

Santiago, quince de abril de dos mil veinticinco.

**VISTO:**

En este procedimiento de la Ley N°18.101, tramitado ante el Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Santiago, bajo el rol C-7.721-2022, caratulado “Daniela Leyton Reyes y otros / Nogueira Ferrada y otros”, por sentencia de once de enero de dos mil veintitrés el tribunal de primera instancia rechazó tanto la demanda principal de terminación del contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, e indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante, como la acción subsidiaria de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual.

La actora apeló y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por determinación de treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés revocó lo decidido por el *a quo* y, en su lugar, acogió la demanda subsidiaria, sin costas, ordenando pagar las sumas que señala, más reajustes e intereses del artículo 21 de la Ley del ramo.

En contra de esta última resolución, el demandado don Vicente Portales Donoso, dedujo los recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, el recurrente denuncia, en su recurso de nulidad formal que, en el fallo impugnado, los sentenciadores han incurrido en la causal prevista en el artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, es decir, haber sido dada *ultra petita*, esto es, otorgando más de lo pedido por las partes o extendiéndola a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, ello, al acogerse la demanda subsidiaria y condenarlos a pagar intereses y reajustes, según lo previsto en el artículo 21 de la ley del ramo, los cuales no fueron demandados, al exigirse aquellos respecto de la demanda principal, correspondiente a una acción diversa e independiente de esta.

Para lo anterior, analiza las peticiones concretas formuladas en el libelo, que dan sustento al vicio que denuncia y hace presente que la sentencia tiene otros vicios, que no reclama, por la limitación contemplada en el inciso segundo del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, pese a lo cual expresa que el fallo no estableció cuál era el estándar de conducta exigible, aplicado a los demandados, siendo ello el núcleo de la disputa, porque los hechos no fueron controvertidos mayormente.

Añade que la sentencia se basó en la cotización presentada por la parte contraria, que no fue objetada, pero nada dijo de los documentos por ellos presentados, en el folio 38 y en el folio 17 de segunda instancia, donde repararon en el valor probatorio de esa cotización y el testimonio de quien la elaboró,



expresando que no objetaron en su momento aquel instrumento, porque no pretendían alegar su falta de integridad o autenticidad.

Por otra parte, señala que nada se dijo, en cuanto a sus alegaciones de “enriquecimiento sin causa”, además de existir saldos anteriores en las cuentas de gas, electricidad y agua, las cuales no fueron revisadas.

Solicita, en concreto, que se acoja su recurso, se invalide la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo, corrigiendo el vicio denunciado, con costas en caso de oposición.

**SEGUNDO:** Que, para el análisis de la causal de nulidad alegada, conviene dejar consignado que el N°4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil estatuye la *ultra petita* como uno de los vicios formales que pueden afectar a una sentencia y que puede traer aparejada la nulidad de ésta.

El citado defecto contempla dos formas de materialización; la primera consiste en otorgar más de lo pedido, situación que constituye propiamente *ultra petita*, mientras que la segunda se produce al extenderse el fallo a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, hipótesis que se ha denominado *extra petita*.

Para un adecuado análisis, lo anterior debe necesariamente relacionarse con lo prescrito en el artículo 160 del Código antes citado, de acuerdo con el cual las sentencias se pronunciarán conforme al mérito del proceso y no podrán extenderse a puntos que no hayan sido sometidos, expresamente, a juicio por las partes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio.

Por consiguiente, el vicio formal en mención se verifica cuando la sentencia excede las pretensiones de las partes, expuestas en los escritos de discusión, por medio de los cuales se fija la competencia del Tribunal o, cuando se emite pronunciamiento en relación con materias que no fueron sometidas a su decisión, vulnerándose de ese modo uno de los principios rectores de la actividad procesal, cual es el de la congruencia.

**TERCERO:** Que, el referido principio de la congruencia busca vincular a las partes y al juez al debate y, por tanto, enlaza la pretensión, la oposición, la prueba, la sentencia y los recursos, además de cautelar la conformidad que debe existir entre todos los actos del procedimiento, que componen el proceso.

