sanitarias incluidos en el inmueble arrendado, se debió aplicar los artículos 1546, 1947 y 1971 del Código Civil. Señala que según este último precepto, si no consta el estado en que fue entregada la cosa arrendada, se entenderá que lo fue en regular estado de servicio.

A continuación, en relación al segundo grupo de normas que denuncia como infringidas, señala que los jueces del fondo expresaron que el actor debía no sólo probar la existencia de los elementos al minuto de la entrega, sino su falta al momento de la restitución. Ello al parecer del recurrente constituiría una infracción de ley por dos motivos: en primer lugar, porque altera la carga de la prueba, infringiendo el artículo 1698 del Código Civil, ya que no es el arrendador quien debe probar que no le restituyeron esos elementos, sino que es el arrendatario el que debe demostrar que sí cumplió su deber contractual; y en segundo lugar, porque los artículos 1947 y 1948 del Código Civil disponen que la obligación de restituir pesa sobre el arrendatario, establecen la forma en que ello se realizará y, además, señalan que será responsable de las pérdidas, a menos que pruebe que no sobrevinieron por su culpa o de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios.

Enseguida, respecto a la infracción del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, reprocha haberle otorgado a las tachas deducidas en contra de los tres testigos ofrecidos por su parte, un sentido amplio, extensible a lo moral, inmaterial, supuesto, incierto, inapreciable y no recaído sobre los testigos.

Finalmente, en relación con el cuarto grupo de normas denunciadas como infringidas, señala que los jueces del fondo desestimaron dar valor a la demás prueba rendida por su parte, afirmando simplemente que la sana crítica no implica que el actor prescinda de acreditar en forma precisa los fundamentos de su acción. Sin embargo, sostiene, el set fotográfico proveído por su parte era coincidente con las descripciones hechas por los testigos que depusieron por el mismo litigante. Señala que al no razonar sobre ello los jueces del fondo, infringieron el principio lógico de identidad que forma parte de la sana crítica. Además indica que los presupuestos y facturas fueron desechados por corresponder a “daños no acreditados”, sin apreciar la proximidad de su fecha de emisión respecto al instante en que el arrendatario abandonó el inmueble arrendado. Afirma que la falta de



razonamiento sobre lo expresado vulnera el principio lógico de razón suficiente que integra la sana crítica.

Agrega que la absolución de posiciones pedida por su parte, así como la prueba testimonial de la contraria, fueron desatendidas por considerar que nada aportaron, pero las mismas contenían contradicciones. Por un lado, el confesante expresó que no le constaba que el inmueble arrendado haya incluido aire acondicionado, cortinas e instalación sanitaria. No obstante, luego expresó que esos elementos estaban dentro del bien raíz al restituirlo. Sostiene que al no razonar sobre ello, se ha infringido el principio lógico de contradicción que es parte de la sana crítica.

Indica además que la testigo de la contraparte, Jeannette Violeta Martínez Abarca, afirmó que el aire acondicionado pertenecía al demandado, para luego señalar que fueron dejados en la propiedad raíz al restituirla. Afirma que no considerar tales dichos constituye una infracción a los principios lógicos de contradicción y de razón suficiente.

Concluye solicitando la invalidación de la sentencia recurrida, dictando la correspondiente sentencia de reemplazo, mediante la cual se rechacen las tachas respecto de los testigos Adolfo Fernández Mesa, Carlos Meneses Michell y Nicolás Eyzaguirre Saavedra; se acoja la demanda principal, en el sentido de condenar a la parte demandada, Sistemas Contra Incendios Eurocomercial Limitada, al pago de \$7.261.323.- o la cantidad que se estime prudente en Derecho, por concepto de daño emergente, reajustada conforme a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y con intereses corrientes penales por el retardo desde el 30 de noviembre de 2021, fecha de restitución del inmueble arrendado, o en la forma que se considere conforme a derecho, más la cantidad de 157 UF por cada mes que medie entre el 30 de noviembre de 2021, fecha de restitución del inmueble arrendado, y aquella en que efectivamente se resarzan los daños materiales causados al inmueble, por concepto de lucro cesante, o la cantidad que se estime prudente en derecho, en la forma que disponga igualmente; se rechace la demanda reconventional; todo ello con costas; o en el improbable caso que una o más decisiones de la resolución impugnada sean confirmadas en la sentencia de reemplazo, que a lo menos se disponga que cada parte soporte sus costas.

