

Pedro Pablo Vergara Varas

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 11 de agosto de 2011

ROL 1354-2011

MATERIAS: Juicio de arrendamiento ley 18.101.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Restitución de garantía dada por el arrendatario. El arrendatario reclama que no le ha sido restituida la garantía que dio en caución de sus obligaciones.

El arrendador sostiene que la propiedad se le devolvió con enormes daños, que superan el monto de la caución dada. Por ello demanda reconventionalmente pidiendo que se le indemnice perjuicios por los daños y además lucro cesante porque demoró en arrendar nuevamente el local.

LEGISLACIÓN APLICADA: Ley 18.101.

DOCTRINA: Atendida la naturaleza extrajudicial de la aplicación de la garantía dada en un contrato de arrendamiento, es menester que el arrendador que quiera aplicar esa garantía rinda cuenta de los gastos y de la forma en que ha procedido a hacer las imputaciones respectivas. No basta la mera aserción de existir daños y de haber imputado la caución a ellos. Aun cuando la ley no se refiera a esta obligación a propósito de la prenda, es evidente que ello es así porque la caución dada por el arrendatario al arrendador es aplicada por el arrendador sin intervención judicial, a diferencia de lo que ocurre en general con la realización de las especies gravadas con prenda. Por lo tanto la situación se parangona a la regulada por el Artículo 2.401 del Código Civil –la llamada prenda tácita– que permite al acreedor retener la prenda cuando tenga nuevos créditos para aplicar a ellas que sean “ciertos y líquidos”. La certeza necesariamente emana de una rendición clara de la imputación respectiva. En este caso el arrendador no acreditó haber rendido cuenta de la imputación de la garantía. Ello vino a hacerlo de modo impreciso al contestar la demanda y reconvenir.

DECISIÓN: Se acoge parcialmente la demanda del arrendatario, ya que efectivamente no se le había restituido la garantía. El arrendador probó que parte de la garantía se había destinado al pago de cuentas de suministros pendientes a la época de la restitución. No acreditó la existencia de daños y el arrendatario probó que la propiedad fue arrendada de inmediato a un tercero.

Santiago, 11 de agosto de 2011.

VISTOS:

1. Que mediante solicitud de arbitraje de fecha 17 marzo 2011, XX, representada por los señores C.F. y M.S. solicitaron al Centro de Arbitraje y Mediación, CAM Santiago, entidad de la Cámara de Comercio de Santiago, se procediera al nombramiento de Árbitro en conformidad a lo estipulado por las partes en el contrato de fecha 5 enero de 2001, escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don NT1.
2. Que mediante resolución que rola a fs. 30, emanada de la señora Vicepresidenta de la Cámara de Comercio de Santiago se me designó en calidad de Árbitro de Derecho. Y con fecha 18 abril 2011 que rola a fs. 33 acepté el cargo y juré desempeñarlo en el menor tiempo posible, actuación autorizada por la notario de Santiago doña NT2.
3. Con fecha 17 julio del año 2011 que rola a fs. 82 tuvo lugar el comparendo en que se acordaron, sin perjuicio de las normas legales irrenunciables de la Ley 18.101, las demás normas que regirían el procedimiento.
4. Que en lo principal de fs. 87, don R.M., en representación de XX, deduce demanda en juicio de arrendamiento en contra de ZZ. Expone que con fecha de 5 de enero del año 2001, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don NT1, suscribió con la demandada un contrato de arrendamiento con respecto a un inmueble de su propiedad ubicada en DML.
5. La renta mensual pactada ascendió a la suma de 320 UF mensuales; y la duración del contrato sería de 3 años, a contar del día 15 de febrero de 2001 hasta el 14 de febrero de 2004, renovable por períodos iguales y sucesivos de 3

años, salvo intención expresa de cualquiera de ellas de no perseverar en el mismo de acuerdo a lo que en este mismo se expresaba.

6. El referido contrato fue modificado posteriormente en cuatro oportunidades, la primera mediante escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2003, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT3, donde las partes prorrogaron su vigencia mes a mes a contar del 15 de febrero de 2003, pudiendo las partes poner término en cualquier momento al mismo para lo cual debían cumplir con las formalidades que ahí se establecían. La segunda modificación está otorgada mediante escritura pública de la Notaría de Santiago de don NT3; conforme a esta modificación el plazo de vigencia sería de cinco años a contar del día 31 de mayo de 2004, venciendo el 31 de mayo de 2009, pudiendo renovarse por períodos iguales de cinco años cada uno. Finalmente, las partes durante el año 2009, modificaron dos veces dicho contrato de arriendo, ambos mediante instrumento privado, la primera con fecha 30 de abril de 2009 y la segunda con fecha 30 de junio.

