

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Río Bueno
CAUSA ROL : C-643-2013
CARATULADO : HUINCA / ALVAREZ

Río Bueno, siete de Abril de dos mil veintiuno.

VISTO:

Que, a fojas tres, con fecha 20 de noviembre de 2013, comparece ante este Tribunal doña **RUTH CHELA HUINCA MARTEL**, Run 5.450.707-0, agricultora, domiciliada en Los Maitenes de la comuna de Río Bueno, representada convencionalmente por el abogado don Jorge Cerda Álvarez, quien interpone demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en procedimiento indígena en contra de don **DANIEL HUMBERTO ÁLVAREZ VERA**, Run N° 14.037.710-4, domiciliado en Paillahue de la misma comuna. Este último es representado por el abogado don Francisco Contardo Cabello.

Funda su libelo en que es dueña un inmueble ubicado en el sector Los Maitenes de la comuna de Río Bueno, con una superficie de 22,71 hectáreas y cuyos deslindes son: Noreste, estero sin nombre que lo separa de Orlando Álvarez Álvarez; Sureste, Orlando Álvarez Álvarez, separado por cerco recto; Noroeste, Alejandro Asenjo Guarda, separado por cerco recto. Afirma que su dominio se encuentra inscrito a fojas 682 N° 886 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno del año 1998.

Agrega que, con fecha 5 de diciembre de 2006, dio en arriendo 15 hectáreas de su propiedad al demandado, mediante contrato notarial.

Afirma que el demandado, aprovechándose de su condición de nieto, nunca pagó las rentas anuales pactadas y tampoco quiso restituírle anticipadamente. Agrega que le pidió la restitución tan pronto venció el contrato, en el mes de diciembre de 2011, pero que el demandado reaccionó en forma violenta y temió por su seguridad. Añade que quiso vender parte de su propiedad, que hizo una visita del terreno con un interesado, pero que el demandado actuó violentamente, por lo que el interesado se desistió de la compra.

Sostiene que a la fecha le adeuda 6 años completos y desea que le paguen.

Finalmente, previas citas legales que estima aplicables al caso, solicita tener por interpuesta demanda restitución de la propiedad arrendada por vencimiento del tiempo estipulado para la duración del arrendamiento y cobro de rentas anuales vencidas por \$2.700.000 y las que se devenguen durante la secuela del juicio hasta el entero pago de ellas, en contra del demandado ya individualizado, y, en definitiva, se le condene: 1) a la restitución de su propiedad en la parte arrendada, esto es, quince hectáreas, debiendo el demandado desocupar enteramente la propiedad dentro de tercero día que el fallo cause



Foja: 1

ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública; que 2) al pago de las rentas anuales vencidas de arriendo, por un total de \$2.700.000, o las que SS., determine; y 3) todo lo anterior con costas.

A fojas cien, con fecha 8 de abril de 2017, consta estampado receptorial de notificación personal de la demanda y su proveído al demandado.

A fojas ciento siete y a fojas ciento once, los días 24 y 28 de abril de 2017, rolan los comparendos de estilos, con la asistencia de las partes y sus apoderados. La parte demandante ratificó su demanda en todas sus partes y la demandada contestó, oponiendo excepciones respecto de las cuales se le dio traslado a la actora, la que los evacuó y se dejó su resolución para definitiva. A continuación, se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

Que, en su contestación, el demandado solicitó el rechazo de la demanda, con costas, y que, en todo caso, se declare a su favor el derecho del artículo 669 inciso segundo del Código Civil por la suma de \$30.000.000 o la suma que el tribunal determine.

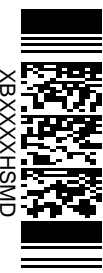
Al efecto, señala que habita la propiedad desde que tenía cinco años, a la que llegó con sus padres y hermanos, que su papá era arrendatario del terreno, el que era parte de uno de mayor cabida, y que posteriormente lo compró, pero no lo escrituró. Añade que actualmente vive en él con su cónyuge y sus dos hijos.

Agrega que en el año 1997 la actora, madre de su padre, llegó a vivir al predio, en tanto que sus padres y hermanos se fueron, quedándose él a vivir con su abuela, la que prontamente inició un proceso de saneamiento del predio en el año 1998, retirándose del mismo en el año 2005, sin jamás volver a habitarlo.

Añade que la casa que habita la empezó a construir en el año 2003 y la terminó el 2006, afirmando que la que habitaba su padre y abuela está en ruinas y abandonada. Afirma también que ha efectuado mejoras en el predio consistentes en cercos, corrales, una lechería rústica, un galpón, plantaciones de pinos, árboles nativos y frutales, lo que valora en \$31.000.0000; mejoras que afirma que realizó entre 2003 y 2006, y que el galpón lo hizo el 2007, agregando que las edificaciones y plantaciones las ha efectuado a ciencia y paciencia de la demandada.

Reconoce que celebró con la actora, el 5 de diciembre de 2006, un contrato de arrendamiento de 15 hectáreas de las 23,70 que, según dice el contrato, tiene de superficie la propiedad, pero afirma que su voluntad no fue la de obligarse, sino la de obtener beneficios agrícolas de Indap. Agrega que posee la totalidad de la propiedad, la que es un predio rústico.

Agrega que la demanda singulariza el predio con una superficie de 22,71 hectáreas, que le arrendó 15 hectáreas, pero que no las delimita, pero en la demanda



Foja: 1

pide que se le condene a la restitución de la parte arrendada y desocupar enteramente la propiedad.

A continuación, opone la excepción de ineptitud del libelo, fundado en lo señalado en los dos párrafos precedentes y, además, en que en la petición restitutoria es defectuosa, desde que la demanda no delimita ni singulariza con precisión los deslindes que debe restituir como arrendataria y porque pide que se le condene a restituir el terreno arrendado, tampoco sin delimitación, y sin fundamento legal, por cuanto el juicio es de cese de arrendamiento.

Además, opone la excepción de prescripción extintiva de la acción de cobro de rentas atrasadas y que abarcan el periodo comprendido entre el 5 de diciembre de 2006 y el 5 de diciembre de 2011, por cuanto han transcurrido 5 años contados hacia atrás desde la notificación de la demanda, esto es, el día 8 de abril de 2017.

Asimismo, pero en subsidio de la prescripción, opone la excepción de simulación, reiterando que no hubo voluntad real de obligarse mediante el contrato que funda la demanda.

En seguida, solicita se declare su derecho legal de retención, invocando la norma del artículo 669 del Código Civil, y aun para el caso que la demanda sea rechazada, reiterando que las mejoras realizadas en el predio, que las realizó antes de suscribir el contrato de arriendo y que no le reconoce valor real, las que a su juicio alcanzan un valor de \$31.000.000, o la suma que el tribunal determine.

Finalmente, en subsidio del derecho legal de retención alegado, fundado en los mismos hechos y por el mismo valor o la suma que el tribunal determine, pide que se reconozca su derecho legal de retención en virtud de lo dispuesto en los artículos 4 del Decreto Ley 993, 1937 del Código Civil y 597 y 600 del Código de Procedimiento Civil.

Que, evacuando el traslado conferido en autos respecto de las excepciones y las solicitudes de la demandada, la actora solicita el rechazo de todas ellas, con costas.

Respecto de las mejoras, señala que ellas no deben ser indemnizadas, invocando el artículo 7 del Decreto Ley 993, porque todas ellas son posteriores, ya que el demandado no detentó la cosa antes del arriendo y se han hecho en contra de la voluntad de la dueña, por lo que, por aplicación de las normas de la acción reivindicatoria al poseedor vencido, el demandado está de mala fe y solo tiene derecho a retirar sus construcciones. Reitera que se deben aplicar las reglas generales del arriendo de predio rústico, que las mejoras no fueron autorizadas ni consentidas y el contrato no las refiere y, en todo caso, no valen lo que afirma el demandado.

En cuanto a la ineptitud del libelo, señala que el contrato de arriendo dice 15 hectáreas, pero el demandado se hizo de la mera tenencia de todo el inmueble, por lo que debe restituir todo.



Foja: 1

Sobre la prescripción de las rentas, se allana respecto de la prescripción de las rentas devengadas entre 2005 y 2011, pero agrega que también se cobran las rentas que se devenguen durante el juicio y hasta la restitución del bien, sin necesidad de mención expresa, según el artículo 11 del Decreto Ley 993.

Respecto de la simulación, afirma que le sorprende que el demandado se aproveche de su propia conducta, que ella entendió que era un arrendamiento y que lo celebró en el entendido que el demandado pagaría la renta, agregando que –de acuerdo al artículo 1700 del Código Civil- no vale la declaración unilateral ni la confesión espontánea para destruir la ley del contrato y que la simulación debe discutirse en un juicio de lato conocimiento.

Finalmente, en relación al derecho legal de retención, sostiene que debe denegarse en todo caso, pues estima que el demandado lo invoca como modo de adquirir, puesto que las normas que invoca parten del supuesto que no exista relación contractual, lo que no ocurre en este caso, de ahí que el demandado desconozca el contrato de arriendo.

A fojas 112, con fecha 17 de mayo de 2017, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Que, a fojas 333, con fecha 30 de marzo de 2021, se citó a las partes para oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL INCIDENTE DE NULIDAD DE TODO LO OBRADO DEDUCIDO POR EL DEMANDADO A FOJAS 280:

PRIMERO: Que, a fojas 280, la parte demandada dedujo incidente de nulidad respecto de la resolución de 20 de diciembre de 2019, rolante a fojas 276, que rechazó la incidencia de abandono del procedimiento interpuesta por dicha parte a fojas 275. En síntesis, señala que, atendido lo dispuesto en el artículo 56 N°6 de la Ley 19.953, dicho incidente debió resolverse en la sentencia definitiva.

SEGUNDO: Que la demandante no evacuó el traslado conferido en autos.

TERCERO: Que el artículo 83 inciso primero del Código de Procedimiento Civil señala que: «La nulidad procesal podrá ser declarada, de oficio o a petición de parte, en los casos que la ley expresamente lo disponga y en todos aquellos en que exista un vicio que irrogue a alguna de las partes un perjuicio reparable sólo con la declaración de nulidad».

Que la concurrencia de perjuicio es un requisito indispensable, reconocido tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, para decretar la nulidad procesal, lo que implica la existencia de una verdadera indefensión procesal para la parte que la impetra (Romero,



Foja: 1

Alejandro, *Curso de Derecho Procesal Civil IV*, Santiago, Thomson Reuters, 2017, pp. 62-63).

CUARTO: Que, en su incidencia, la parte demandada no ha desarrollado la forma en que se produjo a su respecto un perjuicio solo subsanable con la declaración de nulidad de la resolución respectiva, por lo que se desestimaré dicha incidencia.

II.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE INEPTITUD DEL LIBELO:

QUINTO: Que, esta excepción, la fundó el demandado en que la demanda singulariza el predio con una superficie de 22,71 hectáreas, de las que él arrendó 15 hectáreas, pero que no las delimita, y pide que se le condene a la restitución de la parte arrendada y desocupar enteramente la propiedad, petición restitutoria que a su juicio es defectuosa, desde que la demanda no delimita ni singulariza con precisión los deslindes que debe restituir como arrendataria y porque pide que se le condene a restituir el terreno arrendado, tampoco sin delimitación, y sin fundamento legal, por cuanto el juicio es de cese de arrendamiento.

SEXTO: Que, por su parte, la actora sostiene que el contrato de arriendo dice 15 hectáreas, pero el demandado se hizo de la mera tenencia de todo el inmueble, por lo que debe restituir todo.

SÉPTIMO: Que, como señala la doctrina y jurisprudencia, la ineptitud del libelo apunta a la omisión o cumplimiento imperfecto de cualquiera de los requisitos legales en la forma de proponer la demanda, de modo que dicha inobservancia implica un perjuicio para la contraparte (Bordalí et al, *Proceso Civil. El juicio ordinario de mayor cuantía*. Santiago, AbeledoPerrot, 2013, pp. 139-142).

OCTAVO: Que la excepción de marras será desestimada, desde que cuando el actor pide que el demandado sea condenado «...a la restitución de su propiedad en la parte arrendada, esto es, quince hectáreas, debiendo el demandado desocupar enteramente la propiedad...», debe entenderse referida al objeto del contrato de arrendamiento, esto es, quince hectáreas.

III.- EN CUANTO A LA OBJECIÓN DE DOCUMENTOS FORMULADA POR LA DEMANDANTE A FOJAS 136:

NOVENO: Que, a fojas 136, la actora objetó los documentos acompañados por el demandado a fojas 129, consistentes en Certificado de don Nolberto Arismendi Martínez, Presidente de la Junta de Vecinos de Los Maitenes, de fecha 29 de julio de 2017, y set de 8 fotografías. Al efecto, señala que se trata de documentos que no emanan de la parte contra la cual se presentan, no acreditan hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos ni quedan comprendidos en los artículos 343 y 346 del Código de Procedimiento Civil.



Foja: 1

DÉCIMO: Que, evacuando el traslado conferido en autos, a fojas 140, el demandado solicita el rechazo de la objeción, con costas, por fundarse en motivo que no establece la ley y que, además, apuntan a su valor probatorio.

DÉCIMO PRIMERO: Que, se desechará la objeción de marras, desde que ella no se funda en causa legal, que no es otra que aquella prevista en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, sino en consideraciones respecto del valor probatorio de los documentos en cuestión.

IV.- EN CUANTO AL FONDO:

DÉCIMO SEGUNDO: Que, a fojas 112 y fojas 135, se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales debe recaer la prueba, los siguientes: **1.-** Efectividad de existir un contrato de arrendamiento, si este contrato es a plazo fijo o indefinido, renta a la que asciende lo pactado, época, estipulaciones de pago y modalidades, demás cláusula pactadas; **2.-** Efectividad de haber incumplido el arrendatario con el pago de las rentas y estipulaciones del contrato del arrendamiento; **3.-** Efectividad de ser inepto el libelo de la demanda; **4.-** Efectividad que las partes celebraron un contrato simulado de arrendamiento, procedencia de la excepción opuesta; y **5.-** Efectividad de existir mejoras en la propiedad cuya restitución solicita el actor. En la afirmativa, naturaleza y cuantía. Época en que se habrían efectuado y periodo de tiempo que el demandado ha vivido en el predio.

DÉCIMO TERCERO: Que, atendido lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, «incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta», por lo que el actor se valió de las siguientes probanzas:

I.- PRUEBA DOCUMENTAL, no objetada, consistente en:

1.- A fojas 1, copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 682 vta. N°886 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno del año 1998, que indica que la actora es dueña de un inmueble ubicado en el sector Los Maitenes, comuna de Río Bueno, de una superficie aproximada de 22,71 hectáreas y cuyos deslindes son: Noreste, estero sin nombre que lo separa de Orlando Álvarez Álvarez; Suroeste, río Chauchayén que lo separa del Fundo Los Álamos; y Noroeste, separada por cerco recto de Alejandro Asenjo Guarda. Agrega que adquirió esta propiedad por Resolución N° 1637, de 28 de septiembre de 1998, del Ministerio de Bienes Nacionales.

2.- A fojas 2, copia de contrato de arriendo de bien raíz agrícola, de fecha 05 de diciembre de 2006, suscrito entre la actora y el demandado ante la notaria público de Río Bueno, doña María Lidia Díaz Díaz.

II.- TESTIMONIAL, consistente en las declaraciones de los siguientes testigos, que rolan a fojas 146 a 149, a saber:



Foja: 1

1.- Lidia Ester Soto Soto, Run 9.949.893-5, quien previo juramento de rigor, sin tachas y legalmente juramentada, afirma que existe un contrato de arrendamiento entre las partes, que el contrato era que el señor Álvarez tenía que pagarle al año \$450.000 y que el contrato era por un tiempo no más; agrega que el contrato se hizo el año 2006, lo que sabe porque se lo conversó la hija de la señora Huinca, doña Teresa Delgado. Repreguntada, señala que el predio está ubicado en el sector de Los Maitenes, que no sabe si la señora Huinca lo compró y que son 22 hectáreas. Repreguntada, precisa que lo arrendado es una parte no más, 15 hectáreas y afirma que la actora no tiene acceso al resto del predio, porque su nieto ocupa todo y no la deja entrar. Contrainterrogada, la testigo señala que no sabe en qué parte precisa de la totalidad esta la porción del terreno arrendado.

Respecto del segundo punto de prueba, afirma que el arrendatario no ha cumplido con el pago y con lo que dice el contrato, lo que sabe porque la señora Chela vive junto con su hija, quien es la que siempre le conversa, le contaron. Repreguntada, afirma que cuando venció el contrato el señor no quiso entregar, lo que supo porque ella igual se lo contó porque estaba muy afectada.

2.- Ema Jeanette Rivera Catrilaf, Run 14.291.114-0, quien previo juramento de rigor y legalmente examinada, sin tachas, expuso, respecto del punto uno, que sabe que entre las partes existe un contrato de arrendamiento, que este contrato se hizo el año 2006, que el contrato era a plazo fijo y que la renta era de \$450.000, lo que le consta porque ella lo conversó con la señora Chela. Repreguntada, expresa que el predio está ubicado en el sector Los Maitenes de la comuna de Río Bueno, en cuanto a los deslindes sabe que a un lado está don Orlando, de quién no recuerda el apellido, que por el otro lado está el río Chaichayen, y otro señor que no recuerda el nombre, que no recuerda la superficie y que el arrendatario ocupa todo el predio, pero que el arriendo no era por todo, sino solo por 15 hectáreas, que el arriendo vencía el año 2011, en el mes de Diciembre, y que el contrato era por escritura pública, lo que le consta porque la señora Chela se lo conversó todo, ya que es conocida de ella. Contrainterrogada la testigo para que diga, si sabe en qué parte de la totalidad del predio estaban las 15 hectáreas arrendadas, señala que desconoce los deslindes de Norte y Sur, por lo que no sabe dónde está ubicado lo arrendado.

Respecto del punto dos, afirma que efectivamente el arrendatario no cumplió con el pago de las rentas y con el contrato, lo que sabe por la señora y ella lo único que quiere es que su nieto le desocupe el lugar porque nunca la ha pagado nada. Repreguntada, afirma que el demandado no quiso restituir, esto lo sabe porque la señora Chela se lo dijo, y que debía restituir cuando se terminó el contrato de arriendo en el año 2011.

3.- Rodolfo Alejandro Asenjo Garcés, Run 15.728.588-k, quien previo juramento de rigor y legalmente examinado, sin tachas, expuso, sobre el punto uno, que sabe que hay un contrato de arrendamiento entre las partes, que el contrato es a plazo fijo, que la renta



Foja: 1

del contrato era por \$450,000, que se hizo el contrato el año 2005, que fue por 5 años y que lo que se arrendaba eran 15 hectáreas, pero que el demandado se tomó todo el predio, lo que sabe porque la señora Graciela le contó. Repreguntado, afirma que el predio está ubicado en el sector de Los Maitenes, que deslinda con un estero sin nombre, con un río y lo otro no lo sabe, que el total de la superficie son 22 hectáreas y que sabe que el gobierno le entregó el predio a la señora Chela. Contrainterrogado, afirma que no es colindante con la actora, que conoce hace cinco años a la señora Chela y que al demandado lo conoce por el mismo lapso, solo de vista.

Sobre el punto dos, afirma que el arrendatario nunca le ha pagado nada, que está viviendo gratis, y que no ha cumplido con nada, que lo sabe porque ella siempre le conversa, que ella quiere que él se salga no más y que el demandado nunca ha querido entregar.

DÉCIMO CUARTO: Que, a su turno, el demandado rindió las siguientes probanzas:

I.- DOCUMENTAL

1.- A fojas 126, copia de certificado de 29 de julio de 2017, emanado de Nolberto Arismendi Martínez, Presidente de la Junta de Vecinos Los Maitenes, certifica que el demandado, tesorero de dicha Junta, vive en el sector hace más de 30 años, cuando llegó con su padre.

2.- A fojas 127, 128, 150 a 153, set de 8 fotografías.

II.- TESTIMONIAL, consistente en las declaraciones de los siguientes testigos, que rolan a fojas 157 a 159, a saber:

1.- Nolberto Arismendi Martínez, Run 7.231.099-3, quien previo juramento de rigor y legalmente examinado, sin tachas, respecto del punto de prueba cinco, señala que nada sabe. Repreguntado, afirma que conoce al demandado desde niño, ahí en el Sector Los Maitenes, en su parcela ubicada en ese sector, precisando que es la parcela del demandado en Los Maitenes la que es materia de esta demanda y que lo sabe porque él era conocido con los padres del demandado. Agrega que el demandado está en la parcela como dueño, como heredero. Repreguntado, afirma que el padre del demandado era dueño y que lo sabe porque una vez le conversó que tenía problemas con el titular de la parcela porque no le entregaba escritura y porque él la tenía cancelada. Repreguntado, precisa que vive más o menos a dos kilómetros de la parcela y que reconoce el documento de fojas 126, Certificado de fecha de 29 de Julio de 2017, afirmando que sí lo suscribió él, en su calidad de Presidente de la Junta de Vecinos y que está también el timbre de la Junta de vecinos de Sector Los Maitenes La Parrilla. Contrainterrogado, afirma que eran veinte hectáreas la superficie del predio.



Foja: 1

Al punto seis, afirma que es efectivo y esto lo sabe porque ha visto construcciones de casa nueva, cercos, cultivos de empastadas, ha visto mediaguas como bodegas para guardar fardos, gallineros, adelantos en cercos. Agrega que la casa nueva debe haberse construido en el año 2000 aproximadamente, y que las otras construcciones por el mismo tiempo, y que las empastadas se hacen anuales. Reitera que el demandado ha vivido en el predio desde niño y esto lo sabe y le consta porque eran vecinos con el padre de este y lo conoce. Afirma que las mejoras tienen un valor arriba de treinta millones de pesos. Repreguntado, afirma que el demandado vive en el predio con su familia, esto es, su señora y sus dos hijos. Repreguntado el testigo, afirma que las fotografías que se le exhiben que van de fojas 127 a fojas 128 vta. son representativas del predio donde vive el demandado. Contrainterrogado, afirma que el demandado estaba autorizado a hacer la mejoras, como heredero.