SEGUNDO: Que, previo a la decisión del asunto, conviene apuntar los siguientes hechos de la causa:

1.- En estos autos la sociedad Ingeniería Contra Incendios Limitada, demanda de indemnización de perjuicios en juicio especial de arrendamiento Ley N°18.101 a la sociedad Sistemas Contra Incendios Eurocomercial Limitada, solicitando sea condenada al pago de la suma de \$7.261.323 o la cantidad que el Tribunal estime



prudente en derecho, por concepto de daño emergente y 157 U.F. por cada mes que medie entre el 30 de noviembre de 2021, fecha de restitución del inmueble arrendado y aquella en que efectivamente se resarzan los daños materiales causados al inmueble, por concepto de lucro cesante, o la cantidad que el Tribunal disponga, todo lo anterior con expresa condena en costas.

La demandante afinca su acción indemnizatoria en el hecho de haber celebrado con la demandada un contrato de arrendamiento sobre el inmueble que singulariza con fecha 30 de agosto del 2021, quién tras dar aviso de término del contrato de arrendamiento lo restituyó el día 30 de noviembre del 2021 con daños en su interior y habiendo extraído ocho equipos de aire acondicionado, veinticinco persianas y cortinas, un portero eléctrico con cámara, dos aperturas eléctricas de puertas, dos Cilindros de gas de 45 Kg., un set manguera de conexión regulador de gas, un calefón Junker 11 litros, un termo 85 litros y dos silenciosos complementos para baños, circunstancia que le ha impedido entregar el inmueble en arrendamiento a otra persona y le ha producido el daño patrimonial cuya reparación demanda.

2.- La demandada contestó la demanda solicitado su rechazo, haciendo hincapié en que la propia demandante reconoce en su demanda que se omitió levantar el acta de especies que guarnecían el bien dado en arriendo. Refiere además que el contrato tuvo una duración mínima, por lo que estima imposible que en tan breve lapso de tiempo se hubiere dañado el bien raíz objeto del contrato.

A continuación interpone demanda reconvenzional de devolución de garantía por la suma de 157 unidades de fomento, argumentando que han transcurrido más de siete meses desde el término del contrato de arrendamiento y de la restitución del inmueble sin que la arrendadora haya efectuado la devolución de la garantía que fue debidamente enterada por la arrendataria.

3.- La sociedad arrendadora contestó la demanda reconvenzional solicitando su rechazo, fundado en que su parte persigue precisamente el pago de los perjuicios que aseguraba el dinero dado por el arrendatario en garantía, por lo que estima que este no cuenta con derecho a exigir la restitución de la garantía.

TERCERO: Que la sentencia de primera instancia –reproducida y confirmada por la de segundo grado– tras acoger las tachas formuladas en contra de los testigos ofrecidos por quien tiene la calidad de demandante principal y demandada reconvenzional, resolvió rechazar la demanda principal de indemnización de perjuicios y acoger la demanda reconvenzional de devolución de garantía.

Al efecto reflexionan que los daños a la propiedad arrendada y la sustracción de cierto equipamiento –hechos que constituyen el fundamento de la acción indemnizatoria– no resultaron acreditados, pues al parecer de los jueces del grado, se desconoce el estado en que estaban las instalaciones y cuáles eran sus



características precisas. Estiman que para el éxito de la pretensión del actor principal, resultaba necesario conocer con certeza el estado del bien en forma previa o coetánea a la entrega en arrendamiento, a efectos de determinar la existencia de daños, no obstante se omitió levantar el acta a que se refiere la cláusula 6° del contrato de arrendamiento, que disponía que el día de la entrega se firmará por las partes un “Acta de Entrega” conjuntamente con la firma del inventario de artefactos e instalaciones y estado de medidores.

