

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 19° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-17937-2023
CARATULADO : GAJARDO/HERANE

Santiago, diecinueve de Febrero de dos mil veinticuatro

VISTOS:

Con fecha 21 de octubre de 2023, a folio 1, comparece TATIANA LEONOR GAJARDO HERNÁNDEZ, chilena, médico cirujano, cédula nacional de identidad número 16.297.442-4, domiciliada para estos efectos en Nataniel Cox 31, oficina 76, comuna de Santiago, Región Metropolitana, y viene en juicio sumario sobre devolución de garantía de contrato de arrendamiento, en contra de JUAN IGNACIO HERANE HIRANE, empresario, cédula nacional de identidad número 4.709.788-6, con domicilio en Carmen Fariña 7272, comuna de Vitacura, a fin de que se tenga por interpuesta la demanda, se de curso, se practiquen las reconvencciones de pago y en definitiva se declare: 1) Que se condene al demandado a la devolución de lo retenido por un total de \$2.500.000.-, a título de garantía para asegurar el pago de los servicios y otras cuentas, con motivo de un contrato de arrendamiento principal; 2) Que los montos adeudados sean incrementados y reajustados conforme a los términos del artículo 21 de la ley 18.101, y; 3) Que se condene a la demandada a las costas de la causa.

Con fecha 05 de diciembre de 2023, a folio 7, ministro de fe certifica el hecho de haber notificado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a don JUAN IGNACIO HERANE HIRANE.



Foja: 1

Con fecha 09 de enero de 2024, a folio 10, la parte demandada presenta escrito de contestación de demanda solicitando que se rechace en todas sus partes y se condene en costas a la demandante, y en primer otrosí interpone demanda reconvenzional.

Con fecha 15 de enero de 2024, a folio 13, la parte demandante y demandada reconvenzional presenta contestación de demanda reconvenzional, solicitando que se rechace en todas sus partes por carecer de fundamentos de hecho y derecho.

Con fecha 15 de enero de 2024, a folio 14, se realiza audiencia de estilo con la asistencia del apoderado de la parte demandante y el apoderado de la parte demandada. El Tribunal tiene por evacuado trámite de contestación de demanda reconvenzional. Se llama a las partes a conciliación, la que no se produce. Se recibe la causa a prueba y el Tribunal establece los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

Con fecha 12 de febrero de 2024, a folio 16, el Tribunal cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. Respecto de la demanda principal:

PRIMERO: Con fecha 21 de octubre de 2023, a folio 1, comparece TATIANA LEONOR GAJARDO HERNÁNDEZ, ya individualizada y domiciliada para estos efectos en Nataniel Cox 31, oficina 76, comuna de Santiago, Región Metropolitana, y viene en juicio sumario sobre devolución de garantía de contrato de arrendamiento, en contra de JUAN IGNACIO HERANE HIRANE, ya individualizado y domiciliado en Carmen Fariña 7272, comuna de Vitacura, a fin de que se tenga por interpuesta la demanda, se de curso, se practiquen las reconvenções de pago y en definitiva se declare: 1) Que se condene al demandado a la devolución de lo retenido por un total de \$2.500.000.-, a título de garantía para asegurar el pago de los servicios y otras cuentas, con motivo de un contrato de arrendamiento principal; 2) Que los montos adeudados sean incrementados



Foja: 1

y reajustados conforme a los términos del artículo 21 de la ley 18.101, y; 3)

Que se condene a la demandada a las costas de la causa.

Señala en el cuerpo de la demanda que con fecha 14 de junio de 2022, la demandante firmó contrato de arrendamiento respecto de los inmuebles ubicado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 292, departamentos 62 y 72, para uso habitacional y comercial respectivamente, cuyo propietario y arrendador es el demandando, don JUAN IGNACIO HERANE HIRANE.

Se menciona que la renta fue acordada en la suma de \$2.500.000.- y que el contrato tendría una duración desde el 1 de agosto de 2022 al 30 de julio de 2023, con posibilidad de renovarse, pero que no fue renovado.

En relación al motivo principal de estos autos, es que en punto 13 del contrato de arrendamiento, se estipuló que “la garantía será devuelta al término de este contrato, 30 días después de ser entregada la propiedad a su administrador, y siempre y cuando, no existan deudas de servicios ni otras cuentas pendientes por la parte arrendataria. Esta garantía no puede ser imputada por ningún motivo al pago del canon de arriendo”.