2.- Luis Armando Sobarzo Ávila, Run 11.130.541-1, quien previo juramento de rigor y legalmente examinado, sin tachas, respecto del punto de prueba cinco, afirma que es efectivo, y que lo sabe porque conoce a don Daniel Huinca, que tiene maquinarias agrícolas y que le ha hecho prestaciones agrícolas en la propiedad de don Daniel Huinca, agregando que se simula el contrato porque don Daniel Huinca es usuario de Indap y para eso se simuló el contrato para acceder a los beneficios de Indap.

Respecto al punto de prueba seis, afirma que es efectivo, que sabe que existen mejoras en manejo de praderas y mejoramiento de los suelos y del campo en general, que se han hechos cercos, una casa habitación, una estructura para ordeñar, plantaciones de árboles nativos y algunos frutales. Afirma que la cuantía de las mejoras, observando el campo desde cuando él lo conoció al comienzo en el año 1997 hasta la fecha, ascenderían entre treinta y treinta y cuatro millones, incluyendo todo. Agrega que las prestaciones de servicios que realizó siempre se las pagó don Daniel Huinca. Agrega que el demandado ha vivido en el predio desde aproximado en el año 1995 y que él lo conoce desde ese año. Precisa que las mejoras se efectuaron desde el año 1999 hasta el 2003, pero que desde ahí no pudo seguir prestándole servicios porque su tiempo no se lo permitía, pero que sí hay otras personas desde ese tiempo que le han seguido realizando prestaciones agrícolas. Repreguntado, afirma que sí reconoce las impresiones de fotografías que rolan desde fojas 127 a fojas 128 vta., como representativas del predio que habita el demandado, agregando que vive aproximadamente a unos dos kilómetros y medio del predio. Contrainterrogado, afirma que don Daniel Huinca le dijo que era para acceder a los créditos y bonificaciones de Indap y que no podía afirmar su superficie del predio, que podrían ser treinta hectáreas.

3.- Mario Orlando Álvarez Nilian, Run 12.750.626-4, quien previo juramento de rigor y legalmente examinado, sin tachas, expuso, en cuanto al punto de prueba cinco, que es efectivo, que lo sabe porque alguna vez los conversó con don Daniel Álvarez de ese arriendo, que él lo quería para pedir crédito en Indap para arreglar el campo para abonos e insumos.



Foja: 1

Al punto seis, afirma que también es efectivo, que hay mejoras, que el campo esta apotrerado, con plantaciones de árboles nativos, frutales, pinos, su casa habitación, mediagua tipo galpón donde se guardan ovejas, otras porquerizas y gallineros, corrales, un huerto, un recinto cerrado para huerto, chacra. Agrega que la cuantía de estas mejoras aproximadamente asciende a unos treinta o treinta y tres millones de pesos. Añade que la época en que se efectuaron estas mejoras fue después del año 2000, agregando que el demandado ha vivido en el predio desde el año 2003 en adelante aproximadamente porque en ese año empezó a levantar su casa. Repreguntado, afirma que antes del año 2003 el demandado vivía ahí mismo en Los Maitenes y en el mismo predio, desde que ellos llegaron con sus familias, con sus padres en el año 1987, lo que le consta porque vive en el Sector Los Maitenes y que es vecino a una distancia de unos 200 a 500 metros. Repreguntado, precisa que el demandado llegó con sus padres a ese predio cuando era niño, junto con sus padres y hermanos, aclarando que vive desde el año 2003, porque hubo un problema familiar ya que su papá se fue de ese predio antes del año 2000, bien no recuerdo el año, y que luego llegó a vivir ahí la abuela de él, volviendo en el año 2003, él ya siendo mayor de edad comienza a construir una casa por acuerdo con su abuela creo que se llama Ruth Huinca y ahí él quedó a cargo del campo, haciéndole adelantos y todo.

III.- PERICIAL, a fojas 223, consistente en informe pericial elaborado por don Cristián Genaro Alejandro Aroca Antipan, Ingeniero Civil Industrial, que en lo pertinente señala que el objetivo del peritaje consistió en determinar el valor de las mejoras efectuadas dentro de la propiedad Rol 517-100, inscrita en la Comuna de Río Bueno, sector Los Maitenes, de acuerdo a los antecedentes expuestos en la causa, lo que correspondería a: 1. Vivienda; 2. Bodega (establo animales); 3. Activos Biológicos (árboles, huerta); 4. Cierros; 5. Corralón Animales con lechería rústica; 6. Pinos. Añade que, para establecer los montos, se realizó un sondeo de precios de diversos factores, tales como: mano de obra de construcción, materiales, etc., aplicado al contexto de cada punto. En seguida, realiza un análisis y valorización de las mejoras:

1. Vivienda: Afirma que se solicitó en la Dirección de Obras de Río Bueno el certificado de informaciones previas, con el fin de establecer, si está inscrita dentro de la propiedad algún bien inmueble, lo cual además entrega todos los detalles de normativa de construcción, así como también especificaciones técnicas de los mismos. (documento se agrega como anexo del presente informe). Sin embargo, señala que dicha documentación no contiene la información requerida, por cuanto se concluye que cualquier construcción en la propiedad no ha sido inscrita ni regularizada. Agrega que tuvo acceso a todas las dependencias de la vivienda. Descripción general de la vivienda: A rasgos generales, expresa que se trata de una construcción de carácter mixto de un piso, edificada principalmente en base a madera, yeso cartón y zinc, montada sobre poyos de madera, lo cual debido a su ubicación carece de urbanización; donde se observa que no cuenta con las condiciones mínimas en cuanto a infraestructura sanitaria y normativa de construcción



Foja: 1

establecida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Agrega que la vivienda presenta un bajo nivel de terminaciones de manera global, ya que, por ejemplo, estructuralmente hay deformaciones en piso y muros, debido a que carece de cimientos y sobrecimientos, por lo que cuenta solamente con poyos de madera (tipo chocos) con distribución y composición heterogénea. Observaciones: a) Baño: Se encuentra inconcluso, cubierto con cartón en cielo raso, donde se deja ver la techumbre de la vivienda y papel fieltro. Por otra parte, señala que los muros cuentan con Aislapol sobrepuesto al igual que planchas de hardboard (cholgúan); b) Aislación: expresa que, según lo observado, la vivienda sólo presenta papel fieltro, ya que como se mencionó en el punto anterior, lo cual se deja entrever en cielo raso del baño; c) Porche: añade que en el frontis, hay un lavadero tipo porche, el cual solo posee un revestimiento exterior básico, con piso sobrepuesto; siendo parte de la vivienda y sumado a la superficie total de la misma. Valorización vivienda: Se determinó un monto correspondiente a la entrega de una vivienda con llave en mano, es decir, totalmente terminada, donde se aplicó un concepto de descuento, considerado como deterioro físico, que, en el contexto del caso, tiene que ver principalmente con la baja calidad de materiales y de mano obra, para cual efecto corresponde a un 50% del total de la vivienda nueva. Monto terminada \$/ m²: \$200.000; Superficie m²: 67,06; Total vivienda nueva: \$13.412.000; Total vivienda aplicado 50% de deterioro físico: \$6.706.000. Precisa que, dentro de la valorización se encuentra la conexión eléctrica, la cual proviene de vivienda deshabitada, que se ubica a 170 mt., además del surtido de agua potable a través de plansa, localizado a 205 mt., del pozo. En resumen, el valor de la vivienda, incorpora el monto de los servicios básicos.

2. Bodega (establo animales): afirma que este recinto, tiene características constructivas bastante básicas, debido a que corresponde a un perímetro con zinc, encintado sobrepuesto con madera sin elaborar y piezas brutas de eucaliptus en techumbre. Añade que dicha construcción no presenta cimiento, ni sobrecimientos, por lo que solamente corresponde a piso de tierra, ya que su funcionamiento final corresponde a establo de animales. Superficie: 56,21 m²; Revestimiento: Zinc en v; Encintado: Madera pino sin elaborar; Techumbre: Zinc acanalado y madera pino sin elaborar con piezas brutas de eucaliptus; Valor: \$900.000.

3. Activos biológicos: sostiene que se dividen en: hualles, cerezos y huerta (lo cual engloba a manzanos en etapa de crecimiento, repollos, papas, acelgas, etc.). a) Hualles: Corresponden a 13 (u), plantados como hilera, con diámetro de 1,3 mt., y altura de 7 mt., en promedio aproximadamente; b) Cerezos: Corresponden a 6 (u), plantados de forma heterogénea con diámetro de 0,9 mt., y altura de 4 mt., en promedio aproximadamente; c) Huerta: Se tasaré de forma global, debido a que no se cuenta con la cantidad exacta de plantas, siendo dificultosa su identificación. Valorización activos biológicos: activo: Total: \$ 4.770.000.

4. Cierros: Afirma que dentro de lo analizado, existen dos tipos de cierre. Total cierros: \$1.349.704.



Foja: 1

5. Corralón animales con lechería rústica: afirma que el corralón, corresponde a un cierre perimetral con madera sin elaborar, construido con estacas y piezas de eucaliptus en bruto. La lechería rústica, hace referencia a un cubículo tipo mediagua de 15 m², elaborado en base a tablones. En consecuencia, por sus características no corresponde efectuar ningún análisis del punto de vista constructivo; por lo que su valorización sólo será en base a materiales y mano de obra. Valor: \$300.000.

6. Pinos: precisa que los pinos no se tasaron dentro de los otros activos biológicos, ya que ambas partes se atribuyen la plantación de dichas especies, por cuanto este Perito, no puede indicar de forma taxativa quien es el propietario de los árboles. Sin perjuicio de ello, igualmente efectúa su valorización. Las características son las siguientes: Edad estimativa: 18 a 20 años; Altura promedio: 12 mt. Aprox.; Cantidad: 47 unidades (compuesto por 12 (u) de 1.8 mt de diámetro y 35 (u) de 0,4 mt de diámetro). (diámetro heterogéneo). Total pinos: \$ 3.450.000.

Así, concluye, en cuanto a la valorización total mejoras, que se efectuaron 2 valorizaciones, donde la segunda incluye la valorización de los pinos dentro de las mejoras realizadas en la propiedad, reiterando que no puede atribuir su pertenencia a ninguna de las partes. Valoración 1 sin pinos: \$14.025.704; Valoración 2 con pinos: \$17.475.704.

DÉCIMO QUINTO: Que, a fojas 303, rola informe de CONADI.

El informe jurídico señala que se encuentra acreditado que la actora tiene la calidad de indígena, que es dueña del inmueble de marras, que celebró un contrato de arrendamiento con el demandado y que este no acreditó el pago de las rentas, debiendo desestimarse sus excepciones de simulación e ineptitud del libelo. Agrega que resulta complejo determinar la existencia de mejoras, sin perjuicio del informe pericial de marras.

A su turno, el Informe Técnico se pronuncia sobre las mejoras, indicando que, si bien resulta difícil determinarlas porque no se conoce el estado anterior del predio, avalúa las mejoras –entendiendo por tales la casa habitación, cercos, bodega y lechería- en la suma de \$3.978.502.