Enseguida reflexionan que fue la propia sociedad actora quien en su demanda señaló que omitió levantar dicha acta, sin que la demás prueba rendida por su parte logre salvar dicha omisión.

A continuación, en relación a la demanda reconvenzional, razonan que al no haberse acreditado los daños o perjuicios alegados por la demandante principal, la retención de la garantía aparece como injustificada, por lo que deciden acoger la demanda a este respecto, condenándose a la actora principal al pago de la suma de 157 unidades de fomento.

CUARTO: Que, para un adecuado análisis de los errores de derecho planteados por la recurrente, corresponde en primer término pronunciarse respecto de las infracciones de las leyes relacionadas con la prueba que denuncia la recurrente.

Debe consignarse, desde luego, como lo ha reconocido reiteradamente esta Corte, que la decisión que recae sobre las tachas de los testigos no reviste la naturaleza jurídica de aquellas a que se refiere el artículo 767 del mismo texto legal, por lo que en este punto el recurso de casación en el fondo es improcedente. En tal sentido esta Corte ya ha aclarado que “la decisión del juez que resuelve las tachas opuestas a los testigos presentados, no es parte integrante de la sentencia definitiva sino que es un pronunciamiento incidental y, por tanto, una sentencia interlocutoria, que no es de aquellas que ponen término al juicio o hacen imposible su continuación, por lo que no procede el recurso de casación en el fondo”. (Corte Suprema, Revista Derecho y Jurisprudencia, año 1984, tomo LXXXI, 2ª parte, sección 1ª, pág. 64, considerando cuarto; también, Excma. Corte Suprema, Revista Derecho y Jurisprudencia, año 1983, tomo LXXX, 2ª parte, sección 1ª, pág. 42, considerando decimotercero). En tales condiciones, la determinación de los jueces del grado de acoger las tachas respecto a los testigos Adolfo Fernández Mesa, Carlos Meneses Michell y Nicolás Eyzaguirre Saavedra es una decisión que tiene el carácter de firme y por ende la recurrente de casación no podrá valerse de lo depuesto por estos testigos.

QUINTO: Que, enseguida se debe indicar que se entienden vulneradas las normas reguladoras de la prueba, fundamentalmente, cuando los sentenciadores



invierten el *onus probandi*, rechazan las pruebas que la ley admite, aceptan las que la ley rechaza, desconocen el valor probatorio de las que se produjeron en el proceso cuando la ley le asigna uno determinado de carácter obligatorio o alteran el orden de precedencia que la ley les diere.

Se ha repetido que ellas constituyen normas básicas de juzgamiento, que contienen deberes, limitaciones o prohibiciones a que deben sujetarse los sentenciadores. Luego, los jueces del fondo son soberanos para apreciar las pruebas, dentro del marco establecido por las normas pertinentes. Por ello, no son susceptibles de ser revisadas por la vía de la casación las decisiones de los sentenciadores basadas en disposiciones que entregan libremente la justipreciación de los diversos elementos probatorios.

SSEXTO: Que de este modo, la justificación de la verdad de los hechos controvertidos en un juicio corresponde hacerlo en la forma que lo dispone el legislador, motivo por el cual ha de resolverse inicialmente si -de acuerdo con lo expuesto con antelación- a las normas que la recurrente menciona - artículos 1698 del Código Civil y 8 N° 7 de la Ley N°18.101- se les puede atribuir el carácter de reguladoras de la prueba y, en tal evento, si han sido conculcadas como ella pretende.

