

Puerto Montt, tres de diciembre de dos mil veintiuno.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Se reproduce la sentencia en alzada; y en el considerando décimo, número tres, se reemplaza el año “2013” por el año “2016”, y asimismo, en el considerando décimo, número cuatro, se reemplaza el año “2013” por el año “2016”; y teniendo, además presente:

PRIMERO: Que, ingresan a folio 1 estos antecedentes para conocer del recurso de apelación deducido por la parte demandada en contra de la sentencia definitiva de fecha 13 de julio de 2021 (folio 77), del cuaderno principal, y dictada por el Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt; y asimismo, de la adhesión a la apelación de la parte demandante (folio 5) de estos autos Rol Corte N° 606-2021 (Civil).

SEGUNDO: Que, la parte demandada interpone su recurso de apelación señalado que, la sentencia recurrida acoge la demanda solo en cuanto declara resueltos dos contratos de promesa de compraventa y ordena pagar sumas relacionadas con gastos de suministro eléctrico y pago de contribuciones, además de condenarla a sendas cláusulas penales de 2.917 y 1.604 UF respectivamente, rechazando el pago de rentas adeudadas.

Sostiene que, la sentencia yerra profundamente al acoger la demanda en los términos que lo hace, en especial en lo que se refiere a declarar resueltos los dos contratos de promesa y condenarla al pago de dichas cláusulas penales, por cuanto no se cumplen los requisitos de forma y fondo para que tales pretensiones sean acogidas.

En lo pertinente, afirma que, el 28 de febrero de 2018, la demandada hizo entrega material del inmueble al Sr. Neumann, representante de la actora, quien se negó a firmar la recepción conforme y se negó igualmente a reembolsar lo pagado en exceso y las mejoras realizadas por sobre lo obligado por el contrato.

Agrega que, a la fecha de restitución de la propiedad, el 28 de febrero de 2018, la demandada tenía un saldo a favor de \$15.500.000 por cánones adelantados, lo cual se probó con la documental no objetada de contrario y no valorada íntegramente por el sentenciador del grado. Es más, la propia demandante reconoció en la réplica, \$5.500.000 de pago



de arrendamientos, lo que en definitiva permitió al tribunal a quo entender que había arrendamientos pagados hasta abril de 2018 (considerando 14), estimando la demandada que incluso hay aun 10 millones pagados en exceso, que cubrían con creces las obligaciones de luz y contribuciones, es más, tal como se indicó en la contestación hay un saldo a favor de ella por la suma de \$3.406.195.-

Refiere que, la resolución de los contratos de promesa y las multas consecuentes a que es condenada son improcedentes, ya que la demandante no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 11 del Decreto Ley N° 993, atendida la naturaleza jurídica de los inmuebles dados en arrendamiento, esto es, predios rústicos.

Agrega que, de acuerdo a la normativa especial que indica, se requieren de dos reconvenciones judiciales, y que entre ellas medie un plazo que no sea inferior a 30 días. Es así que, la demandante no cumplió con esta preceptiva especial, lo que trae como consecuencia que sólo haya una reconvención legítima -notificación de la demanda-, faltando la segunda para que la parte demandada quede en mora.

Manifiesta que, esta normativa especial que invoca modifica la regla general del artículo 1551 N° 1 y 3 del Código Civil, ya que, para caer en mora en el caso de predios rústicos, se exigen dos reconvenciones judiciales. Por lo que, al faltar un requerimiento o reconvención judicial, en los términos del artículo 11 del DL N° 993 en relación al artículo 1551 del Código Civil, no existe mora; y en consecuencia, no hay incumplimiento de contrato de arrendamiento, faltando por tanto el elemento incumplimiento esencial de la resolución de las promesas.

Dado lo anterior, sostiene que, al no haber incumplimiento de las promesas, no hay causal para aplicar las cláusulas penales, porque no se encuadra en la hipótesis contractual de “desistimiento”.

Agrega que, en todo caso, por lo pagado en exceso por la demandada, las deudas de luz y contribuciones se encuentran cubiertas y fueron solucionadas por la actora. Es más, en los meses posteriores a la restitución, la demandante arrendó nuevamente el predio. No esperó la resolución del juicio ni pidió la restitución judicial, en prueba que aceptó la restitución material hecha por su parte. Es más, en las semanas



posteriores, la demandante arrendó las propiedades sin inconvenientes. Añadiendo que, el hecho de haberse efectuado el pago de una manera distinta a la pactada, imponiéndole al acreedor que con lo dado en exceso pague lo que se debía por esos conceptos, no implica un incumplimiento de gravedad que autorice la resolución.