Cabe señalar que, si bien el órgano jurisdiccional no queda circunscrito a los razonamientos jurídicos expresados por las partes, ello no aminora la exigencia según la cual el derecho aplicable debe enlazarse tanto a las acciones y excepciones como a las alegaciones y defensas que las partes han sostenido en el pleito, evitando que se produzca un desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes formularon sus pretensiones.



**CUARTO:** Que, asentado lo anterior, procede analizar si se ha configurado el vicio de *ultra petita* que alega la recurrente y si efectivamente la sentencia impugnada se ha extendido a puntos que no fueron sometidos a la decisión del tribunal.

**QUINTO:** Que, para decidir sobre la procedencia de esta causal de casación formal, se deben tener en consideración -en términos generales- los siguientes antecedentes del proceso:

a) El día 1 de agosto de 2022 Juan Francisco, Alexandra, Daniel y Gabriela, todos Reyes Golborne, Daniela y Martina Leyton Reyes e Ingrid Golborne Riveros, demandaron, en cuanto interesa al recurso y en subsidio de una acción por término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas e indemnizaciones de perjuicios, a Vicente Portales Donoso y Florencia María Nogueira Ferrada, reclamando una indemnización de perjuicios por incumplimiento del referido contrato.

En cuanto a los hechos, señalan ser los herederos del dueño y arrendador del inmueble materia del contrato de arrendamiento, suscrito el 1 de julio de 2020, respecto del bien ubicado en calle Vaticano N°4378, departamento 31, Las Condes, por una renta mensual de \$480.000, con una duración de 12 meses y renovaciones automáticas y sucesivas, a menos que se enviara una carta certificada informando lo contrario, con seis meses de antelación, lo que no ha ocurrido.

Expresan que si bien en un principio no tuvieron problemas con los arrendatarios, el 23 de octubre de 2021, a partir del actuar negligente de los demandados, se inició un incendio en el departamento arrendado, en una habitación contigua a la principal, que destruyó completamente su interior, dejándolo inhabitable y que después de un largo periodo, el demandado los contactó e intentó poner fin al contrato, aludiendo al mal estado del bien, que impedía su uso, sin intentar remediar el daño causado por su actuar negligente.

Indican que, al momento de dejar el bien, los demandados no ofrecieron resarcir los perjuicios, tampoco hicieron pago alguno por el contrato, gastos comunes o servicios y que si bien el artículo 1950 del Código Civil establece que el contrato de arriendo termina por la destrucción de la cosa arrendada, en este caso, ello sólo aplica al interior del departamento, destrucción que proviene de su actuar negligente y descuidado.

Alegan un incumplimiento contractual y consideran que se dan los requisitos para ello, reclamando los perjuicios ocasionados al departamento, de acuerdo a la cláusula novena del contrato y a la obligación de los arrendatarios, de mantener en buen estado de conservación la cosa arrendada, además de lo previsto en la cláusula décima y al incendio ocurrido, que dejó inhabitable el inmueble, para lo



cual citan el informe de Bomberos, de 4 de diciembre de 2021, solicitado por el Ministerio Público, que da cuenta que el origen del fuego se debió a la sobrecarga de una batería de un scooter, de los demandados, que estaba conectado a la electricidad por un periodo indeterminado de tiempo, sin control. Aluden a la “declaración espontánea” de Florencia Nogueira Ferrada, que relacionó el siniestro con el scooter, porque era lo único fuera de lo acostumbrado que estaba conectado; consideran negligente el actuar de los demandados, que salieron a comprar. Expresa que el informe también se refiere a las recomendaciones de manuales, relativas a que el enchufe no puede dejarse enchufado por largos periodos, siendo esa la causa del incendio.

Invocan además la cláusula undécima del contrato, en la cual se estableció que la arrendadora no respondería por los perjuicios sufridos por los arrendatarios, originados en caso de incendios, entre otros.