SÉPTIMO: Que, en cuanto al mencionado artículo 1698 del Código Civil, resulta que tal precepto, como insistentemente lo ha señalado esta Corte, sólo contiene la norma básica de nuestro derecho positivo relacionada con la distribución de la carga probatoria, por lo cual, cuando se sostiene por la actora, como ocurre en el caso sub lite, que no se acreditó por la demandada que restituyó el inmueble arrendado con todo el mobiliario existente en su interior al momento de la entrega por parte del arrendador, debe señalarse que precisamente es en tal aseveración donde se advierte la existencia de una equivocada aplicación de la norma invocada, mas no se constata inversión alguna del *onus probandi* en el fallo que se censura. En efecto, justamente a la actora le correspondía la carga de probar los presupuestos de la acción, ante la oposición de la contraria y no a la inversa.

Por lo demás, no puede existir infracción de aquel precepto cuando los jueces del fondo valoran la prueba rendida para determinar los presupuestos fácticos de la causa, como lo han hecho en la decisión que se reprocha, en la cual han dado por establecida la falta de acreditación del estado en que se encontraba las instalaciones sanitarias, de aire acondicionado y cortinas como sus características, que sirven de sustento a los perjuicios demandados, razones éstas por las cuales se desestimaré la argumentación en cuanto intenta sustentar la existencia de algún error de derecho en la infracción a la norma citada.



OCTAVO: Que, la conclusión anterior necesariamente debe hacerse extensiva a la supuesta conculcación del artículo 8 N° 7 de la Ley N°18.101 desde que tal precepto, también invocado por la recurrente, precisamente estatuye que la prueba ha de ser valorada conforme con las reglas de la sana crítica y, en el caso de marras, luego de constatarse que en definitiva se trata únicamente de un problema de apreciación de las probanzas, resulta que, como se adelantó, sobre tal materia los jueces del fondo poseen facultades exclusivas para juzgar pero, además, por disponer la norma citada que la prueba se aprecia en la forma mencionada, dichos jueces son soberanos, a menos que en la determinación de tales hechos hayan desatendido las razones simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia, en cuya virtud ha correspondido asignar valor o desestimar la eficacia de tales probanzas, cuestión que no ha ocurrido en la especie.

NOVENO: Que del análisis efectuado en el motivo anterior se puede concluir que los sentenciadores del grado no han incurrido en los yerros de derecho que se han señalado - no han invertido el peso de la prueba, no han rechazado pruebas que la ley admite ni han aceptado otras que la ley rechaza, ni han desconocido, tampoco, el valor probatorio de las distintas probanzas producidas en autos - circunstancia que impide revisar la actividad desarrollada por ellos en relación a la prueba, y variar, por este Tribunal de Casación, los supuestos fácticos determinados y sobre los cuales recayó la aplicación del derecho sustantivo.

DÉCIMO: Que, en razón de lo dicho, al no haberse infringido por los sentenciadores de la instancia las leyes reguladoras de la prueba, incluyendo en el concepto los principios que imponen las reglas de la sana crítica, no resultan acreditados los presupuestos fácticos sobre los que descansa la demanda, los que suponen la comprobación de hechos que constituyen el incumplimiento contractual que se reprocha, en la especie, que la sociedad demandada causó daños en la propiedad arrendada y sustrajo cierto equipamiento, para así aplicar a ellos las consecuencias que prevé el legislador en ese evento, cual es la indemnización de perjuicios al arrendador.

En estas circunstancias, la sentencia impugnada no ha incurrido en error de derecho en la aplicación de las disposiciones sustantivas invocadas en el recurso, desde que ellas suponen para justificarlas, el establecimiento correlativo del elemento de hecho pertinente, por lo que corresponde que éste sea desestimado.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 764 y 767, del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Mattia Mauro Raffaello Casali Guidugli, en representación de la demandante principal y demandado reconvenional, en contra de la sentencia



dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha dieciséis de junio de dos mil veintitrés.

Redacción a cargo del ministro señor Mauricio Silva C.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 154.323-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., y los Abogados integrantes señora Leonor Etcheberry C. y señor Carlos Urquieta S.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Silva, por estar con feriado legal y la Ministra señora Repetto, por estar en comisión de servicio.



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