La demandante señala que, habiendo transcurrido el plazo que media entre la entrega del inmueble y el estipulado para la devolución de la garantía entregada para asegurar el cumplimiento de las obligaciones, es que el arrendador pese a ser requerido de la devolución de garantía no ha realizado dicho acto, generando un daño patrimonial a la demandante al carecer de fundamento la retención de los dineros.

SEGUNDO: Que, con fecha 09 de enero de 2024, a folio 10, la parte demandada presenta escrito de contestación de demanda solicitando que se rechace en todas sus partes y se condene en costas a la demandante, y en primer otrosí interpone demanda reconvenzional.

Como antecedentes de hecho para la contestación, se relata que con fecha 14 de junio de 2022, se suscribió contrato de arrendamiento entre JUAN IGNACIO HERANE HIRANE, y doña TATIANA LEONOR GAJARDO HERNÁNDEZ, ambos ya individualizados, respecto del inmueble amoblado ubicado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins



Foja: 1

N°292, departamento 62 y 72, comuna de Santiago, Región Metropolitana, y en virtud de dicho contrato las partes establecieron las siguientes cláusulas vinculantes para las partes contratantes:

- 1) Renta: En cláusula segunda del contrato por \$2.500.000.-
- 2) Plazo: Según lo establecido en cláusula cuarta, el plazo fue pactado por un año, rigiendo desde el 01 de agosto de 2022 al 30 de julio de 2023;
- 3) Mantenimiento del inmueble: respecto de la mantención, cláusula séptima establece que “se obliga a la parte arrendataria a mantener en perfecto estado de funcionamiento el inmueble, tanto en su parte estructural como en sus instalaciones y artefactos, comprometiéndose desde ya a efectuar a su cargo las reparaciones y reposiciones necesaria luego de recibir conforme la propiedad arrendada. Deberá también, la parte arrendataria conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y en general, efectuar todas aquellas reparaciones que permitan conservar la propiedad en el mismo estado en que la recibe, con sus artefactos en buen estado y funcionando”
- 4) Restitución del inmueble: Cláusula octava dispone la obligación de restitución una vez terminado el contrato por cualquier concepto, completamente desocupada y poniéndola a disposición del arrendador o su representante.
- 5) Garantía: Según lo convenido en cláusula decimotercera del contrato, se pactó a título de garantía la suma equivalente a una renta mensual de \$2.500.000.-, la que solo debe ser devuelta a la arrendataria en el plazo de “30 días después de ser entregada la propiedad, y siempre y cuando, no existan deudas de servicios ni otras cuentas pendientes por parte del arrendatario”.

Durante la vigencia del contrato, en escrito de contestación se relata que la comunicación entre las partes fueron asumidas entre el hijo del



Foja: 1

arrendador JAVIER IGNACIO HERANE ESPONISA y don AARON LAMBERT SÁNCHEZ por parte de la arrendataria.

Llegado el plazo de vencimiento del contrato, se procede a poner término al mismo, de común acuerdo entre las partes. Sin embargo, la entrega de llaves, indica que solo se produjo con fecha 29 de agosto de 2023, es decir un mes después de la fecha indicada, pero que la restitución del inmueble si se efectuó, entregando las llaves a don PEDRO PÉREZ, administrador del edificio.

Se agrega en la contestación de demanda que los inmuebles sufrieron innumerables daños, así como de los mismos muebles con que se entregaron con los departamentos, generando un perjuicio patrimonial según prueba documental que acompaña, nombrando entre algunos de los daños más visibles: daño estructural a la escala de Hall de acceso; daños en piso parquet vitrificado, con resultado de agujero en el piso; daños de pintura; puertas desmontadas; chapas de puertas rotas o inexistentes; daño estructural de escalera; ventanas rotas; daños a sillón con valor patrimonial; daño a lavadora y aire acondicionado, etc.

De los daños mencionados, la reparación parcial a la fecha de contestación de demanda es de \$1.257.830.-, los que deben ser asumidos por la arrendataria en los términos dispuestos en el artículo 1942 del Código Civil y la cláusula séptima del contrato.

A juicio del demandado, la demanda no tiene fundamento en virtud de los daños generados y el retraso en la entrega del tiempo establecido, por lo que el arrendador y demandado estima que es procedente aplicar el derecho legal de retención sobre la garantía pactada.

Entonces, solicita tener por contestada la demanda, solicitando que se rechace en todas sus partes y se condene en costas a la demandante.

TERCERO: Que llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.

CUARTO: Que, a fin de aseverar las declaraciones vertidas en la demanda, es que la parte demandante en primer otrosí de la demanda, el



Foja: 1

que no fue objetado y se entenderá como parte integral de estos autos y corresponde a: 1) Copia de contrato de arrendamiento celebrado entre las partes a de fecha 14 de junio de 2022.