Señalan que, del daño, dan cuenta las innumerables fotografías que acompañan a su demanda, tanto las que dan cuenta del buen estado en que fue entregado el departamento, como aquellas que muestran los daños producidos por el incendio negligentemente causado por los arrendatarios, lo que se ve agravado por el actuar posterior de ellos, quienes sin intentar remediar en modo alguno el daño generado, acusaron al abandonar la propiedad la existencia de condiciones adversas, generadas por ellos mismos, como una excusa para no dar cumplimiento a sus obligaciones contractuales, actuar negligente y dañoso, siendo evidente su incumplimiento contractual, que no se ha corregido, desde la ocurrencia del hecho dañoso, por lo cual, a la fecha, los arrendatarios no han ofrecido resarcir los perjuicios causados, ni han realizado pago alguno por concepto de la relación contractual que los ligó, ni por conceptos de gastos comunes ni servicios contratados.

Estiman los actores que dieron íntegro cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 1924 del Código Civil, cuestión que no se verifica en el caso de los arrendatarios, incumpléndose además lo previsto en el artículo 1941 del citado cuerpo legal, que establece que el arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de la de su familia, huéspedes y dependientes, siendo, la gravedad de los incumplimientos, palmaria.

Por lo expresado y como consecuencia del actuar negligente de los demandados, reclaman los daños generados a partir del incendio y destrucción del interior de la propiedad, ascendentes a la suma de \$31.005.281, puesto que no han devuelto la propiedad en las mismas condiciones en que ella les fue entregada y volverla a ese estado, que tiene ese costo, el cual significa una disminución patrimonial de los actores, lo que reclaman como daño emergente.



Piden también, como lucro cesante, que se traduce en todas las rentas mensuales que no han podido percibir, ante la imposibilidad de arrendar a terceros el inmueble sub lite, además de la evidente pérdida de sus legítimos derechos por concepto de rentas que no han obtenido por el arrendamiento de la propiedad incendiada, ya que a raíz del incendio, no volvieron a arrendar la propiedad ni menos a percibir sus frutos civiles, dejaron de percibir arriendos a los que tenían derecho si el departamento se les hubiera entregado en buen estado, daño que asciende a \$4.370.976 más los reajustes convenidos y los intereses corrientes para operaciones no reajustables que se devenguen desde cada vencimiento hasta que se produzca el pago efectivo, además de los gastos comunes y servicios adeudados por \$1.048.756; finalmente piden que se les condene a pagar \$1.580.007, por la pérdida de ingresos durante el tiempo de reparación del inmueble, esto es, tres meses, a razón de \$526.669 mensuales, más las costas del juicio.

b) Al celebrarse la audiencia de contestación, conciliación y prueba, el demandado don Vicente Portales Donoso pidió el rechazo de las demandas, reconociendo el hecho del incendio, que generó graves daños, tanto para los actores, como para ellos, no iniciándose aquel por negligencia ni causas imputables a ellos, al usarse y cargarse el scooter según sus especificaciones técnicas, en tiempo y forma. Indican que tampoco abandonaron el departamento, sino que lo restituyeron en el estado en el que estaba, luego de terminar el contrato por una causa legal, esto es, el mal estado del bien, inutilizable para fines habitacionales, lo que se comunicó por email y whatsapp, sin objeciones.

Expresa que el incendio se produjo por causas ajenas a ellos, quienes sufrieron mucho, al perder todas sus cosas y a su perrita, estimando que las pérdidas le corresponden a los actores, quienes como propietarios deben contratar seguros contra incendio.

Da cuenta que el 23 de octubre de 2021, día del incendio, salieron a las 13:30 horas al cumpleaños de un amigo, dejando a su perrita en el departamento y que luego, a las 17:23 horas, cuando volvían, recibieron el mensaje de una vecina acerca del incendio, llegando a los minutos, mientras que bomberos ya estaban ahí, pese a lo cual el fuego consumió todo, y su perrita, agonizante, murió después, en la urgencia.

A continuación, se refiere a los informes de Bomberos y de Labocar, ambos recibidos por el Ministerio Público, a raíz del proceso penal, en el que finalmente se decidió “no iniciar investigación”, por lo cual, se consideró que los hechos no eran constitutivos de delito.



