

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 avaluarlos 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.





DCYGXTWSWGZ

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