7. El contrato terminó con fecha del 30 de noviembre, misma fecha que fue restituido el inmueble, sin que se restituyera en ese acto la garantía dada para caucionar las obligaciones del arrendatario XX. Esta última expresa que en el contrato original, en su cláusula decimosexta, se dejó constancia de que XX entregó a la sociedad arrendadora, ZZ, la suma de 320 UF, correspondientes al valor de la renta de arrendamiento de un mes, como garantía en especial a lo que se refería al pago de la renta, gastos comunes u otros, conservación y restitución del inmueble, deterioro y perjuicios, etc. Asimismo se señaló que: "... El arrendador se obliga a devolver la cantidad de 320 UF, en su valor en pesos al día de la devolución, dentro de los 30 días siguientes a la entrega material y conforme del inmueble materia de este contrato".

8. Es del caso que con fecha 30 de noviembre del año 2009, se puso término al contrato de arrendamiento, debiendo entonces la demandada haber restituido la garantía de 320 UF previamente entregadas a XX dentro de los 30 días siguientes, es decir, hasta el 30 de diciembre de 2009. Sin embargo, a la fecha, la citada garantía no ha sido restituida por la demandada y el plazo para su restitución ha transcurrido largamente como se podrá apreciar.

9. Por tanto, de acuerdo con lo expuesto y lo que disponen los Artículos 7 y 8 de la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, pide tener por interpuesta demanda de devolución de garantía de arrendamiento, en contra de la sociedad ZZ, y en definitiva acogerla en todas sus partes y declarar que la demandada debe restituir a XX la garantía de 320 UF, cantidad entregada a la celebración de contrato de arrendamiento de fecha 05 de enero del año 2001, más intereses, todo ello con expresa condenación en costas.

10. Deducida esta demanda y según consta a fs. 124 se citó a las partes a la audiencia de contestación, conciliación y prueba.

11. Según consta a fs. 137 y con fecha 22 julio 2011 se dio inicio al comparendo referido en el considerando anterior. En ese acto la parte demandante ratificó la demanda presentada en todas sus partes.

12. La parte demandada, esto es ZZ, procedió en ese acto a contestar la demanda y también dedujo demanda reconvenzional procediendo a solicitar al demandado reconvenzional, en conformidad a lo dispuesto en el numeral seis inciso tercero del artículo octavo, que se suspendiera el comparendo y se le confiriera el plazo de cinco días para contestar la demanda reconvenzional; el Tribunal accedió a esa solicitud.

13. A fs. 125 rola la minuta en que se contesta la demanda principal, por la cual, don AB1, abogado en representación judicial de la sociedad ZZ sociedad comercial, domiciliada en DML, Comuna de Con-Con. Expresa que la parte demandante alega que no se ha devuelto el mes de garantía, cantidad equivalente a 320 UF, dentro del plazo de 30 días, a contar del día de la terminación del contrato de arrendamiento y de la entrega material y conforme de la propiedad esto es, el 30 de noviembre.

14. Alega que lo expuesto en la demanda no es efectivo, ya que ZZ, no se encuentra en mora de restituir la garantía, porque el arrendatario, XX, no le entregó la cosa arrendada en el estado de servir para el fin que fue arrendada, considerando un deterioro por el uso legítimo para el que fue arrendada, aún considerando un deterioro por el uso legítimo, obligando a invertir sumas importantes de dinero en su reparación, gastos que no cubren con la caución dada por el arrendatario. Estos gastos son: a) Todo el sistema eléctrico se entregó destruido; arrancaron de cuajo el panel de empalme y tablero eléctrico; desgarraron todos los cables y redes eléctricas internas de la propiedad, tanto de la sala de

ventas y del galpón de atención de público por lo que el local no podía funcionar. b) Todos los pisos flotantes de la sala de atención de público estaba rotos y destruidos. c) El cielo americano, tanto de la sala de ventas como del galpón donde se exhiben los autos y donde se atiende al público, estaba destruido o retirados. d) El galpón exterior de atención de público tenía aproximadamente diez focos, que se entregaron sin funcionar y sin las correspondientes ampollas, que son especiales. e) Los baños, tanto en las oficinas como el del taller mecánico, ubicados en la parte posterior de la propiedad, estaban completamente destruidos, con pérdida de agua en las cañerías y los excusados rotos. EL baño de las oficinas y salas de venta estaba con el piso inundado.

15. Alega que los destrozos antes citados, fueron causados en forma intencional. Esto se deduce, ya que, XX es una concesionaria TR1 y estaba informada que el primero de diciembre de 2009, la propiedad se le entregaría a TR2, que también es concesionaria TR1 y, a su vez, es la competencia en el sector de Vitacura. La razón de producir estos destrozos fue la de impedir que dicha sociedad compitiera con la demandante en el mes de diciembre, como es sabido, es un mes de altas ventas, y en consecuencia no tuvieron las ventas esperadas durante los meses de enero y febrero, además de desprestigiar ante TR1, a TR2.

16. De este modo, el “mes de garantía” fue destinado en su totalidad, a cumplir la finalidad con que fue pactada, esto es, imputar a la reparación de los daños y perjuicios causados en la propiedad, los cuales fueron superiores a dicho monto y que impidieron entregar en arriendo para los fines que fue construida, en estado de servir. Es decir, que la parte ZZ dio cumplimiento estricto, a lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento en la cláusula decimosexta, porque dichos fondos fueron entregados como garantía para responder de los deterioros y perjuicios.

17. Pide que se rechace la demanda y que se declare que la garantía estipulada en la cláusula decimosexta fue destinada a indemnizar en parte, los deterioros y perjuicios producidos por la demandante, con costas.

18. **DEMANDA RECONVENCIONAL:** En ese mismo acto, el demandado acciona reconvencionalmente en contra de XX; representada por don C.F. y don M.S. factores de comercio, domiciliados en DML, comuna de San Joaquín, Santiago, a fin de que indemnicen a ZZ los perjuicios causados por incumplimiento del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio ubicado en DML, de Vitacura.

19. Alega que al restituir el local con todos los destrozos que describió al contestar la demanda, que da por reproducidos, se le impidió cumplir con TR2, empresa con la cual se había pactado un contrato de promesa de compraventa sobre la propiedad, fijándose como precio del contrato definitivo la cantidad equivalente en moneda nacional a 60.000 UF, pero con la opción del promitente comprador de hacerla efectiva desde el 1º de diciembre de 2009 hasta diciembre de 2014.

20. Agrega, además, que para poder perseverar en el contrato de arrendamiento con TR2, Comercial ZZ se vio en la obligación de indemnizar al arrendatario de las utilidades que perdió al no poder disponer del local el mes de diciembre del año 2009.

21. La parte de ZZ reclama que se ha incumplido el contrato dolosamente y pide que se relacionen los Artículos 1.556 y 1.558 del Código Civil, las que obligan a hacer responsable a XX de todos los perjuicios que fueron una consecuencia directa de haber destruido gran parte de las instalaciones e impedido que se celebrara, en forma oportuna, el contrato de arrendamiento con TR2. Agrega que el Artículo 1.458 del Código Civil, inciso segundo, que dispone, que cuando el dolo no es vicio del consentimiento, solo da lugar a la acción de perjuicios contra la persona que lo ha fraguado por el total valor de los perjuicios. En subsidio, si se estimare que no se ha logrado acreditar el dolo por parte de XX, como lo ordena el Artículo 1.459 del Código Civil, debe concluir que fueron por culpa, y en la especie, con culpa grave, tal como se establece en el Artículo 44 del Código Civil.

22. Alega que se le causaron los siguientes daños: a) Daño Emergente: El día 3 de diciembre de 2009, TR2, pagó un anticipo para efectos de reparar el local por la cantidad de \$ 11.900.000, y el 28 de diciembre, paga el segundo estado de pago por la cantidad de \$ 11.900.000. En suma, la empresa encargada de la obra, TR3, cobró por reconstruir el local la cantidad de \$ 23.800.000. b) Lucro Cesante: A pesar que Comercial ZZ tenía un contrato firmando a partir del 23 de noviembre de 2009, como no pudo entregar la propiedad para el fin arrendado, perdió la renta del mes de diciembre de dicho año, que reajustada al día de hoy, equivale a \$ 7.000.000 aproximadamente. Además de perder el mejor mes de venta, no pudo posicionar la marca en el mercado durante los meses de enero y febrero. Innegablemente, no se pudo hacer publicidad en diciembre, lo que significó que ZZ tuviera que indemnizar a TR2 en la cantidad \$ 30.000.000. En

suma, el daño por lucro cesante alcanza a la cantidad de \$ 37.000.000. c) Daño Moral: Señala el actor reconvenional que la negligencia o dolo de la sociedad arrendataria de no cuidar la cosa arrendada como es debido o de destruirla, provocó a su representada un tremendo descrédito que lo afectó gravemente en la honorabilidad, que en su calidad de empresario y comerciante le causa un perjuicio en su imagen, que es difícil remontar. Señala que el criterio que hoy prevalece en el derecho, es que la indemnización no solo debe ser reparadora del daño causado, sino que también debe ser satisfactoria. Es decir, la tendencia actual de la doctrina que ha recogido nuestra jurisprudencia de los tribunales, es que hoy día, es indemnizable el daño emergente y lucro cesante conjuntamente con el daño moral que avalúa en \$ 35.000.000.

23. Pide, en síntesis: a) Que la demanda debe indemnizar el daño emergente, que considerando exclusivamente los gastos de reparación ascienden a la cantidad de \$ 23.800.000. b) Del mismo modo debe indemnizar el lucro cesante que asciende a la cantidad de \$ 37.000.000. c) Que el monto de la indemnización por el daño moral, asciende a la cantidad de \$ 35.000.000. d) Que las cantidades señaladas en las letras anteriores, o la que el señor Árbitro se sirva fijar conforme al mérito de autos, deben pagarse reajustadas más un interés corriente, desde la fecha de la sentencia hasta el día de su pago. e) Que la cantidad adeudada, debe descontarse del mes de garantía, equivalente en moneda nacional a 350 (sic) UF. f) Que la sociedad XX debe pagar las costas de la causa.

24. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA RECONVENIONAL DE FS. 146

25. Alega que de la lectura de la contestación de la demanda principal y de la demanda reconvenional de la contraria, consta que se hacen graves e injuriosas imputaciones en contra de XX, la que intencionalmente habría causado los supuestos destrozos a la propiedad arrendada.

26. Negando todos los hechos alega que XX entregó en garantía la suma de 320 UF, correspondientes al valor de la renta de arrendamiento de un mes, para caucionar el pago de la renta, gastos comunes u otros. Asimismo, se señaló, que: "... El arrendador se obliga a devolver la cantidad de 320 UF, en su valor en pesos al día de la devolución, dentro de los 30 días siguientes a la entrega material y conforme del inmueble materia de este contrato"...

27. Agrega que con fecha 30 de noviembre de 2009, y tal como consta del documento denominado "Acta de Entrega", se procedió a la entrega del respectivo inmueble, siendo recibido por el abogado de la contraria, y mandatario judicial don F.C., quien lo recibió conforme, salvo un par de observaciones que estampó en dicho documento.

Posteriormente, con fecha 30 de noviembre de 2009. Don F.C., envió un correo electrónico a una empleada de XX (doña G.D.), adjuntando detalles de la liquidación de la garantía del contrato de arriendo, y de las cuentas impagas de los servicios básicos. XX estuvo de acuerdo en las deducciones propuestas en dicho documento, las que decían relación principalmente con los costos incurridos en reparación del tablero eléctrico de la propiedad, lo que permitió dejarla con luz eléctrica en estado totalmente operativa.

28. Explica que el documento sugerido nunca se firmó, por lo que finalmente, nunca se hizo devolución de la garantía de 320 UF, entregada el año 2001, encontrándose la demandada reconvenional aún en mora de restituirla a su representada de acuerdo a lo convenido. Agrega: a) La inexistencia e improcedencia de los daños reclamados: no ha existido culpa, ni dolo. Los daños reclamados son inexistentes, y en todo caso, improcedentes y/o desproporcionados. b) En cuanto al daño emergente: señala que la demandante pretende que se le indemnice, a título de daño emergente, los supuestos gastos incurridos por una sociedad, que no es parte del presente pleito, para efectos de supuestamente reparar el local previamente dado en arrendamiento, lo que no aparece debidamente explicado y, además, no se trata de daños directos. c) En cuanto al lucro cesante, señala que la demanda supone o se funda en una serie de suposiciones y circunstancias inciertas, que restan toda realidad al daño demandado; los daños demandados escapan totalmente a la lógica de la certeza, situándose en el ámbito de posibilidades, probabilidades, suposiciones, o estadísticas, las que no son prueba de aquellas que requiere la ley para dar por acreditados los daños y en consecuencia esto repugna con la obligación de indemnizar y con la certeza jurídica que gobierna nuestro ordenamiento jurídico. Además, tampoco se trata de daños directos, pues supone o presupone una serie de hechos o circunstancias adicionales. d) En cuanto al daño moral este se alega sin fundamento legal alguno, habida consideración que no ha existido incumplimiento contractual imputable.

29. Concluye que la demanda reconvenional debe ser rechazada por cuanto, primero, no ha existido incumplimiento contractual por parte de XX; segundo, los daños alegados por la parte demandante son inexistentes, improcedentes y en

todo caso, los montos que se reclaman en razón de los mismos son desproporcionados, lo cual transformaría su reparación en una fuente de enriquecimiento apartándose del carácter resarcitorio de una indemnización.

30. PRUEBAS RENDIDAS. Por tratarse de un juicio de arrendamiento regido por la ley 18.101 toda la prueba debe ser ofrecida en los escritos de demanda y contestación respectivos.

31. A la demanda, la parte de XX, acompañó los siguientes documentos: 1) Fotocopia legalizada de la escritura pública del contrato de arrendamiento celebrado por las partes con fecha de 05 de febrero del año 2001, mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don NT1. 2) Fotocopia legalizada de la escritura pública de modificación del contrato de arrendamiento celebrado por las partes con fecha 28 de noviembre del año 2003, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT3. 3) Fotocopia legalizada de la escritura pública de modificación del contrato de arrendamiento celebrado por las partes con fecha de 06 de septiembre del año 2004, otorgado en la Notaría de Santiago de don NT3. 4) Fotocopia legalizada del instrumento privado de modificación del contrato de arrendamiento celebrado el 30 de abril del año 2009. 5) Fotocopia legalizada del instrumento privado de modificación del contrato de arrendamiento celebrado el 30 de junio del año 2009. 6) Fotocopia legalizada del Acta de Entrega del inmueble arrendado, suscrita por ambas partes y sus respectivos detalles de las cuentas de servicios básicos debidamente pagadas del inmueble. 7) Copia simple del cheque recibido por don J.F., dando cuenta de la recepción de pago efectuado por XX del mes de garantía por el arrendamiento del inmueble de DML, de Vitacura, Santiago. 8) Copia simple de la proposición de carta discutida en su momento por ambas partes mediante la cual se iba a otorgar el finiquito y liquidación del contrato de arrendamiento y la restitución de la garantía.

32. Pide además que se cite a absolver posiciones personalmente, sobre los hechos propios, a don J.F., en su calidad de representante de la demanda. Esa diligencia se llevó a efecto durante el comparendo de estilo según consta del acta respectiva; la diligencia rola a fs. 210 y siguientes y el pliego está agregado a fs. 173.

33. La parte demandada de ZZ se limitó a expresar que se valdría de todos los medios de prueba que la ley le otorga; el Tribunal rechazó por lo tanto considerar que se había ofrecido válidamente la prueba. Sin perjuicio de lo anterior y en conformidad a lo dispuesto por el Artículo 15 de la Ley, esa parte solicitó y el Tribunal accedió, a que se recibiera la siguiente prueba documental: 1) Fotos con certificado del notario don NT1 de fecha 6 de julio de 2011. 2) Copia de dos facturas emitidas por TR3 por \$ 11.900.000 cada una, expresando ZZ que corresponden a los arreglos de la propiedad. 3) Copia de contrato de cesión de de arrendamiento, que consta de documento privado de fecha 30 noviembre 2009, de Comercial ZZ Ltda. a ZZ. La parte de ZZ expresa que acompaña ese documento en señal de buena fe porque a dicha fecha el que tenía el derecho de uso y goce sobre la propiedad era TR2, pero efectivamente como ambas empresas son del mismo controlador habían efectuado la cesión de derechos, motivo por el cual la demanda estaría bien dirigida. 4) Copia de escritura pública otorgada con fecha 28 octubre del año 2009 en la notaría de Santiago de doña NT4, en la que consta de un contrato de arrendamiento entre Comercial ZZ Ltda. y TR2.

34. PRUEBAS ACOMPAÑADAS POR EL DEMANDADO RECONVENCIONAL XX: A. Copia simple de mail de 30 de diciembre de 2009, enviado por el abogado de la demandante reconvenional donde se adjunta la (i) Liquidación de la garantía del contrato de arriendo y el (ii) detalle de las cuentas de servicios básicos (dicho archivo también incluía el (iii) Acta de entrega de propiedad). B. Copia simple de intercambio de mails entre don F.C. y el ejecutivo de XX don C.F., que da cuenta del acuerdo en la deducción de los costos de reparación de panel eléctrico. C. Copia simple de mails enviados (21.12.09 y 13.02.10) por el gerente general donde se deducen los gastos convenidos (tablero eléctrico) al monto del mes de garantía. D. Copia simple de intercambio de mails (de fecha de 13 de enero de 2010) entre ejecutivos de las partes, los que dan cuenta de la buena fe de su representada de deducir los gastos.

35. Con fecha 22 julio 2011, según consta a fs. 137, se lleva a efecto el comparendo de estilo, presentando el demandado demanda reconvenional, se suspendió dicho comparendo por el plazo de cinco días. Con fecha 29 de julio de 2011 según consta a fs. 208 se reanudó el comparendo, acto en el cual se procedió a recibir la contestación a la demanda reconvenional.

36. CONCILIACIÓN: Acto seguido se procedió a llamar a las partes a conciliación, la que no se produjo.

37. Por lo tanto, se procedió a recibir la causa a prueba fijándose los hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos.

38. Seguidamente se procedió a la diligencia de absolución de posiciones de la parte demandada principal ZZ.

39. Asimismo, y en conformidad al Artículo 15, se recibió la prueba documental que en este acto acompañó la parte demandada principal ZZ, todo lo cual ya se ha dejado constancia en esta sentencia.

CONSIDERANDO:

40. Que en primer lugar corresponde resolver la demanda principal por medio de la cual se solicita la restitución de la garantía dejada por el arrendatario al arrendador al momento de suscribirse el contrato. Es un hecho pacífico que esa garantía fue entregada y que ella ascendió a la cantidad de 320 UF. Es también un hecho pacífico el que dicha garantía no ha sido restituida por cuanto la parte demandada ZZ ha contestado la demanda alegando que no procede dicha devolución por cuanto el local arrendado le fue restituido en muy malas condiciones, aún más, en estado que no permite servir a los fines a que está destinado el inmueble, gastos que ni siquiera se cubren con la caución dada por el arrendatario.

41. Ya se ha expresado en la parte expositiva de esta sentencia, el detalle de todos los deterioros que el demandado reclama y que le permitirían a su juicio no restituir la garantía. El demandado alega que en los contratos bilaterales cada parte se obliga teniendo como fin jurídico, como causa, el obtener la prestación consentida por la parte, y nada sería más contrario a la noción de la causa, consagrada como un elemento fundamental de toda obligación, si una parte hubiese de quedar obligada a entregar lo prometido sin recibir aquello que se le prometió a cambio. Que el Artículo 1.939 del Código Civil dispone que “el arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios, y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro”. Y que en conformidad al Artículo 1.947, el arrendatario debió restituirla en el estado en que se le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

42. Analizada a este efecto la prueba que este Tribunal ordenó agregar de oficio en conformidad al Artículo 15, se puede observar que ella, apreciada en conformidad a las reglas de la sana crítica, no permite tener por acreditado de modo fehaciente el hecho de que la propiedad haya sido restituida en un estado diferente a aquel en que se entregó. En efecto, si se analizan las fotografías acompañadas de fs. 177 a 197 y el certificado notarial de fs. 176, objetado por la parte demandante a fs. 215, no es posible inferir que el deterioro de las instalaciones haya sido obra de la parte arrendataria. Adicionalmente, analizadas esas fotos y particularmente lo certificado por el Notario NT1, se observa que algunos de los deterioros que ahí aparecen son producto del desgaste natural por su uso legítimo, desgaste que la ley hace de cargo del arrendador y no del arrendatario, en conformidad a lo dispuesto en los Artículos. 1.970 y siguientes del Código Civil. En conformidad a esa disposición, las reparaciones locativas son de cargo del inquilino, pero no lo son las que provengan del tiempo y uso legítimo o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del edificio. Hace excepción de ello el tablero eléctrico, capítulo del que se ocupa esta sentencia, rebajándolo del monto de la caución. Si se tiene presente que el contrato estuvo vigente entre el año 2001 y el 2009, es razonable que se haya producido un desgaste mayor. Adicionalmente, la cláusula undécima del contrato de arrendamiento permite al arrendatario retirar las mejoras que haya introducido en la medida que no cause menoscabo, lo que demuestra que efectivamente había materiales que podían ser retirados por el arrendatario al término del contrato.

43. De otro lado, si se analiza el documento acompañado a fs. 202 por la propia demandante reconvenional y demandada principal, consta que ZZ, con fecha 28 octubre del año 2009, entregó nuevamente en arriendo la propiedad a un tercero, la sociedad TR2. En la cláusula octava de ese instrumento se declara que el inmueble fue entregado en perfecto estado de aseo y conservación.

44. Si se tiene presente que también es un hecho pacífico que el contrato terminó el 30 noviembre del año 2009, ya que así se expresa en la demanda, y en las actas de entrega que rolan a fs. 115 y siguiente, y obviamente al día 28 de octubre el local ya estaba vacío, no resulta posible entender que existieran daños de consideración a la época de la restitución, misma en que, además, el inmueble había sido ya arrendado a un tercero.

45. Que atendido la naturaleza extrajudicial de la liquidación de la garantía dada en un contrato de arrendamiento, es menester que el arrendador que quiera aplicar esa garantía rinda cuentas de los gastos y de la forma en que ha procedido a hacer las imputaciones respectivas. No basta la mera aserción de existir daños y de haber imputado la caución a ellos. Aun cuando la ley no se refiera a esta obligación a propósito de la prenda, es evidente que ello es así porque la caución dada por el arrendatario al arrendado es aplicada por el arrendador sin intervención judicial, a diferencia de lo que ocurre en general con la realización de las especies gravadas con prenda. Por lo tanto la situación

se parangona a la regulada por el Artículo 2.401 del Código Civil –la llamada prenda tácita– que permite al acreedor retener la prenda cuando tenga nuevos créditos para aplicar a ellas que sean “ciertos y líquidos”. La certeza necesariamente emana de una rendición clara de la imputación respectiva. En este caso ello no ha ocurrido, ya que ZZ no acreditó haber rendido cuenta de la imputación de la garantía. Ello vino a hacerlo de modo impreciso al contestar la demanda y replicar, pero con los defectos ya anotados, que no permiten, conforme a la sana crítica, tener por acreditado que efectivamente existieron los daños o perjuicios que pudieran imputarse a la garantía del contrato.

46. A fs. 121 rola un proyecto de carta, acompañada por la parte de XX, que no contiene firmas, pero que al haber sido acompañada por esa misma parte (XX) hace prueba en su contra en conformidad a lo que dispone el Artículo 1.704 del Código Civil, puesto que se trata de un documento escrito por la parte que lo presenta, como se expresa en el primer otrosí de la demanda que rola a fs. 87. En conformidad a este documento se reconoce que la garantía debe devolverse con ciertos descuentos. En primer lugar se reconoce que debe descontarse los costos de reparación del tablero eléctrico ascendentes a un total de \$ 1.348.000 más IVA al 30 diciembre 2009. En segundo lugar se reconoce un saldo pendiente de consumo de agua con un total de \$ 62.150. En definitiva, se expresa que el descuento total que debe efectuarse asciende a la cantidad de \$ 1.666.270. Considerando que este Tribunal y dicha carta está fechada 30 diciembre del año 2009 y atendido al valor de la Unidad de Fomento a esa época, se calcula que de la referida suma asciende en UF a 79,5.

47. Por lo demás, el propio demandado ZZ confiesa que debe la garantía, ya que en su demanda reconventional de fs. 125, reconoce (letra e de fs. 135) que a la cantidad que ahí se demanda “debe descontarse el mes de garantía equivalente en moneda nacional a 350 UF (obviamente se refiere a 320 UF).

48. Por lo tanto a la garantía entregada por el equivalente de 320 UF hay que descontarle 79,5 UF lo que arroja un total de 240,5 UF, que el arrendador ha retenido sin que haya acreditado haberlos destinado a los fines de caución previstos en el contrato.

49. Caución significa generalmente cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena. Así lo dispone el Artículo 46 del Código Civil. Se trata, por ende, de una obligación accesoria y que por lo tanto se extingue junto con la obligación principal.

50. Siendo un hecho no debatido en estos autos que el contrato de arrendamiento terminó y por lo tanto se ha extinguido y, como se ha señalado, el demandando principal no acreditó la existencia de daños a las que hubiere aplicado la garantía recibida, corresponde que ella sea restituida con deducción, eso sí de las sumas que el arrendatario reconoce se debieron aplicar a la garantía entregada, conforme ya se analizó en el considerando anterior.

51. Por ende este Tribunal resuelve que el demandante tiene derecho a que se le restituya de la garantía entregada, la suma equivalente a 240,5 UF.

52. La parte demandante principal solicita también que la restitución se haga con más intereses. En conformidad a lo dispuesto en el Artículo 21 de la Ley 18.101 sobre arrendamiento, conforme al cual en caso de mora los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo se efectuarán reajustados en la misma proporción que hubiere variado la UF entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan. Cuando se deban intereses se calcularán sobre la suma primitivamente adeudada más el reajuste de que trata el inciso anterior. Como en este caso la garantía está estipulada en UF no cabe duda que debe restituirse reajustada en conformidad a la variación y por el equivalente que corresponde a esa unidad monetaria al día del pago efectivo.

53. En lo que se refiere los intereses, el Artículo 1.559 del Código Civil dispone que si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, cual es el caso, empiezan a devengarse de intereses legales desde que el deudor incurre en mora. En conformidad a lo dispuesto por el Artículo 19 de la Ley 18.010 se aplicará el interés corriente en todos los casos en que las leyes se refieran al interés legal.

54. Por lo tanto, constando en el contrato que la garantía debía ser restituida dentro de los 30 días siguientes a la entrega material, según se expresa en la cláusula decimosexta del contrato agregado a fs. 91, y que dicha entrega se efectuó el día 30 noviembre, corresponde entonces que se calculen intereses a partir del 30 diciembre de 2009. Puesto que se trata de obligaciones reajustables, debe aplicarse la tasa de interés corriente para operaciones reajustables a largo plazo.

55. En lo que se refiere a la demanda reconvenzional. El arrendador ZZ reclama el pago de una serie de indemnizaciones ya detalladas en lo expositivo de este fallo.

56. Sin embargo, y como ya se ha señalado por este Tribunal al resolver sobre la demanda principal planteada, el demandante reconvenzional y demandado principal no acreditó que en la propiedad se hubieren producido los daños que reclama y, según consta en el documento que el mismo demandante reconvenzional acompañara a fs. 202, se declara que ya al 29 de octubre de 2009 había procedido a arrendar la propiedad a un tercero, TR2, y no ha acreditado que esta última sociedad haya efectuado reclamo alguno acerca del estado en que también recibió el inmueble, de todo lo cual se deduce que no ha acreditado la existencia de ninguno de los perjuicios que se reclaman en la demanda reconvenzional.

57. Atendido lo anterior no cabe sino rechazar íntegramente la demanda reconvenzional deducida en el comparendo de estilo y por el primer otrosí del escrito que rola a fs. 125.

RESUELVO:

- 1º. Que se acoge la demanda interpuesta por el actor XX, solo en cuanto se declara que el demandado ZZ debe restituir la garantía entregada al celebrar el contrato pero reducida a la cantidad equivalente en pesos al día del pago de 240,5 (doscientos cuarenta coma cinco) Unidades de Fomento.
- 2º. Que el pago deberá hacerse por el equivalente en pesos moneda nacional al día del pago y con más intereses corrientes para operaciones reajustables calculados a partir del 30 diciembre del año 2009 y hasta la fecha efectiva del pago.
- 3º. Que se rechaza íntegramente la demanda reconvenzional de fs. 125, con costas.
- 4º. Que no se condena en costas a la parte demandada principal ZZ, en relación con la demanda principal, por no haber sido acogida íntegramente la demanda presentada en su contra.

Sentencia dictada por el Árbitro don Pedro Pablo Vergara Varas. Autorícese por la Actuario designada en el Acta de fs. 82.