Se les imputa un incumplimiento contractual, a lo dispuesto en la cláusula novena, por no mantener o restituir el bien en buen estado, considerando que aquello es un error, porque fueron arrendatarios diligentes y porque el incendio se debe a causas externas y fortuitas siendo, un potencial responsable, Falabella, lugar donde adquirieron el scooter. Indica que se descartó la existencia de sustancias peligrosas, tampoco había residuos de líquidos inflamables, mientras que el scooter no era previsiblemente peligroso y, por ende, su carga dentro del departamento no era un acto negligente, porque además el aparato era prácticamente nuevo, con menos de un año de uso, no requería mantenciones y que se dejó cargando por menos de 4 horas (aun cuando las especificaciones se refieren de 4 a 6 horas)

Concluye que el incendio fue fortuito y que el riesgo es del dueño, quien debió contar con seguro, existiendo así una ausencia de conducta culpable imputable a ellos, por lo que no pueden ser considerados como responsables.

Invoca además la cláusula undécima del contrato, que específicamente establece que un incendio es un supuesto de caso fortuito, exonerando de responsabilidad al arrendador, por los daños que se puedan producir, lo que también debiera aplicarse a su respecto, además de invocar el artículo 36 de la Ley de Copropiedad, que exigía a los actores contar con seguro para esos fines.

Además, hace presente que no abandonó el departamento, sino que se entregó, luego de terminar el contrato por una causa legal, es decir, el incendio, lo que hizo que el bien no sirviera para el fin por el cual fue contratado, al quedar inhabitable, lo que la contraria reconoce.

Añade que lo que la contraria cobra por servicios es excesivo, sobre todo si nadie está consumiendo servicio alguno.

c) La sentencia de primer grado, de 11 de enero de 2023, rechazó la demanda principal y la subsidiaria.

d) Habiendo apelado la actora de aquel fallo, una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por decisión de 31 de octubre de 2023, revocó la sentencia y acogió la demanda subsidiaria, sin costas, otorgando \$31.005.281 por reparaciones derivadas del incendio; \$1.048.756 por cuentas de servicios básicos impagas; \$4.370.976 por rentas hasta el cumplimiento de la anualidad; todo lo anterior más reajustes e intereses del artículo 21 de la Ley N°18.101.

**SEXTO:** Que, la sentencia recurrida, para revocar y acoger la acción subsidiaria, en los términos ya reseñados, otorgó, respecto de todos los montos concedidos, los reajustes e intereses contemplados en el artículo 21 de la ley del ramo.



**SÉPTIMO:** Que, como se ha expresado, al demandar subsidiariamente, los actores pidieron diversos conceptos, a saber: a) \$31.005.281 por los daños generados a partir del incendio y destrucción del interior de la propiedad, como daño emergente; b) \$4.370.976, como lucro cesante, por las rentas mensuales que no pudieron percibir, ante la imposibilidad de arrendar a terceros el inmueble sub lite, *más los reajustes convenidos y los intereses corrientes para operaciones no reajustables* que se devenguen desde cada vencimiento hasta que se produzca el pago efectivo; c) \$1.048.756, correspondiente a los gastos comunes y servicios adeudados, como lucro cesante; y d) \$1.580.007, por la pérdida de ingresos durante el tiempo de reparación del inmueble, esto es, tres meses, a razón de \$526.669 mensuales, por el mismo concepto anterior, además de las costas del juicio.

La sentencia recurrida otorgó las peticiones contempladas en las letras a), b) y c), pero además otorgó, respecto de todos los montos entregados, *los intereses y reajustes legales en la forma que señala el artículo 21 de la ley 18.101*, aun cuando estos fueron solicitados únicamente en el punto b).

**OCTAVO:** Que, como es posible advertir de lo antes expresado, al resolver del modo en que se hizo, los sentenciadores se apartaron de lo reclamado en la demanda, puesto que los referidos reajustes e intereses sólo se invocaron a propósito del lucro cesante generado a partir de las rentas mensuales que no pudieron percibir, ante la imposibilidad de arrendar a terceros el inmueble sub lite.

**NOVENO:** Que, por su parte, el señalado artículo 21 de la Ley N°18.101 dispone que: *“En caso de mora, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan.*

*Cuando se deban intereses, se calculará sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso anterior.”*

De la lectura de la norma citada, fluye que la misma se refiere a los pagos o devoluciones realizados entre las partes de un contrato de arriendo, que estén en mora.

Por su parte, los conceptos otorgados en la sentencia recurrida son todos relativos a indemnizaciones de perjuicios, producidos por un incumplimiento de contrato diverso al no pago de las rentas pendientes, habiéndose descartado en forma previa la hipótesis de la demanda principal, justamente fundada en la terminación de aquel contrato por el no pago de las rentas, con lo cual se desechó



esa alegación, debiendo considerarse entonces, para todos los efectos jurídicos que procedan, ya terminado aquel contrato al destruirse la cosa arrendada.

En consecuencia, la figura establecida en el citado artículo 21 de la ley del ramo no era procedente, al no configurarse en la especie la hipótesis prevista en él, referida a pagos o devoluciones de rentas, puesto que aquel contrato ya había terminado, previamente y por una causal diversa.

Por ende, al no haberse solicitado los reajustes e intereses del artículo 21 de la Ley N°18.101, los que, en todo caso, no eran pertinentes, al no responder a la hipótesis legal para su concurrencia, aquellos no debieron ser otorgados, como erróneamente se hizo, en el fallo recurrido.

**DÉCIMO:** Que, atento lo expuesto en las motivaciones que anteceden, el fallo que se reprocha ha incurrido en la causal de casación en la forma prevista en el artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido dada *ultra petita*, por extender su decisión más allá de lo sometido a la resolución del Tribunal, al declarar que las prestaciones otorgadas debían serlo más los reajustes e intereses contemplados en el artículo 21 de la Ley N°18.101.

En consecuencia, los sentenciadores han actuado fuera del ámbito de las atribuciones que les son propias, al extenderse a puntos no sometidos a su decisión.

**UNDÉCIMO:** Que, el vicio denunciado en el recurso le ha causado, evidentemente, un perjuicio a la parte recurrente y que solo resulta reparable con la invalidación de la sentencia impugnada, por lo que ha de darse lugar al recurso, declarándose que se deja sin efecto la sentencia impugnada.

Por las consideraciones expuestas y atendido lo dispuesto en los artículos 764, 768 N°4 y 786 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en la forma deducido por los abogados señores Nicolás Zisis Banz y Gerardo Otero Vial, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, el treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, la que por consiguiente es nula y se la reemplaza por la que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

En razón de lo antes resuelto, téngase **por no interpuesto** el recurso de casación en el fondo, deducido por la misma parte, en el primer otrosí de su presentación del folio 30, en contra del antedicho pronunciamiento.

**Regístrese.**

**Redacción a cargo de la ministra señora Repetto García.**

**Rol N° 248.533-2023.**



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

ARTURO PRADO PUGA  
MINISTRO  
Fecha: 15/04/2025 12:30:36

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO  
MINISTRO  
Fecha: 15/04/2025 14:21:44

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 15/04/2025 14:21:44

MARIO ROLANDO CARROZA  
ESPINOSA  
MINISTRO  
Fecha: 15/04/2025 14:21:45

RAUL PATRICIO FUENTES  
MECHASQUI  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 15/04/2025 14:21:46



WZUXXTDWWGZ

En Santiago, a quince de abril de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, quince de abril de dos mil veinticinco.

En cumplimiento a lo resuelto en el fallo que antecede y lo dispuesto en el artículo 786 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

**VISTO:**

Se reproduce la sentencia en alzada, corrigiéndose la numeración de sus considerandos, desde el vigésimo (signado como “duodécimo”) en adelante y en forma correlativa, hasta el vigésimo quinto (denominado “duodécimo quinto”) eliminándose los motivos vigésimo tercero y vigésimo cuarto (sindicados en la sentencia como “duodécimo tercero y duodécimo cuarto”).

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

1.- Lo expuesto en los motivos quinto a noveno del fallo de casación que precede;

2.- Que, la demandante ha apelado de la decisión que rechazó sus demandas principal y subsidiaria.

3. Que, en relación a la demanda deducida en forma principal, de terminación de contrato por no pago de las rentas, la cual se sustenta en primer término en el no pago de ellas a partir del mes de noviembre del año 2021, y que fue desestimada, por estimar el sentenciador de primer grado que aquel contrato terminó, esta Corte no puede más que compartir aquello, puesto que son hechos asentados en el fallo que se revisa, que ambas partes concuerdan en que luego que se produjera el incendio que afectó al departamento dado en arriendo, el día 23 de octubre de 2021, aquel quedó inhabitable, tanto así que los demandados hicieron abandono de aquél ese mismo día.

4.- Que, el artículo 1950 del Código Civil en su N°1 dispone que el contrato de arrendamiento de cosas expira, especialmente: *“Por la destrucción total de la cosa arrendada.”*

Si bien el departamento en cuestión no quedó destruido y admite reparaciones, lo cierto es, como lo ha dicho esta Corte Suprema que: *“habiendo quedado inhabitable el inmueble, debe tenerse por expirado el contrato conforme con lo dispuesto en el artículo 1950 del Código Civil, no obstante a ello que la destrucción no haya sido total..... porque en el presente caso lo que debe considerarse es la condición de habitabilidad del inmueble.....”* (rol 5122-2010), lo que resulta acorde con lo que dispone el inciso 2 del artículo 1932 del mismo cuerpo legal, cuando dispone: *“Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.”*



5.- Que, en cuanto a la acción subsidiaria de indemnización de perjuicios por incumplimiento del contrato, referida al valor de reparación del inmueble siniestrado, cabe señalar que los demandantes y demandados aportaron dos informes periciales, uno del Cuerpo de Bomberos de Santiago y de Química Forense, emitido por el departamento de criminalística de Carabineros de Chile, además de la declaración del testigo presentado por los actores, Robinson Castilla Valenzuela, ingeniero en prevención de riesgos, quien declaró que participó como perito en la investigación del incendio, los que son contestes en indicar que no se observó en el departamento, la presencia de elementos o sustancias fuera de las comunes o en cantidades que fueran las controladas por el Decreto Supremo N°78 de 2009, del Ministerio de Salud, sobre *Almacenamiento de sustancias peligrosas* y se determinó, por el informe del Cuerpo de Bomberos como causa del incendio “*la combustión de los elementos combustibles aledaños al Punto Focal, donde se encontraba el Scooter cargando batería, debido a la presencia de un objeto portador de calor, batería de Scooter, encontrado totalmente consumido por el fuego, en la Zona Focal.*” Luego en las conclusiones se indica: “*Que el primer combustible que entró en ignición fue el revestimiento de la batería del Scooter, producto de una eventual sobrecarga, el cual al encontrarse conectado a la energía eléctrica, por un periodo indeterminado de tiempo, sumado al hecho que no se tenía conocimiento de las mantenciones y recargas de la batería anteriores a su compra, generó el origen del fuego*”.

6.- Que, los demandados alegaron en su defensa la existencia de un caso fortuito en la generación del incendio, sin que por ende sean responsables de responder por los daños que se demandan, hecho que les ha correspondido probar, para eximirse de responsabilidad conforme lo prevé el artículo 1547 del Código Civil, en su inciso tercero.

7.- Que, esta Corte Suprema ha señalado que “*El caso fortuito se acredita mediante la prueba de que el deudor ha actuado con toda la diligencia y cuidado que se le imponía, no obstante lo cual se ha producido el riesgo que para él ha resultado imprevisto e imposible de resistir*”. (C. Suprema rol 3544-2002.)

8.- Que, los demandados acompañaron, en primera instancia, una boleta de compra realizada en Falabella, una captura de pantalla de Almacenes Paris y un mensaje de texto, denominado “post venta”, sin fecha. Asimismo en segunda instancia, se acompañaron dos manuales de instrucciones de una patineta eléctrica, en el primero de los cuales se hace referencia al modelo Rebel ZAB0031 y en el segundo a Rebel ZAB0030 Fast Wheels Pro, antecedentes estos últimos, insuficientes para vincular los modelos señalados con aquel contenido en la boleta que generó el incendio, el cual se singulariza como “REBELDE SCOOT y porque



además lo expresado en ellos no permite por sí mismos, ni unido a la restante prueba rendida por su parte, acreditar la concurrencia de los elementos para establecer que se está en presencia de un imprevisto imposible de resistir.

9.- Que, en efecto, no se rindió prueba en la causa, destinada a acreditar que se empleó la debida diligencia que podría eximir de responsabilidad al arrendatario, ya que nada se acreditó en orden a determinar en qué estado de mantención estaba el scooter, tampoco acerca del lugar preciso donde se conectó, acerca de si la batería usada era la adecuada y, principalmente prueba destinada a comprobar que el tiempo en que estuvo conectado el aparato a la energía eléctrica, sin vigilancia, desde aproximadamente las 14 horas hasta las 17:13 horas, cuando se dio aviso de incendio, fue el adecuado, en relación a la naturaleza del scooter siniestrado.

10.- Que, conforme a lo pactado en la cláusula décima del contrato celebrado entre las partes, el arrendatario se obligó a devolver la propiedad arrendada, sus dependencias e instalaciones, en las mismas condiciones en que las recibió, habiéndose dejado constancia en la misma cláusula, que aquella fue recibida en buen estado de conservación.

11.- Que, el artículo 1939 del Código Civil establece que *“el arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.”*, añadiendo en su inciso segundo: *“Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios.....”*

12.- Que, se encuentra acreditado que ha existido un incumplimiento contractual, de parte del arrendatario del inmueble, atendido que conforme al artículo 1547 del Código Civil, estando en presencia de este tipo de responsabilidad, el demandado ha debido probar que empleó el debido cuidado en el uso del inmueble, lo que no hizo, lo que conlleva a la obligación que le asiste de indemnizar los perjuicios derivados de aquella.

13.- Que, en relación al daño sufrido por los demandantes, a raíz del incumplimiento en que se incurrió, para acreditarlo se aportó la cotización efectuada por don Francisco Ceballo Railhet, quien declaró en juicio, donde se detallan los daños como los costos de reparación, unidos a las fotografías que dan cuenta de los importantes deterioros que sufrió el departamento, antecedentes que permiten construir una presunción con las características de gravedad que establece el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, que determinan, que con el incendio se quemaron muros, se reventaron ventanas, se dañaron los pisos, los artefactos eléctricos y sanitarios entre otros, lo que permite evaluarlos en la suma de \$31.005.281.



14.- Que, dicha suma deberá ser reajustada según la variación del I.P.C., a partir de la fecha de esta sentencia y hasta que se verifique el pago, lo anterior, puesto que, en general, el reajuste no requiere de una petición expresa, como quiera que representa sólo la actualización del valor de la moneda legal de cambio.

Por estas consideraciones, normas citadas y atendido lo dispuesto en el artículo 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de once de enero de dos mil veintitrés, del Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Santiago, *solo en cuanto* rechaza en todas sus partes la demanda deducida en forma subsidiaria y, en su lugar, se declara:

1. Que **se acoge** la demanda subsidiaria deducida, en cuanto se declara incumplida la cláusula decima del contrato sub-lite y se condena a los demandados a pagar, en forma solidaria, por daño emergente derivado del incendio acaecido en el inmueble siniestrado, la suma de \$31.005.281, más reajustes de acuerdo a la variación del índice de Precios al Consumidor, contados desde esta fecha y hasta su pago efectivo.

2.- Se confirma, en lo demás, el referido fallo.

Acordada, la decisión de otorgar reajustes, con el **voto en contra** de la ministra señora Repetto y del abogado señor Fuentes, quienes no comparten dicho parecer, por cuanto no fueron demandados por los actores.

**Regístrese y devuélvase**

**Redacción a cargo de la ministra señora María Angélica Repetto García.**

**Rol N° 248.533-2023.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

ARTURO PRADO PUGA  
MINISTRO  
Fecha: 15/04/2025 12:30:42

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO  
MINISTRO  
Fecha: 15/04/2025 14:21:48

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 15/04/2025 14:21:48

MARIO ROLANDO CARROZA  
ESPINOSA  
MINISTRO  
Fecha: 15/04/2025 14:21:49



RAUL PATRICIO FUENTES  
MECHASQUI  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 15/04/2025 14:21:50



En Santiago, a quince de abril de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