Finalmente, afirma que, la cláusula penal que se impone pagar a su representada es absolutamente desproporcionada al supuesto incumplimiento demandado. Se esta condenando a su parte a pagar más de 135 millones de pesos, por no haber enterado a la empresa de electricidad y a la Tesorería General de la República, dineros que sí fueron entregados al acreedor. Claramente estamos en presencia de lo que la doctrina llama “clausula penal excesiva” que en el evento de determinar incumplimiento debe rebajarse prudencialmente la multa, ya que se vulnera la regla de los efectos conmutativos de los contratos, y se estaría validado un claro caso de enriquecimiento sin causa.

Pide, en definitiva, se revoque la sentencia recurrida, y en su lugar se rechace íntegramente la demanda con costas de la causa y del recurso.

TERCERO: Que, por su parte, la demandante en esta instancia se adhirió al recurso de apelación, fundándola principalmente en cuanto a las costas, sosteniendo que, la sentencia debió condenar en costas a la parte demandada civil, ya que fue totalmente vencida, en consideración a la tramitación del presente juicio, por lo cual solicita se declare la condena de las costas en 1º y 2º Instancia.

CUARTO: Que, consta en estos antecedentes y como lo consigna el fallo en alzada en el **considerando duodécimo**, *“se debe tener presenta que la acción entablada por la actora es aquella que emana de la condición resolutoria tácita y en virtud de la cual el contratante diligente o cumplidor puede solicitar se deje sin efecto el contrato a causa del incumplimiento del otro contratante, a través de un procedimiento ordinario, y no el procedimiento contemplado en el Decreto Ley N°993 de 1975 que establece disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros.”*



Y en este sentido, el artículo 1489 del Código Civil, conocido como la condición resolutoria tácita, establece para los contratos bilaterales la posibilidad de resolver un acuerdo de voluntades cuando uno de los contratantes no cumpla lo pactado, y en tal caso, el contratante diligente puede pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato y, en este caso, lo que se solicitó fue la resolución de los contratos materia de autos. Cualquiera sea la decisión del contratante diligente, según el inciso segundo de la disposición en comento, se establece la facultad de solicitar la indemnización de perjuicios, por lo tanto, no hay confusión en la pretensión del actor.

QUINTO: Que, útil resulta señalar que con fecha 01 de septiembre de 2016, se celebró por escritura pública un Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, entre Sociedad de Transportes Maryún Limitada, en calidad de subarrendadora y promitente vendedora, y Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, en calidad de subarrendataria y promitente compradora, por medio de la cual la primera dio en subarrendamiento a la segunda, el inmueble consistente en un retazo del Fundo “La Araña” ubicado en la comuna de Fresia, provincia de Llanquihue, Décima Región de Los Lagos, de una superficie aproximada de 200 hectáreas; inmueble inscrito a fojas 1.877, N° 2.916 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas correspondiente al año 2013, a nombre de la sociedad anónima bancaria Corpbanca, rol de avalúo fiscal número 163-36.

Que, en la cláusula décimo cuarta del referido contrato se estipuló: *“el impuesto territorial que grava al predio entregado en subarrendamiento sería de cargo de la subarrendataria”*, como se indica en el **considerando décimo** numeral 3 del fallo en alzada. Y en la cláusula décimo sexta del mismo contrato se estipuló entre las partes una promesa de compraventa del inmueble, estableciéndose el precio en 29.170,39 Unidades de Fomento, y pactaron que en caso de que cualquiera de las partes se desistiere de la celebración de la compraventa prometida en dicha cláusula, pagará a la otra a título de valuación anticipada de perjuicios, una suma equivalente al 10% del valor estipulado en la cláusula décimo séptima como precio de la misma (cláusula vigésimo primero).



SEXTO: Que, asimismo, con fecha 01 de septiembre de 2016, se celebró por escritura pública un Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, entre Sociedad de Transportes Maryún Limitada, en calidad de subarrendadora y promitente vendedora, y Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, en calidad de subarrendataria y promitente compradora, por medio de la cual la primera dio en subarrendamiento a la segunda, el inmueble rústico denominado Lote B, de la subdivisión del Fundo Estero de la Virgen, ubicado en la comuna de Fresia, provincia de Llanquihue, Décima Región de Los Lagos, de una superficie aproximada de 110 hectáreas; inmueble inscrito a fojas 178 N° 274 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas correspondiente al año 2014 a nombre de la sociedad anónima bancaria Corpbanca, rol de avalúo N°163-37.

Que, en la cláusula décimo cuarta del referido contrato se estipuló: *“el impuesto territorial que grava al predio entregado en subarrendamiento sería de cargo de la subarrendataria”*, como se indica en el **considerando décimo** numeral 4 del fallo en alzada. Y en la cláusula décimo sexta del mismo contrato se estipuló entre las partes una promesa de compraventa del inmueble, estableciéndose el precio en 16.043,70 Unidades de Fomento, y pactaron que en caso de que cualquiera de las partes se desistiere de la celebración de la compraventa prometida en dicha cláusula, pagará a la otra a título de valuación anticipada de perjuicios, una suma equivalente al 10% del valor estipulado en la cláusula décimo séptima como precio de la misma (cláusula vigésimo primero).

SEPTIMO: Que, en la cláusula décimo quinta de ambos Contratos de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa en estudio se señala: *“Sin perjuicio de las causales establecidas en la ley, convienen las partes que serán causales de término anticipado del presente contrato de subarrendamiento, así como de la promesa de compraventa que se pactará más adelante en este instrumento, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en las cláusulas precedentes, especialmente en no pago de la renta de arrendamiento, más allá de treinta días de la fecha de pago de ésta.”*



OCTAVO: Que, como consta en el caso de marras, y es razonado por el tribunal a quo, en el **considerando décimo quinto** del fallo en alzada, la demandada de autos no ha acreditado por medio de prueba alguno que haya dado cumplimiento a su obligación de pagar el impuesto territorial que grava a los predios objeto de autos, lo que se traduce en un incumplimiento de su obligación pactada en la cláusula décimo cuarta de ambos Contratos de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa a que se ha hecho referencia.

Tales incumplimientos acreditados, relacionado con la cláusula vigésimo segunda, letra b), numeral uno, de ambos contratos, establece que se entenderá que existe desistimiento *“si se pusiere término anticipado al contrato de subarrendamiento por el no pago de las rentas de arrendamiento **y/o incumplimiento de las obligaciones establecidas en éste en los términos previstos en la cláusula décimo quinta del presente contrato.**”*

Así las cosas, en la cláusula vigésimo primera de ambos Contratos de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa se señala: *“En caso que cualquiera de las partes se desistiere de celebración la compraventa prometida en la cláusula décima sexta precedente, pagará a la otra a título de evaluación anticipada de perjuicios una suma equivalente al diez por ciento del valor estipulado en la cláusula décimo séptima de este instrumento como precio de la misma.”*

NOVENO: Que, en consecuencia, habiéndose acreditado el incumplimiento de la demandada como se viene señalando, además del incumplimiento acreditado en el **considerando décimo sexto** del fallo en estudio, no cabe sino que coincidir con lo resuelto por la sentenciadora de base, en orden a acoger la demanda de autos, y condenar a la demandada al pago de las prestaciones de la forma que se indican en lo resolutivo numeral tres y cuatro de la sentencia en alzada, lo que conlleva a rechazar el recurso de apelación deducido como se dirá en lo resolutivo de esta sentencia.

DECIMO: Que, por otro lado, se desechará igualmente la adhesión a la apelación de la parte demandante, ya que como consta en estos antecedentes, la parte demandada no ha sido totalmente vencida en



autos, ya que la pretensión del actor en orden a pretender el pago de 287,64 Unidades de Fomento, por concepto de rentas adeudadas de ambos Contratos de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, ha sido totalmente desechada como se lee y desarrolla en el **considerando décimo cuarto** y en lo resolutivo numeral quinto del fallo en alzada.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1489, 1545, 1698 del Código Civil; y Decreto Ley N° 993, se declara:

I.- Que, **se confirma**, en lo apelado y en lo adherido a la apelación, la sentencia definitiva de fecha trece de julio de dos mil veintiuno, escrita a folio 77 y siguientes del cuaderno principal, en causa Rol C-2381-2018, dictada por el Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt.

II.- Que, no se condena en costas de la instancia al recurrente y demandado de autos.

Redactada por Abogado Integrante Sr. Cristian Oyarzo Vera.

Regístrese y devuélvase.

Rol Civil N° 606-2021



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por los Ministros (as) Jorge Pizarro A., Jaime Vicente Meza S. y Abogado Integrante Cristian Ivan Oyarzo V. Puerto Montt, tres de diciembre de dos mil veintiuno.

En Puerto Montt, a tres de diciembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