QUINTO: Que, en contestación de demanda, en segundo otrosí, la parte demandada y demandante reconventional acompaña medios de prueba: 1) Contrato de arrendamiento suscrito por las partes con fecha 14 de junio de 2022; 2) conversación de mensajería entre esta parte y don Aaron Lambert, por la arrendataria y con don Pedro Pérez, entonces administrador del edificio, en la que se consigna que las llaves debían ser entregadas a don Pedro y la recepción de parte de éste último de dichas llaves con fecha 29 de agosto de 2023; 3) Set de 10 fotografías del inmueble tomadas antes del contrato de arrendamiento; 4) set de 16 fotografías del inmueble tomadas después del término del contrato de arrendamiento donde se consignan los daños que ocasionó la arrendataria, según se indica en la contestación de demanda; 5) Cotización efectuada por la empresa Pro Abud SpA., donde se consigna la reparación de los daños causados con detalle de los mismos; 6) factura emitida por la empresa Pro Abud SpA., en virtud de la reparación por los daños causados por un total de \$1.257.830.-

SEXTO: Que según dispone el artículo 1915 del Código Civil, el arrendamiento es un contrato bilateral por el que una de las partes, el arrendador, se obliga a conceder a la otra el goce de una cosa y ésta, el inquilino o arrendatario, se obliga a su vez a pasar a cambio, un precio o renta determinada, siendo esta última, la principal obligación que contrae, de acuerdo al artículo 1942 del mismo cuerpo legal.

SÉPTIMO: Que, cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos de servicios comunes que sean de su cargo, hasta que se efectúe la restitución del bien arrendado. Que en el caso de autos, se señala que la devolución del inmueble no se realizó de la forma establecida, por ello, se adeudan los montos que motivan la acción.



Foja: 1

Que en el relato de las partes se establece en ambas que el contrato no fue renovado y al término del contrato se procedió a la restitución del inmueble, el que se verificó con fecha 29 de agosto de 2023, y en virtud de la sana crítica y de la simple lectura del contrato, se establece que este terminaría el día 30 de julio 2023.

OCTAVO: Que en virtud de la prueba rendida, y conforme a las reglas de la sana crítica, es que el Tribunal tiene por establecido la existencia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes respecto del inmueble ubicado en calle Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°292, departamento 62 y 72, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

En lo que respecta a la restitución del inmueble, ambas partes están de acuerdo según sus declaraciones en el hecho de la restitución, pero la fecha en que se realiza es la que genera controversia, puesto que por una parte se señala que la restitución fue en la fecha indicada, es decir el 1 de agosto de 2023, y por otra que las llaves de entrada del edificio y la tarjeta correspondiente fue dejada en conserjería, con administrador del arrendador, don Pedro Pérez el día 29 de agosto de 2023, sin embargo para este Tribunal no es prueba suficiente para acreditar la fecha cierta de la restitución de los inmueble la señalada por la parte demandada, la imagen correspondiente a mensaje de whatsapp, donde además se señala que serían llaves de la entrada del edificio, más no de los departamentos arrendados, quedando entonces establecido que el inmueble fue restituido el 01 de agosto de 2023.

NOVENO: Que, finalmente los daños existentes en la propiedad arrendada a la época de su devolución tampoco pudo acreditarse, no estando debidamente certificadas las pruebas rendidas por la demandada, siendo objetados los set de fotografías por no contar con fecha cierta, dentro del plazo establecido por la ley en escrito de contestación de demanda reconventional, no dando lugar a ello, no habiendo sustento a la defensa establecida en contestación de demanda.

DÉCIMO: Que por lo tanto, la garantía cuya restitución se ha demandado en estos autos, es aquella que tiene por objeto caucionar el



Foja: 1

cumplimiento de las obligaciones que para el arrendatario nacen del contrato, tal como la de pagar la renta en la fecha estipulada, y la de cuidar la cosa y luego restituirla en el mismo estado en que se le hizo la entrega, no probando el demandado correctamente los motivos por los cuales no ha realizado la restitución de la garantía, sino más bien fundando en un derecho legal de retención, del cual carece por no acreditar sus fundamentos, es que este tribunal estima que debe acoger la demanda en los términos que se señalarán más adelante.

II. Respecto a la demanda reconvenzional.

UNDÉCIMO: Que, en escrito de contestación de demanda de fecha 09 de enero de 2024, en primer otrosí, la parte demandada presenta demanda reconvenzional en contra de **TATIANA LEONOR GAJARDO HERNÁNDEZ**, ya individualizada, por indemnización de perjuicios, con expresa condena en costas.