Finalmente, el Informe Social respecto del demandado concluye que este «subsiste del trabajo como obrero agrícola, por lo que los ingresos permiten satisfacer las necesidades mínimas básicas, además toda la familia se encuentra preocupado por la situación judicial del terreno, con toda la complicación y problemática psicosocial que conlleva esa situación».

DÉCIMO SEXTO: Que la celebración del contrato de arrendamiento se tiene por acreditado con el mérito del documento incorporado por la actora, no objetado por la contraria, por lo que hace plena prueba a su respecto, al tenor de lo dispuesto en el artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil y artículo 1702 del Código Civil.



Foja: 1

En cuanto al contenido de este, del contrato incorporado por dicha parte se lee que en la cláusula primera que la actora es dueña de una propiedad agrícola de 23,70 hectáreas, ubicada en el sector Los Maitenes de la comuna de Río Bueno, inscrita a fojas 682 vta N° 886 del Registro de Propiedad de 1998; en la segunda se consigna que se da en arriendo 15 de las 23,70 hectáreas ya mencionadas. En la cláusula tercera, se señala que la vigencia del contrato será de cinco años y si una de las partes quiere darle término, tendrá que dar aviso con treinta días de anticipación. En las cláusulas cuarta y quinta, se indica que la propiedad solo puede ser destinada a fines agrícolas y ganaderos, no pudiendo ser arrendada y que la renta será de \$450.000, por la totalidad de la superficie arrendada que equivale a 15 hectáreas y que deberá ser pagada el día 5 de diciembre de cada año. En la cláusula sexta se indica que el arrendador autoriza al arrendatario a acogerse al Programa de Incentivos de recuperación de suelos de Indap. En la séptima, se señala que, para efectos de la Ley de Impuesto a la Renta, los bienes agrícolas tributan en base a renta presunta. Finalmente, en la octava, las partes fijan domicilio en Río Bueno y se someten a sus tribunales, dejando constancia que se otorga en dos copias, una para cada parte.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto al término del arrendamiento, la cláusula tercera del contrato de marras señala que su vigencia será de cinco años y si una de las partes quiere darle término, tendrá que dar aviso con treinta días de anticipación.

Que de la referida cláusula se desprende que las partes no pactaron su prórroga y que el aviso de término está referido al término anterior al vencimiento del plazo.

Que el artículo 1956 del Código Civil, aplicable por remisión normativa del artículo 11 inciso primero del Decreto Ley 993, señala que:

«Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato.

Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera».

Que, por una parte, la actora afirma que le pidió la restitución tan pronto venció el contrato, en el mes de diciembre de 2011, pero que el demandado reaccionó en forma



Foja: 1

violenta y temió por su seguridad y que, por otra parte, el demandado no ha controvertido ni la vigencia ni el término del contrato.

Que, ahora bien, aun cuando la demanda de autos se presentó con fecha 20 de noviembre de 2013 y se notificó con fecha 8 de abril de 2017, lo cierto es que del citado artículo 1956 se desprende que la permanencia del demandado en el predio hasta la fecha no puede estimarse como una renovación del contrato de arriendo, más aún si los testigos Lidia Soto y Ema Rivera estuvieron contestes en afirmar que la actora le había pedido la restitución del predio al término del arrendamiento, según ella misma se los comentó, lo que unido a la circunstancia de que las partes no renovaron expresamente el contrato, ni tampoco operó la tácita reconducción, permite presumir que el contrato de autos efectivamente terminó al vencimiento de su plazo, esto es, el 5 de diciembre de 2011, por lo que se acogerá la demanda de restitución.

DÉCIMO OCTAVO: Que, asimismo, ha correspondido al demandado acreditar que pagó las rentas a la actora.

Al respecto, atendido el allanamiento de la actora, se acogerá la excepción de prescripción extintiva de la acción de cobro de rentas atrasadas y que abarcan el periodo comprendido entre el 5 de diciembre de 2006 y el 5 de diciembre de 2011, por cuanto han transcurrido 5 años contados hacia atrás desde la notificación de la demanda, esto es, el día 8 de abril de 2017.

Que, respecto de aquellas devengadas desde diciembre de 2012, durante el juicio y hasta la fecha, conforme el artículo 11 del Decreto Ley 993, el demandado no ha rendido prueba alguna respecto de su pago.

Que, finalmente, habiéndose acogido la excepción de prescripción, se omitirá pronunciamiento respecto de la excepción de simulación.

DÉCIMO NOVENO: Que, ahora bien, corresponde analizar la procedencia de declarar el derecho legal de retención a favor del deudor, como consecuencia de la indemnización de las mejoras que alega haber realizado.

Al efecto, conviene recordar que el demandado solicita que se declare su derecho legal de retención, invocando la norma del artículo 669 del Código Civil, y aun para el caso que la demanda sea rechazada, y, en subsidio del derecho legal de retención alegado, fundado en los mismos hechos y por el mismo valor o la suma que el tribunal determine, pide que se reconozca su derecho legal de retención en virtud de lo dispuesto en los artículos 4 del Decreto Ley 993, 1937 del Código Civil y 597 y 600 del Código de Procedimiento Civil.

VIGÉSIMO: Que nuestro legislador no define el derecho legal de retención, siendo la doctrina la que lo ha conceptuado como «la facultad que tiene el deudor de una obligación de entregar o restituir una cosa perteneciente al acreedor de ella, para negarse



Foja: 1

a cumplir mientras no se le pague o asegure el pago de lo que se le debe en razón de esta misma cosa» (Abeliuk, René, *Las obligaciones II*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2001, p. 849).

Que, por su parte, el artículo 669 del Código Civil dispone que:

«El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título De la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera».

Que, según se desprende de la definición del profesor Abeliuk, el derecho legal de retención tiene su fundamento en el contrato que vincula a las partes; a diferencia del citado artículo 669 del Código Civil, el que se aplica «...a la construcción sin previo contrato del edificante con el dueño del suelo. El principio general para estimar que concurre la acción de accesión sin conocimiento o noticia del dueño del suelo, se refiere a que éste no tenía o tomó conocimiento (*scientia censetur haberi de facto eius est fama publica in civitate, nec de eo praetendi potest ignorantia*) de la edificación por ningún medio contractual idóneo con el dueño del suelo...» (Sentencia Excm. Corte Suprema Rol 18.877-2018, de 26 de febrero de 2020).

Que, aunque el demandado invoca, en un primer momento, el inciso segundo del precepto transcrito y, posteriormente, se refiere a todo el precepto, lo cierto es que en su petición se aparta del contrato de arrendamiento que lo une con la actora, de modo que discutir su procedencia en el marco de este juicio resulta improcedente. En efecto, como se desprende del fallo citado, más que un derecho legal de retención, el artículo 669 del Código Civil establece una «acción de accesión» para que el dueño de la construcción pueda exigir el pago de la edificación (en este sentido, Ramos, René: “Edificación en sitio ajeno sin previo contrato”, en *Revista de Derecho* Universidad de Concepción, N° 178, Julio-Diciembre 1985, p. 145), de manera tal que la pretensión del demandado excede el ámbito propio de la contestación de la demanda.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, descartada la procedencia del derecho legal de retención por aplicación del artículo 669 del Código Civil, corresponde analizar dicha solicitud desde la perspectiva del artículo 4 de Decreto Ley 993, precepto que señala que: «En los contratos establecidos en este decreto ley tendrá siempre aplicación el derecho legal de retención en favor de las partes en los términos que lo reglan los artículos 1.937 y 1.942 del Código Civil. Si el asunto se ventila ante un árbitro se tramitará por el



Foja: 1

procedimiento que fijen las partes y en subsidio por el que determine el árbitro. Ante la justicia ordinaria el derecho legal de retención se sustanciará, en su caso, de acuerdo a lo establecido en los artículos 597, 598 y 600 del Código de Procedimiento Civil». Por su parte, el inciso primero del artículo 1937 del Código Civil dispone que: «En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá éste ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador».

Que, si bien en este caso el demandado invoca como fundamento del derecho legal de retención que pretende se declare a su favor el citado artículo 4, lo cierto es que dicha norma debe relacionarse con el artículo 7 del mismo Decreto Ley, precepto que previene que: «Queda prohibido al arrendatario subarrendar el todo o parte del predio que es objeto del contrato o ceder su derecho, o la tenencia total o parcial de los terrenos o introducir mejoras en el predio sin autorización previa y por escrito del propietario».

Que, la solicitud del demandado no podrá acogerse, desde que reconoce en su contestación que la casa que habita la empezó a construir en el año 2003 y la terminó el año 2006, y que las demás mejoras (cercos, corrales, una lechería rústica, plantaciones de pinos, árboles nativos y frutales), las realizó entre 2003 y 2006, esto es, con anterioridad a la celebración del contrato de arriendo, no siendo reconocida su existencia en este, de modo que no puede ser amparada por el referido artículo 7.

Que, su petición tampoco podrá prosperar en cuanto al galpón que afirma haber construido en el año 2007, desde que, si bien de sus dichos se desprende que la construcción la habría realizado durante la vigencia del contrato de marras, lo cierto es que no rindió prueba respecto a que su edificación fue autorizada por escrito por la actora, tal como lo exige el citado artículo 7.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en consecuencia, se desestimaré la petición del demandado en orden a que se declare a su favor el derecho legal de retención.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, el resto de la prueba, valorada en forma individual y en su conjunto, en nada altera lo ya razonado. En efecto, la copia de la inscripción de dominio de la actora da cuenta que el inmueble objeto del contrato de arriendo es de su propiedad. Por su parte, los documentos del demandado, así como las declaraciones de sus testigos, apuntan principalmente a establecer el tiempo que aquel ha ocupado el inmueble, aunque ellas no están contestes en ese aspecto, y con ello la data de las mejoras, cuya valoración fue efectuada por el perito de autos.

Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas y visto además lo dispuesto en los artículos 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil, 669, 1568, 1698, 1915, 1937, 1956 y 1977 del Código Civil, Decreto Ley 993, Ley 19.953 se resuelve:

1. Que se rechaza el incidente de nulidad de todo lo obrado formulado por el demandado a fojas 280.



C-643-2013

Foja: 1

2. Que se rechaza la excepción de ineptitud del libelo opuesta por el demandado en su contestación.

3. Que se rechaza la objeción de documentos formulada por la actora a fojas 136.

4. Que se acoge la demanda de lo principal de fojas 3 y se rechaza la solicitud de declaración del derecho legal de retención del demandado y, en consecuencia, se lo condena a restituir el inmueble arrendado dentro de tercero día desde que la sentencia causa ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición.

5.- Que se acoge la excepción de prescripción opuesta por el demandado, declarándose prescrita la acción de cobro de rentas atrasadas y que abarcan el periodo comprendido entre el 5 de diciembre de 2006 y el 5 de diciembre de 2011, y, en consecuencia, se condena a dicha parte a pagar las rentas devengadas desde el mes de diciembre de 2012 hasta la entrega material del inmueble arrendado, a razón de \$450.000 cada anualidad.

6. Que cada parte soportará sus costas.

C-643-2013.

Dictada por don **PABLO ELEAZAR SALAS DONOSO**, Juez Titular del Juzgado de Letras y Garantía de Río Bueno.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Río Bueno, siete de Abril de dos mil veintiuno**



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa. A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>