En demanda reconvenzional, la parte demandada, reproduce los hechos descritos en considerando **SEGUNDO**, agregado que en virtud de los daños ocasionados por la demandante y demandada reconvenzional, más fotografías acompañadas que muestran un antes y después de los supuestos daños, más respectiva cotización y trabajos de reparación por un total \$1.257.830.-mas según lo establecido en el artículo 1947 del Código Civil y cláusula séptima del contrato, en consideración a la gravedad y magnitud de los daños, es que debe responder de los perjuicios ocasionados por el no cuidado de la cosa arrendada como buen padre de familia en los términos del artículo 1935 del Código Civil.

Además, se solicita a modo de indemnización por daño emergente la suma de \$1.257.830.- (por daños efectivamente causados al inmueble); lucro cesante, pagando la suma anteriormente señalada con reajustes, y; daño moral por un total de \$2.500.000.- (a raíz de perjuicios inmateriales y reputacionales sufridos por la demandada y demandante reconvenzional).

DUODÉCIMO: En escrito de contestación de demanda reconvenzional de fecha 15 de enero de 2024, a folio 13, es que la parte demandante y demandada reconvenzional, solicita que se rechace demanda reconvenzional



Foja: 1

en todas sus partes, con expresa condena en costas por los siguientes fundamentos.

Primero, señala que en el contrato de arrendamiento no se señala que el inmueble se arrendaría amoblado y que al percatarse de la situación, se trató de hacer retiro de las especies pero que en la práctica nunca se efectuó. Luego, hace referencias a conversaciones de whatsapp con el corredor de propiedad respecto a la fecha de restitución del inmueble, señalando que además de descontextualizada la conversación de whatsapp acompañada por la demandada y demandante reconvenzional, no se señala la fecha efectiva y cierta de restitución del inmueble.

Sobre los daños ocasionados al inmueble, la demandada reconvenzional no reconoce tales daños, relatando que el inmueble era antiguo y por lo mismo presentaba fallas recurrentemente, los cuales eran reportados al dueño pero, por su poca diligencia no se reparaban los desperfectos a tiempo.

Finalmente, el argumento de la demandada y demandante reconvenzional sobre la retención de la garantía entregada, es improcedente al contenerse en la misma cláusula decimotercera del contrato que la garantía “no puede ser imputada por ningún motivo al canon de arriendo”.

Así las cosas, la demandada y demandante reconvenzional carecen de fundamentos de hecho y derecho para hacer uso del derecho legal de retención, o de solicitar a modo de indemnización de perjuicios hasta la improcedencia del daño moral alegado, mostrando solo un interés patrimonial para obtener provecho y mejorarlo indebidamente.

DÉCIMOTERCERO: Que, según las pruebas ofrecidas por las partes y las observaciones a las mismas según lo señalado en considerandos CUARTO y QUINTO, es que el Tribunal estima que la parte demandante no acreditó la efectividad de lo solicitado respecto a la indemnización de los daños ocasionados al inmueble, así como tampoco lo relativo al daño moral, debiendo rechazar la demanda reconvenzional en los términos que se señalarán más adelante.



C-17937-2023

Foja: 1

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 1444, 1545, 1552 y 1915, 1924, 1935, 1942, 1947 y siguientes del Código Civil; artículos 1, 6, 7, 8 n°9, 10, 19, y 21 de la Ley 18.101; 144, 160, 170, 254, 346 N°3, 680 y 683 del Código de Procedimiento Civil,

SE DECLARA:

I. Respecto a la demanda principal

- a. Se acoge la demanda de fecha 21 de octubre de 2023, a folio 1, condenando a don JUAN IGNACIO HERANE HIRANE, al pago de la garantía por un total de \$2.500.000.-, con reajustes e intereses establecidos en el artículo 21 de la ley 18.101, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia.
- b. Se condena en costas por encontrarse completamente vencida.

II. Respecto a la demanda reconvenicional.

- a. Se rechaza la demanda reconvenicional, por carecer de fundamentos de hecho o derecho.
- b. No se condena en costas a la demandada reconvenicional.

Regístrese. -

PRONUNCIADA POR DOÑA JACQUELINE IVETTE BENQUIS MONARES, JUEZA TITULAR DEL DÉCIMO 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, diecinueve de Febrero de dos mil veinticuatro**



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRXXLGFZJW

C-17937-2023

Foja: 1



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRXXLGFZJW