

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Puerto Montt
CAUSA ROL : C-2381-2018
CARATULADO : SOCIEDAD DE TRANSPORTES MARYUN
LTDA./AGROGANADERA RIO BLANCO LIMITADA

Puerto Montt, trece de Julio de dos mil veintiuno

VISTOS:

Que, la presente causa Rol N°2381-2018, fue presentada a tramitación con fecha 14 de mayo de 2018 (Folio 1), por don **Cristian Yáñez Rojas**, abogado, en representación convencional de **Sociedad Transportes Maryun Limitada**, domiciliado para estos efectos en calle Concepción N°120, of. 505, Puerto Montt; y, en lo principal expone:

Que, viene en deducir demanda civil de resolución y cumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicios en contra de **Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada**, R.U.T. N°76.381.487-4, representada legalmente por don **Carlos Rodolfo Aron Horn**, empresario, domiciliado en calle Quillota N°175, o Santa Rosa N°575, of. 43, Puerto Varas, empresario, chileno, en razón a los siguientes argumentos de hecho y derecho que expone, con costas.

I.- En cuanto a los hechos.

Que, con fecha 1 de septiembre de 2016, las partes suscribieron por escritura pública los siguientes contratos:

a) Sociedad Transportes Maryun Limitada suscribió por escritura pública ante el Notario don Álvaro Gajardo Casañas de la ciudad de Puerto Montt, un Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compra y Venta con la Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, sobre un retazo del Fundo “La Araña”, ubicado en la comuna de Fresia, provincia de Llanquihue, de una superficie aproximada de 200 hectáreas. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas 1.877 N°2966 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2013. La renta mensual de subarriendo era de 63,9 unidades de fomento mensual, pagados durante los primeros 10 días de cada mes. El terreno iba a ser destinado a explotación agrícola. Las contribuciones iban a ser pagadas por el subarrendatario, como asimismo los gastos de luz mientras dure el contrato. Este contrato tiene una cláusula penal de incumplimiento de 2.917 unidades de fomento, por término anticipado y no pago de rentas de subarrendamiento.

b) Sociedad Transportes Maryun Limitada suscribió por escritura pública ante el Notario don Álvaro Gajardo Casañas de la ciudad de Puerto Montt, un Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compra y Venta con la Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, sobre un inmueble rústico denominado Lote B, de la subdivisión del Fundo Estero de la Virgen, ubicado en la comuna de Fresia,



Provincia de Llanquihue, de una superficie aproximada de 110 hectáreas. Dicho inmueble se encuentra inscrito a fojas 178 N°274 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2014. El subarriendo tenía una renta mensual de 31,98 unidades de fomento, pagados dentro de los diez primeros días de cada mes. El terreno iba a ser destinado a explotación agrícola. Las contribuciones iban a ser pagadas por el subarrendatario, como asimismo los gastos de luz mientras dure el contrato. Este contrato tiene una cláusula penal de incumplimiento de 1.604 Unidades de fomento, por término anticipado y no pago de rentas de subarrendamiento.

Señala, que la Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, no ha pagado las rentas de arriendo de ambos contratos y predios de propiedad de su representada desde el mes de febrero de 2018 a la fecha. Además, no pagó las contribuciones de ambas propiedades de la cual estaba obligada, y tampoco ha pagado los gastos de electricidad de ambas propiedades. Al ser requerido de pago en forma de regularizar esta situación, no lo ha efectuado, por lo cual claramente existe un incumplimiento contractual, por lo cual demanda la resolución de ambos contratos, para poner término anticipado, y el cumplimiento en cuanto a hacer efectivo el pago de la cláusula penal o indemnización anticipada, establecida para ambos contratos, ya que su representada ha tenido que afrontar innumerables perjuicios para cubrir estos montos que debieron ingresar a su patrimonio y así cumplir con obligaciones financieras del contrato de leasing de compra de ambos predios.

Agrega, que en ambos contratos se estableció una cláusula penal de incumplimiento.

II.- En cuanto al Derecho.

Señala, que el ordenamiento jurídico chileno, faculta para poder solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato individualizado, y a la vez solicitar indemnización de perjuicios, es así que el artículo 1489 del Código Civil establece la condición resolutoria tácita en la cual uno de los contratantes puede solicitar el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo más una indemnización de perjuicios. Es por lo anterior, que su parte está solicitando la resolución de ambos contratos ya individualizados, celebrados el 1 de septiembre de 2016 en la Notaría de don Álvaro Gajardo Cañas, por no cumplimiento y pago de las rentas, además de solicitar el cumplimiento de ambos contratos en cuanto hacer efectivo la valuación anticipada de los perjuicios por no cumplimiento del contrato.

Que, el artículo 1545 y 1546 del Código Civil establece que todo contrato celebrado legalmente es ley para las partes, además, estos se deben cumplir de buena fe, lo cual claramente no ha sido el caso del demandado, el cual no ha cumplido con lo estipulado en los 2 Contratos de Subarriendo y Promesa de Compra y Venta,



específicamente el no pago de la renta desde febrero de 2018, más el pago de las contribuciones de los 2 predios desde septiembre de 2017 y el pago de gastos de electricidad.

Que, el artículo 1556 del Código Civil establece la facultad de solicitar indemnización de perjuicios por no haberse cumplido la obligación o de haberse retardado su incumplimiento, por lo cual el demandado deberá indemnizar los costos que su incumplimiento le ha generado, y que se encuentran avaluados expresamente en el contrato, más el pago de los valores de contribuciones y gastos de electricidad que no efectuó.

III.- En cuanto a las peticiones concretas.

Que, solicita que se acoja la presente demanda de resolución e indemnización de perjuicios de los 2 Contratos de Subarriendo y Promesa de Compra y Venta, ya individualizados, en contra de la Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, celebrado entre las partes el 1 de septiembre de 2016, y se declare que debe pagar por cada contrato lo siguiente:

a) Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compra y Venta con la Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, sobre un retazo del Fundo “La Araña”, ubicado en la comuna de Fresia, Provincia de Llanquihue, de una superficie aproximada de 200 hectáreas. El canon de subarriendo mensual de 4 meses por un total de 191,7 unidades de fomento mensual equivalente al día de la interposición de la demanda. Más el pago de contribuciones de dicha propiedad por la suma de \$2.000.000. El pago de la electricidad que no se pagó, por la suma de \$120.000, y la cláusula penal de incumplimiento de 2.917 unidades de fomento, por término anticipado y no pago de rentas de subarrendamiento.

b) Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compra y Venta con la Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, sobre un inmueble rústico denominado Lote B, de la subdivisión del Fundo Estero de la Virgen, ubicado en la comuna de Fresia, Provincia de Llanquihue, de una superficie aproximada de 110 hectáreas. La renta subarriendo de 3 meses de 95,94 unidades de fomento. Deuda de contribuciones por \$2.000.000, y pago de deuda de electricidad de \$100.000. Este contrato tiene una cláusula penal de incumplimiento de 1.604 unidades de fomento, por término anticipado y no pago de rentas de subarrendamiento.

c) El pago de las costas de la causa.

Previas las citas legales solicita al tribunal tener por presentada demanda civil de resolución o cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios en contra de **Sociedad Agrícola Ganadera Río Blanco Limitada**, para que, acogiendo dicha demanda, el tribunal declare:



- 1.- La resolución de ambos contratos de subarrendamiento por no pago de las rentas, más el cumplimiento de las cláusulas de pago de contribuciones por un total de **\$4.000.000**, y gastos de electricidad por un total de **\$220.000**, ya señaladas de los 2 contratos individualizados.
- 2.- Que se pueda pagar la renta adeudada de ambos contratos de subarrendamiento por la suma total de **287,64 Unidades de Fomento**.
- 3.- Que se acoja la demanda civil de indemnización de perjuicios, por lo cual Sociedad Agrícola Ganadera Río Blanco Limitada debe pagar a título de indemnización de perjuicios previamente evaluadas en ambos contratos por un total de **4.521 Unidades de Fomento**.
- 4.- Todo el monto expuesto más intereses y reajustes desde la fecha de la mora.
- 5.- Que se le condene al pago de las costas de la causa.

Con fecha 26 de junio de 2018 (Folio 16- Folio E7E) se notificó en conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, a don Carlos Rodolfo Aron Horn, en representación de Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, de la demanda y su proveído.

En lo principal del escrito de fecha 17 de julio de 2018 (Folio 5), la parte demandada formuló excepción dilatoria del artículo 303 N°1 del Código de Procedimiento Civil, la cual fue rechazada en resolución de fecha 26 de septiembre de 2018 (Folio 6-Cuaderno 1.1. Excepciones Dilatorias), respecto de la cual la parte demandada formuló recurso de apelación en escrito de fecha 02 de octubre de 2018 (Folio 7-Cuaderno 1.1. Excepciones Dilatorias), apelación que la Iltrma. Corte de Apelaciones de Puerto Montt, tuvo por desistida en resolución de fecha 25 de octubre de 2018 (Folio 10-Cuaderno 1.1. Excepciones Dilatorias).

En escrito de fecha 08 de octubre de 2018 (Folio 24), la parte demandada contestó la demanda.

En escrito de fecha 17 de octubre de 2018 (Folio 26), la demandante evacuó el trámite de réplica.

En lo principal del escrito de fecha 26 de octubre de 2018 (Folio 29), la parte demandada evacuó el trámite de dúplica.

Con fecha 07 de enero de 2019 (Folio 35), se llevó a efecto la audiencia de conciliación, con la asistencia del apoderado de la parte demandante y en rebeldía de la demandada. Llamadas las partes a Conciliación, esta no se produce, por la inasistencia de la demandada.

En resolución de fecha 31 de enero de 2019 (Folio 38), se recibió la causa a prueba y se fijaron tres puntos de prueba, y en resolución de fecha 20 de diciembre de 2019 (Folio 47), se modificaron los tres puntos de prueba. Durante el término probatorio las partes rindieron prueba.



En resolución de fecha 07 de mayo de 2021 (Folio 76), se citó a las partes a oír sentencia.-

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA TACHA FORMULADA POR LA PARTE DEMANDADA EN AUDIENCIA DE FECHA 14 DE ENERO DE 2020, EN CONTRA DE LA TESTIGO DE LA DEMANDANTE DOÑA JOVITA DEL CARMEN OJEDA DELGADO (FOLIO 53):

PRIMERO: Que, en audiencia de fecha 14 de enero de 2020 (Folio 53), la demandada formuló tacha en contra de la testigo de la demandante doña Jovita del Carmen Ojeda Delgado, fundada en el N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, que la testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar en juicio, por tener a lo menos un interés económico indirecto en el resultado de este juicio, ya que la testigo ha declarado que se desempeña para la empresa Maryun Agrícola que le presta servicios a la demandante de esta causa. Agrega, que su testimonio siempre estará siempre condicionado al éxito de la acción de la demandante, careciendo por tanto de la imparcialidad que se requiere para ser testigo en este tipo de procedimiento. Además, entre ambas empresas existe no solo una relación comercial, sino que pertenecen a la misma familia Neumann, de hecho, el representante legal de la demandante es el padre del representante legal y empleador de la testigo. Agrega, que prueba de lo señalado serán las mismas declaraciones de la testigo ya que el conocimiento que tiene de los hechos solo derivará del vínculo contractual que tiene con la familia Neumann y sus empresas.

Finalmente, solicita tener por opuesta la tacha a la testigo y en definitiva se le reste todo el valor a su testimonio.

SEGUNDO: Que, la parte demandante evacuó el traslado conferido respecto a la tacha formulada en contra de la testigo doña Jovita del Carmen Ojeda Delgado en audiencia de fecha 14 de enero de 2020 (Folio 53), solicitando su rechazo, en consideración a los siguientes argumentos:

Que, en primer lugar, las preguntas de tacha efectuadas a la testigo, solo han apuntado a poder acreditar una supuesta relación laboral que pueda tener con la sociedad demandante, lo cual ha sido desvirtuado con cada una de las respuestas efectuadas por la testigo.

Que, en segundo lugar, la tacha presentada, tiene relación, como lo establece la doctrina y la jurisprudencia, con un interés patrimonial que pueda tener la testigo con los posibles resultados de una sentencia favorable que pueda obtener la parte demandante; y ninguna de las declaraciones y respuestas efectuadas por la



testigo, señalan o establecen que pueda tener un interés directo o indirecto en el resultado del presente juicio.

Que, en tercer lugar, tacha interpuesta deba ser rechazada ya que la testigo ha declarado en forma clara y directa, que no tiene una relación laboral con la empresa demandante, y que solo a través de sus servicios administrativos conoce a la empresa demandante, desconociendo cualquier tipo de relación societaria o de dominio que exista entre ellas.

Por último, solicita tener por evacuado el traslado, rechazando la tacha interpuesta tomando la declaración a la testigo.

TERCERO: Que, el tribunal rechazará la tacha del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil formulada por la demandada en contra de la testigo de la demandante Transportes Maryun Ltda., doña Jovita del Carmen Ojeda Delgado, por cuanto no se encuentra acreditado que la testigo carezca de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, el cual en todo caso debe ser de carácter económico.-

EN CUANTO AL FONDO:

CUARTO: Que, en lo principal del escrito de fecha 14 de mayo de 2018 (Folio 1), comparece don **Cristian Yáñez Rojas**, en representación de **Sociedad Transportes Maryun Limitada**, quien interpone demanda de resolución y cumplimiento de contrato e indemnización de daños y perjuicios en contra de **Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada**, representada por don **Carlos Rodolfo Aron Horn**, por los fundamentos de hechos y de derecho consignados en la parte expositiva de esta sentencia, solicitando que acogiendo la demanda, el tribunal declare:

- 1.- La resolución de ambos contratos de subarrendamiento por no pago de las rentas, más el cumplimiento de las cláusulas de pago de contribuciones por un total de **\$4.000.000**, y gastos de electricidad por un total de **\$220.000**, ya señaladas de los 2 contratos individualizados.
- 2.- Que se pueda pagar la renta adeudada de ambos contratos de subarrendamiento por la suma total de **287,64 Unidades de Fomento**.
- 3.- Que se acoja la demanda civil de indemnización de perjuicios, por lo cual Sociedad Agrícola Ganadera Río Blanco Limitada debe pagar a título de indemnización de perjuicios previamente valuadas en ambos contratos por un total de **4.521 Unidades de Fomento**.
- 4.- Todo el monto expuesto más intereses y reajustes desde la fecha de la mora.
- 5.- Que se le condene al pago de las costas de la causa.



QUINTO: Que, en el escrito de fecha 08 de octubre de 2018 (Folio 24), la parte demandada contestó la demanda, solicitando su rechazo con costas en atención a los siguientes argumentos:

1. Que, efectivamente las partes suscribieron los contratos de subarrendamiento de predios rústicos materia de autos, sin embargo, no ha existido incumplimiento alguno de su parte.
2. Que, en efecto, desde antes de la suscripción de los contratos en septiembre de 2016, su representada inspirada en la buena fe comenzó a hacer abonos con cargo al arrendamiento, de suerte tal que en la cláusula 7ª se declararon pagadas las 6 primeras rentas, además en la cláusula 6ª, se dejó expresamente abierta la posibilidad de hacer los abonos que estime convenientes.
3. Que, en relación a los referidos contratos de subarrendamiento, su parte hizo los siguientes abonos, recibidos directamente por el representante legal de la actora, señor Jorge Eduardo Neumann Yunge, quien, en las respectivas oportunidades de abono, le indicaba a su representada y su representante legal Sr. Carlos Aron, la cuenta a la que debían hacerse los respectivos pagos. Estos son:

Fecha	Monto \$	A
04/07/16	15.000.000	Agrícola Maryún Ltda.
11/10/16	5.500.000	Jorge Neumann
10/12/16	10.000.000	Jorge Neumann Maquinarias Eirl
15/12/16	27.500.000	Maryún Agrícola Ltda.
12/01/17	1.958.069	Transportes Maryún
10/02/17	2.523.952	Transportes Maryún
10/03/17	2.536.282	Transportes Maryún
10/04/17	2.541.529	Transportes Maryún
15/04/17	27.500.000	Maryún Agrícola Ltda.
10/05/17	2.551.356	Transportes Maryún
14/06/17	2.556.885	Transportes Maryún
14/07/17	2.557.362	Transportes Maryún
10/08/17	2.548.780	Transportes Maryún
13/09/17	2.554.047	Transportes Maryún
121017	2.558.490	Transportes Maryún
241117	2.561.517	Transportes Maryún
181217	2.569.936	Transportes Maryún
190118	2.572.589	Transportes Maryún

Agrega que estos pagos se hicieron a través de cheques, todos los que fueron cobrados.

4. Que, por otra parte, durante la vigencia del contrato, su representada hizo mejoras a los predios por más de \$30.000.000, particularmente en un pozo de acumulación de aguas, recuperación de cerco, fertilización y realización de empastadas, las que han sido aprovechadas por el demandante, y que excedían por mucho las obligaciones de mera mantención derivadas del contrato, mejoras a



la que el demandante está obligado a reembolsar en el remoto evento que se declare la terminación del contrato de arrendamiento.

5. Que, en diciembre de 2017 el señor Neumann le solicitó verbalmente a su representada la restitución de las propiedades subarrendadas, ya que el objetivo del señor Neumann era venderlo. De hecho, desde enero de 2018, las propiedades estaban siendo ofrecidas en la empresa de corretajes Tattersall.

6. Que, el 28 de febrero de 2018, su representada hizo entrega material del inmueble al señor Neumann, 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 (antes referidas).

7. Que, a la fecha de restitución de la propiedad, el 28 de febrero de 2018, su representada tenía un saldo a favor de \$15.500.000 por cánones adelantados.

8. Que, de ser efectivos los cobros indicados en los N°1 y 2 de la parte petitoria, esto es: 1 el “pago de contribuciones por un total de \$4.000.000 y gastos de electricidad por un total de \$220.000 ya señaladas de los 2 contratos individualizados.” (\$4.220.000) y 2.- Que se pueda pagar la renta adeudada de ambos contratos de subarrendamiento por la suma total de 287,64 unidades de fomento. (Hoy \$7.873.805). Al día de hoy implicaría que su representada sigue teniendo un saldo a favor de \$3.406.195, y en conclusión no existe el incumplimiento denunciado (no pago de rentas) y fundante de la acción de resolución. Por otra parte, de rechazar estos antecedentes, se estaría permitiendo el enriquecimiento sin causa de la empresa demandante y su representante señor Neumann.

9. Que, por otra parte, la resolución y la multa consecuente que se cobra (Punto 3 de la petitoria) se hace improcedente, ya que la contraria no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 11 del DL 993, ya que si la causal de término es el no pago de rentas, se debía reconvenir de pago a lo menos dos veces, cuestión que no hizo y menos ante el tribunal competente de conformidad al artículo 2° del DL 993.

10. Que, además, en lo que se refiere particularmente a la multa cuyo cobro se demanda, esta estaba prevista para el eventual incumplimiento del contrato de promesa. A su turno, el contrato de promesa caía si el contrato de arrendamiento terminaba por no pago de rentas. Ocurre que, como ya se expresó anteriormente, la demandante no se sometió al procedimiento legal establecido en el DL 993 aplicable a los predios rústicos -como son los arrendados- para poner término al contrato por no pago de rentas, y deviene además que en este procedimiento no se pueda declarar el término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas,



la que es condición esencial para que proceda la multa, y en consecuencia, este cobro debe ser rechazado íntegramente.

Que, en definitiva, no habiendo incumplimiento al contrato por su parte, ya que los cánones de arriendo se encuentran íntegramente pagados, y que la contraria no se sometió al procedimiento legal de terminación del contrato de arrendamiento de predio rústico omitiéndose un elemento esencial para la procedencia de la multa, la demanda debe ser rechazada íntegramente, con costas.

Termina solicitando tener por contestada la demanda y en definitiva se rechace la demanda en todas sus partes, con costas.

SEXTO: Que, en escrito de fecha 17 de octubre de 2018 (Folio 26), la parte demandante evacúo el trámite de réplica en los siguientes términos:

1.- Que, claramente la contestación no desvirtúa en nada el hecho esencial de que es Agroganadera Río Blanco Limitada la cual siempre no cumplió con las obligaciones establecidas en los 2 contratos de subarriendo, estableciendo excusas sin ningún asidero en cuanto al cumplimiento del contrato, siendo falsas las aseveraciones de la solicitud de restitución de las 2 propiedades por parte de su representada como pasará a exponer a continuación, tratando de justificar el abandono de los 2 predios y no pago de las rentas de subarrendamientos, además de no cumplimiento de las obligaciones que tenía la parte demandada en razón a los 2 contratos de subarrendamiento.

2.- Que, efectivamente el demandado cumplió con la cláusula séptima de ambos contratos, y que la tabla de abonos que señala en su demanda tiene una justificación en cuanto a la naturaleza del pago de cada uno de los montos y que acreditará con prueba documental en su oportunidad. Pero para establecer un resumen perentorio, señala:

Fecha	Monto	Motivo
04/07/16	\$15.000.000	6 meses de subarriendo anticipado
11/10/16	\$5.500.000	Pago Subarriendo
10/12/16	\$10.000.000	Pago arriendo maquinaria
15/12/16	\$27.500.000	Pago Compra de animales
12/01/17	\$1.958.069	Pago renta Subarriendo
10/02/17	\$2.523.952	Pago Renta Subarriendo
10/03/17	\$2.536.282	Pago Renta Sub arriendo
10/04/17	\$2.541.529	Pago Renta Sub arriendo
15/04/17	\$27.500.000	Pago por compra de animales
10/05/17	\$2.551.356	Pago Renta Subarriendo
14/06/17	\$2.556.885	Pago Renta Sub Arriendo
14/07/17	\$2.557.362	Pago Renta Sub Arriendo
10/08/17	\$2.548.780	Pago Renta Sub Arriendo
13/09/17	\$2.554.047	Pago Renta Sub Arriendo
12/10/17	\$2.558.490	Pago Renta Sub Arriendo
24/11/17	\$2.561.517	Pago Renta Sub Arriendo
18/12/17	\$2.569.936	Pago Renta Sub Arriendo
19/01/18	\$2.572.589	Pago Renta Sub Arriendo



Que, por lo anterior no todos los pagos que señala la demandada corresponde al pago de las rentas de subarrendamientos de los 2 predios singularizados, por lo cual no puede imputar el pago como abono.

Que, los 2 predios fueron entregados con maquinaria agrícola como son Trompo Abonador, Encaladora, 2 Colosos, Tractor, Segadora o Rana, los cuales fueron dados en arrendamiento.

3.- Que, no es efectivo que haya realizado mejoras a los predios por la suma de \$30.000.000, por lo cual niega cualquier tipo de indemnización para este efecto, no obstante, tampoco se están cobrando a través de una demanda reconventional, como sería la acción. Siendo, además, que en todo caso cualquier mejora es en beneficio de los predios sin derecho a indemnización alguna como lo establece la cláusula duodécima de los contratos de subarrendamientos.

4.- Que, es absolutamente falso que el señor Neumann en diciembre del año 2017 haya solicitado verbalmente la restitución de las propiedades subarrendadas, sino que fue al revés, a través de una conversación en que la demandada representada por don Carlos Aron señaló que quería restituir ambas propiedades ya que el negocio no le estaba dando los frutos que esperaba. Su representada ante ello les señaló que no tenían ningún problema en ello, pero con la condición de que antes que se restituyera los predios debían dejar pagados las rentas insolutas, las contribuciones, acreditar el pago de la luz, y además cumplir con la penalidad establecida en la cláusula vigésima primera por no ejecutar el contrato de compra y venta prometido. Agrega, que su representada le señaló al señor Carlos Aron, representante de la demandada, en esa misma conversación que si no tenía el capital para realizar la compra y venta, podría ser una oportunidad para su representada para vender u ofrecer el campo a otras personas o empresas que estaban interesadas, ya que siempre la intención era poder venderlos, y una de las tantas empresas para intermediar era Tattersal, pero además había más personas. La condición esencial para la restitución era que la Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada cumpliera con las obligaciones y cláusula penal de incumplimiento contenidas en los 2 contratos de subarrendamiento. Pensar lo contrario es absolutamente absurdo, ya que si fuese cierto lo que señala la demandada que fue su representada quien le solicitó la restitución de las 2 propiedades, pudo haber cobrado las 2 multas de los contratos a su favor, ya que es impensable que por buena voluntad renuncie a ello, y se haya retirado de los predios, solo porque el demandante se lo pidió verbalmente, perdiendo voluntariamente toda la inversión y mejora que señala en su contestación.

5.- Que, señala la demandada que el 28 de febrero de 2018 hizo entrega material de los 2 predios, lo cual es absolutamente falso. Nunca hizo entrega de los



predios, lo que hizo fue no pagar la renta, ya que como el propio señala su último pago lo realizó el 19 de enero de 2018, y dejó botado los 2 predios, sin pagar luz, renta, contribuciones ni los trabajadores que estaban ahí.

6.- Que, la acción presentada en estos autos nace exclusivamente de los 2 contratos de subarriendo que pactaron voluntariamente las partes, por lo cual el cumplimiento de sus condiciones se ha efectuado de buena fe. Es en este sentido, que su parte está solicitando el cumplimiento del contrato por cuanto una de las partes no ha cumplido con lo estipulado y acordado por ella, cumpliendo su representada con las condiciones pactadas para poner término a los 2 contratos de subarrendamiento, como lo dispone la cláusula décimo quinta, entendiendo que se ha cumplido con los requisitos de aviso por carta señalado en los 2 contratos, que sería la primera reconvención más la notificación de la presente demanda que sería la segunda reconvención, ya que lo que busca la ley es que el subarrendatario tome conocimiento por parte del subarrendador de que esta en falta en cuanto al pago de las rentas.

7.- Que, el incumpliendo de la demandada no solo ha sido el no pago de las rentas, sino que también el no pago de contribuciones de los predios y pago de los servicios de luz contratado en los predios, los cuales debieron ser pagados por su representada, por lo cual la acción es más amplia, y es por eso que se solicitó la aplicación de 1489 y siguientes del Código Civil, en razón a los 2 contratos celebrados.

8.- Que, claramente existe un incumplimiento de los 2 contratos de subarrendamiento por parte de la demandada, por lo cual se debe acoger su demanda en todas sus partes con costas.

Termina solicitando tener por evacuado el trámite de réplica.

SÉPTIMO: Que, en lo principal del escrito de fecha 26 de octubre de 2018 (Folio 29), la parte demandada evacuó el trámite de dúplica, y expuso:

1. Que, el contrato de arriendo comenzó a regir a contar del 1° de julio del 2016, la renta correspondía a \$2.500.000, por adelantado fueron entonces 6 meses, equivalente al cheque cobrado el 4 de julio de 2016.

2. Que, respecto al cheque siguiente por \$5.500.000 de fecha 11 de octubre de 2016, la contraparte en el punto 2 de su réplica, reconoce que tiene el carácter de pago de subarriendo, lo que implica que se pagaron dos meses adicionales más, por lo que no es efectivo lo planteado por la demandante en cuanto a existir deudas de arrendamiento.

3. Que, en tercer lugar, no es efectivo que hubiese un pago de arriendo de maquinaria, nunca hubo conversación alguna en ese sentido, ni menos documento de ningún tipo que respalde dicha aseveración. Su representada poseía su propio



equipo de máquinas, llevando a ese predio dos tractores permanentes, y todos sus equipos de pastería y cultivo. De hecho, parte de la maquinaria de la contraria a que hace alusión en su réplica fue trasladada por ella para su venta en Puerto Varas donde el señor Carlos Ramírez, un tractor que ya lo vendió y un recolector de pasto, que aún está en esas dependencias.

4. Que, el señor Neumann, representante de la demandante, dejó algunos equipos viejos y en mal estado en el predio, al igual que una sala de ordeña, equipos que jamás fueron usados y nunca formaron parte del contrato, razón por la cual la imputación de los 10 millones pagados el 10 de diciembre de 2016 a arriendo de maquinaria, no corresponde y ha de imputarse a pago de rentas de subarrendamiento.

5. Que, en lo referido al punto 3 de la réplica, nunca se ha pedido restitución, ni ahora ni antes, respecto a las mejoras, sino que sólo se ha planteado para dejar constancia del fiel cumplimiento por su parte al contrato de subarrendamiento.

6. Que, en relación al punto 4, en reunión sostenida en diciembre de 2017 con el Sr. Neumann, efectivamente le pidió al representante de su parte Sr. Aron, la entrega del arriendo, a lo que accedió inmediatamente porque efectivamente no estaba funcionando lo proyectado, el demandante reconoce gestiones ante terceros (Tattersall) para vender el campo antes de la salida de su representada en febrero 2018, y a diferencia de la versión del demandante, se hizo un trato de caballeros y de mutuo acuerdo, de entrega en esa fecha, ya que iniciar un nuevo invierno en el campo significaba nuevas inversiones.

7. Que, efectivamente el último pago se efectuó el 19 de enero de 2018, pero no es efectivo que su representada haya dejado botado el campo como indica la contraria. Había suficientes abonos para cubrir cualquier saldo pendiente tanto de luz como de contribuciones. Además, y tal como acreditará en su oportunidad, el personal fue debidamente finiquitado ante notario con las exigencias establecidas en la legislación laboral y trasladado a sus nuevas ubicaciones a costa de su representada, sus imposiciones al día.

8. Que, sin perjuicio de todo lo anterior, en la réplica la contraparte reconoce al menos que el cheque de 5.500.000 corresponde a arriendo, así, y siguiendo la tesis de la demandante, con un simple cálculo matemático indica que su representada tenía rentas pagadas hasta el 1° abril de 2018. Y, siendo un hecho de la causa que su representada dejó el predio el 28 de febrero, nada debe.

9. Que, finalmente la contraria plantea en la parte final del párrafo 6° de la réplica, que si existen “reconvenciones de pago” lo cual es absolutamente equivocado. En efecto, las reconvenciones de pago en materia de arrendamiento sean urbanos o rústicos, suponen un llamamiento o requerimiento especial al arrendatario para



que eventualmente enerve la acción, pagando. Lo cierto es que en este caso no hay reconvencción ni mucho menos judicial, como lo exige la ley, particularmente en el artículo 11 del DL 993, una carta o la sola notificación de una demanda de cobro de la multa, ya que esa es su acción principal, no cumple con los procedimientos establecidos por la ley. La acción principal de la demandante es el cobro de la multa y las rentas de arrendamiento es lo accesorio, y ello es así porque de lo contrario el juicio que se debió iniciar es un juicio sumario al amparo del DL 993 y en el Juzgado de Letras de Los Muermos, cuestión que no ocurrió. En definitiva, es insalvable el hecho que no se puede decretar en este juicio el término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, tanto en la forma (tribunal y procedimiento) como en el fondo (cosa pedida), y al no poder hacerlo, es jurídicamente imposible que dé lugar a las multas cobradas en este juicio, ya que como indicó en su contestación, ellas solo pueden operar cuando haya caído jurídicamente el contrato de subarrendamiento, y a consecuencia de ello el contrato de promesa.

10. Que, en lo demás, se remite expresamente a su escrito de contestación.

Termina solicitando tener por evacuado el trámite de dúplica.

OCTAVO: Que, con fecha 07 de enero de 2019 (Folio 35), se llevó a efecto la audiencia de conciliación, con la asistencia del apoderado de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada.

Llamadas las partes a Conciliación, esta no se produce, por la inasistencia de la demandada.

NOVENO: Que, en resolución de fecha 31 de enero de 2019 (Folio 38), se recibió la causa a prueba y se fijaron tres puntos de prueba, y en resolución de fecha 20 de diciembre de 2019 (Folio 47), se modificaron los tres puntos de prueba. Durante el término probatorio y en las etapas procesales pertinentes las partes rindieron las siguientes pruebas:

1.- Copia Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, Repertorio N°4.409, entre Sociedad de Transportes Maryun Limitada, en calidad de subarrendadora y promitente vendedora, y Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, en calidad de subarrendataria y promitente compradora, extendido con fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, acompañado por la parte demandante (Folio 1 y 56).

2.- Copia Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, Repertorio N°4.410, entre Sociedad de Transportes Maryun Limitada, en calidad de subarrendadora y promitente vendedora, y Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, en calidad de subarrendataria y promitente compradora, extendido con



fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, acompañado por la parte demandante (Folio 1 y 56).

3.- Prueba testimonial rendida por la demandante (Folio 53). En audiencia de fecha 14 de enero de 2020, declaran doña Jovita del Carmen Ojeda Delgado, y don Javier Eduardo López Delgado, legalmente examinados, que dan razón de sus dichos que se encuentran consignados en dicha audiencia.

4.- Copia Carta que aparece suscrita por don Jorge Neumann Yunge, Sociedad Transporte Maryun Limitada, a Sociedad Agro Ganadera Río Blanco Limitada, Carlos Rodolfo Aron Horn, de fecha 06 de abril de 2018, Guía Electrónica 10/04/2018, acompañado por la demandante (Folio 56).

5.- Documento que indica “Documento Express Nacional”, Correos Chile, Remitente: Diego Niklitschek, Destinatario: Agroganadera Río Blanco Ltda., acompañado por la parte demandante (Folio 56).

6.- Copia Carta que aparece suscrita por don Jorge Neumann Yunge, Sociedad Transporte Maryun Limitada, a Sociedad Agro Ganadera Río Blanco Limitada, Carlos Rodolfo Aron Horn, de fecha 06 de abril de 2018, acompañado por la demandante (Folio 56).

7.- Documento que indica “Documento Express Nacional”, Correos Chile, Remitente: Diego Niklitschek, Destinatario: Agroganadera Río Blanco Ltda., Guía Electrónica 10/04/2018, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

8.- Documento que indica “Contribuciones: El Naranjal/La Virgen” indicando un monto total por la suma de \$3.981.452, marzo 14 de 2018, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

9.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163317, Dirección: Fundo El Naranjal Comuna Fresia, Rut/Rol: 26800163036317-8, Formulario: 30, Vencimiento: 30-09-2017, total a pagar \$448.092, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

10.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163417, Dirección: Fundo El Naranjal Comuna Fresia, Rut/Rol: 26800163036417-4, Formulario: 30, Vencimiento: 30-11-2017, total a pagar \$441.270, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

11.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163417, Dirección: Fundo Estero de la Virgen LT 3, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163037417-K, Formulario: 30, Vencimiento: 30-11-2017, total a pagar \$250.533, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

12.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163317, Dirección: Fundo Estero de la Virgen LT



3, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163037317-3, Formulario: 30, Vencimiento: 30-09-2017, total a pagar \$254.406, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

13.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163316, Dirección: Fundo El Naranjal Comuna de Fresia, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163036316-K, Formulario: 30, Vencimiento: 30-09-2016, total a pagar \$413.229, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

14.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163316, Dirección: Estero de la Virgen LT 3, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163037316-5, Formulario: 30, Vencimiento: 30-09-2016, total a pagar \$234.613, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

15.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163416, Dirección: Fundo El Naranjal Comuna de Fresia, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163036416-6, Formulario: 30, Vencimiento: 30-11-2016, total a pagar \$413.229, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

16.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163416, Dirección: Estero de la Virgen LT 3, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163037416-1, Formulario: 30, Vencimiento: 30-11-2016, total a pagar \$234.613, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

17.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163117, Dirección: Fundo El Naranjal Comuna de Fresia, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163036117-5, Formulario: 30, Vencimiento: 30-04-2017, total a pagar \$415.295, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

18.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163117, Dirección: Estero de la Virgen LT 3, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163037117-0, Formulario: 30, Vencimiento: 30-04-2017, total a pagar \$235.786, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

19.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163217, Dirección: Fundo El Naranjal Comuna de Fresia, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163036217-1, Formulario: 30, Vencimiento: 30-06-2017, total a pagar \$415.295, acompañado por la parte demandante (Folio 56).

20.- Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163217, Dirección: Estero de la Virgen LT 3, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163037217-7, Formulario: 30, Vencimiento: 30-06-2017, total a pagar \$235.786, acompañado por la parte demandante (Folio 56).



- 21.-** Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163317, Dirección: Fundo El Naranjal Comuna de Fresia, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163036317-8, Formulario: 30, Vencimiento: 30-09-2017, total a pagar \$444.460, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 22.-** Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163317, Dirección: Estero de la Virgen LT 3, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163037317-3, Formulario: 30, Vencimiento: 30-09-2017, total a pagar \$252.344, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 23.-** Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163417, Dirección: Fundo El Naranjal Comuna de Fresia, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163036417-4, Formulario: 30, Vencimiento: 30-11-2017, total a pagar \$438.080, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 24.-** Aviso Recibo Portal, emitido por la Tesorería General de la República, Nombre: Corpbanca, Folio: 2680163417, Dirección: Estero de la Virgen LT 3, Comuna: Fresia, Rut/Rol: 26800163037417-K, Formulario: 30, Vencimiento: 30-11-2017, total a pagar \$248.722, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 25.-** Copia Pago en Línea, Sucursal Virtual CRELL, de fecha 03-04-2018, Servicio 0000000156, Cliente Maryun Agrícola Limitada, Dirección Apeco S/N Fresia, total deuda \$60.481, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 26.-** Copia Pago en Línea, Sucursal Virtual CRELL, de fecha 03-04-2018, Servicio 0000000157, Cliente Maryun Agrícola Limitada, Dirección La Arana S/N, total deuda \$102.190, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 27.-** Documento que indica en su parte superior "Documentación entregada: Abogado Documentación Original. Tema: Carlos Aron", acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 28.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Banco BICE, Fecha 12 de octubre de 2016, Total Depósito \$5.500.000, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 29.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 12 de octubre de 2016, por \$5.500.000, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 30.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Banco BICE, Fecha 12 de enero de 2017, Total Depósito \$1.958.069, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 31.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 12 de enero de 2017, por \$1.958.068, acompañado por la parte demandante (Folio 56).



- 32.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Corpbanca, Fecha 13 de marzo de 2017, Total \$2.536.282, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 33.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 10 de marzo de 2017, por \$2.536.282, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 34.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Corpbanca, Fecha 11 de abril de 2017, Total \$2.541.529, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 35.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 11 de abril de 2017, por \$2.541.529, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 36.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Corpbanca, Fecha 15 de mayo de 2017, Total \$2.551.356, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 37.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 10 de mayo de 2017, por \$2.551.356, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 38.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Corpbanca, Fecha junio de 2017, Total \$2.556.885, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 39.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 14 de junio de 2017, por \$2.556.885, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 40.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Corpbanca, Fecha 17 de julio de 2017, Total \$2.557.362, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 41.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 17 de julio de 2017, por \$2.557.362, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 42.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Banco BICE, Fecha 10 de agosto de 2017, Total Depósito \$2.548.780, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 43.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 10 de agosto de 2017, por \$2.548.780, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 44.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Banco BICE, Fecha 14 de septiembre de 2017, Total Depósito \$2.554.047, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 45.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 14 de septiembre de 2017, por \$2.554.047, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 46.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Banco BICE, Fecha 17 de octubre de 2017, Total Depósito \$2.558.490, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 47.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 17 de octubre de 2017, por \$2.558.490, acompañado por la parte demandante (Folio 56).



- 48.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Banco BICE, Fecha 27 de noviembre de 2017, Total Depósito \$2.561.517, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 49.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 27 de noviembre de 2017, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 50.-** Copia Boleta de Depósito en Moneda Nacional, Banco BICE, Fecha 19 de diciembre de 2017, Total Depósito \$2.569.936, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 51.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 19 de diciembre de 2017, por \$2.569.936, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 52.-** Copia Boleta Única de Depósito, Itaú, Fecha 19 de enero de 2018, Total Depósito \$2.572.589, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 53.-** Copia Comprobante de Ingreso, de fecha 19 de enero de 2018, por \$2.572.589, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 54.-** Copia Contrato de Arrendamiento N°2012722, Repertorio N°4978, entre Corpbanca, en calidad de arrendadora, a Sociedad de Transportes Maryun Limitada, en calidad de arrendataria, extendida con fecha 29 de noviembre de 2013, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas, Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 55.-** Copia Contrato de Arrendamiento N°2012287, Repertorio N°3555, entre Corpbanca, en calidad de arrendadora, a Sociedad de Transportes Maryun Limitada, en calidad de arrendataria, extendida con fecha 12 de agosto de 2013, ante don César Eduardo Soto Ojeda, Notario Público Suplente de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 56.-** Copia Factura N°00023, emitida con fecha 12 de septiembre de 2016, por Maryun Agrícola Limitada a Agroganadera Río Blanco Ltda., Total \$32.725.000, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 57.-** Copia Factura N°00024, emitida con fecha 22 de septiembre de 2016, por Maryun Agrícola Limitada a Agroganadera Río Blanco Ltda., Total \$32.725.000, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 58.-** Copia "Finiquito del Trabajador", de fecha 28 de febrero de 2018, suscrito entre Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada y don Javier Eduardo López Delgado, autorizada la firma del trabajador, ante el Notario Público de Puerto Varas, don Bernardo Espinosa Bancalari, con fecha 05 de marzo de 2018, acompañado por la parte demandante (Folio 56).
- 59.-** Copia Cheque 916164312-0000028, Banco Security, Sociedad Agroganadera Río Blan, de fecha 13/05/2017, a Transportes Maryun Ltda., por un monto de \$2.554.047, acompañado por la parte demandada (Folio 58).



- 60.-** Copia Cheque 916164312-0000047, Banco Security, Sociedad Agroganadera Río Blan, de fecha 12/10/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.558.490, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 61.-** Copia Cheque serie 916164312-0000062 Banco Security, Sociedad Agroganadera Río Blan, de fecha 24/11/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.561.517, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 62.-** Copia Cheque 18702932-0366821, Banco Bice, Aron Horn Carlos Rodolfo, de fecha 10/05/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.551.356, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 63.-** Copia Cheque 916164312-0000016, Banco Security, Sociedad Agroganadera Río Blan, de fecha 10/03/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.535.282, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 64.-** Copia Cheque 18702932-0376466, Banco Bice, Aron Horn Carlos Rodolfo, de fecha 14/06/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.556.885, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 65.-** Copia Cheque 18702932-0376474, Banco Bice, Aron Horn Carlos Rodolfo, de fecha 14/07/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.557.362, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 66.-** Copia Cheque 18702932-0344697, Banco Bice, Aron Horn Carlos Rodolfo, de fecha 10/02/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.523.952, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 67.-** Copia Cheque 18004399-0366854, Banco Bice, Aron Horn Carlos Rodolfo, de fecha 19/01/2018, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.572.589, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 68.-** Copia Cheque 18702932-0331014 Banco Bice, Aron Horn Carlos Rodolfo, de fecha 12/01/2017, a Soc. Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$1.958.069, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 69.-** Copia Cheque 18004399-0366839, Banco Bice, Sociedad Agroganadera Río Blanco Ltda, de fecha 18/12/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.569.936, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 70.-** Copia Cheque 18004399-0358134, Banco Bice, Sociedad Agroganadera Río Blanco Ltda, de fecha 10/08/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.548.780, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 71.-** Copia Cheque 916164312-0000017, Banco Security, Sociedad Agroganadera Río Blan, de fecha 10/04/2017, a Transportes Maryun Ltda, por un monto de \$2.541.529, acompañado por la parte demandada (Folio 58).
- 72.-** Copia Cheque Banco Bice, Sociedad Agroganadera Río Blanco Ltda, de fecha 15/12/2016, a Jorge Eduardo Neumann Yunge Maquinarias EIRL, por un



monto de \$10.000.000, acompañado por la parte demandada (Folio 58).

73.- Copia Cheque Banco Bice, Sociedad Agroganadera Río Blanco Ltda, de fecha 15/12/2016, a Maryun Agrícola Ltda., por un monto de \$27.500.000, acompañado por la parte demandada (Folio 58).

74.- Copia Cheque 18702932-0330996, Banco Bice, Aron Horn Carlos Rodolfo, de fecha 11/10/2016, a Jorge Neumann, por un monto de \$5.500.000, acompañado por la parte demandada (Folio 58).

75.- Copia Cheque, Banco Bice, Sociedad Agroganadera Río Blanco Ltda, de fecha 15/04/2017, a Maryun Agrícola Ltda., por un monto de \$27.500.000, acompañado por la parte demandada (Folio 58).

76.- Copia Cheque, Banco Bice, Sociedad Agroganadera Río Blanco Ltda, de fecha 04/07/2016, a Agrícola Maryun Ltda., por un monto de \$15.000.000, acompañado por la parte demandada (Folio 58).

DÉCIMO: Que, con la prueba rendida en el considerando anterior, constitutiva de presunciones judiciales por ser graves, precisas y concordantes, se acreditan los siguientes hechos:

1.- Que, con fecha 12 de agosto de 2013, se celebró por escritura pública el Contrato de Arrendamiento N°2012287, ante don César Eduardo Soto Ojeda, Notario Público Suplente de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, en el cual Corpbanca dio en arrendamiento a Sociedad Transportes Maryun Limitada, un retazo del Fundo “La Araña”, ubicado en la comuna de Fresia, provincia de Llanquihue, Décima Región, de una superficie de 200 hectáreas, con los deslindes y términos que en el contrato se indican.

2.- Que, con fecha 29 de noviembre de 2013, se celebró por escritura pública el Contrato de Arrendamiento N°2012722, ante don Álvaro André Gajardo Casañas, Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, en el cual Corpbanca dio en arrendamiento a Sociedad Transportes Maryun Limitada, el Lote B, de una superficie aproximada de 110 hectáreas, de la subdivisión del Fundo denominado Estero de la Virgen, ubicado en la comuna de Fresia, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, con los deslindes y términos que en el contrato se indican.

3.- Que, con fecha 01 de septiembre de 2013, se celebró por escritura pública un Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, ante don Álvaro André Gajardo Casañas, Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, entre Sociedad de Transportes Maryun 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 y deslinda en especial: Norte: Heriberto Niklitschek, retazo que se adjudica a Jorge Schafer y brazos de río Llico; Este: retazo que se adjudica a Víctor Schafer; Sur: retazo que se adjudica a Víctor Schafer y río Llico; y Oeste: retazo que se adjudica a Jorge Schafer, brazo de río Llico y río Llico. Inmueble inscrito a fojas 1.877, N°2.916 en el 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. Estableciéndose en la cláusula cuarta que este contrato comenzaría a regir desde el 01 de julio de 2016 y su duración sería hasta el 11 de agosto de 2025; que la renta anual de arrendamiento sería de 767,64 Unidades de Fomento (cláusula quinta) y que la renta se pagaría en moneda corriente dentro de los primeros 10 días de cada mes, en el equivalente a 63,96 Unidades de Fomento mensuales, quedando facultada la subarrendataria para pagar en forma anticipada las rentas de arrendamiento que estime conveniente (cláusula sexta). Además, en la cláusula séptima se estipuló que las seis primeras rentas de arrendamiento se encuentran pagadas con antelación a dicho acto, declarando la subarrendadora haberlas recibido a su entera satisfacción y conformidad. Por su parte, en la cláusula décimo cuarta se estipuló que el impuesto territorial que grava al predio entregado en subarrendamiento sería de cargo de la subarrendataria. Finalmente, en la cláusula décimo sexta 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 la cláusula décimo sexta, pagará a la otra a título de evaluación anticipada de perjuicios una suma equivalente al 10% del valor estipulado en la cláusula décimo séptima como precio de la misma (cláusula vigésimo primero).

4.- Que, con fecha 01 de septiembre de 2013, se celebró por escritura pública un Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, ante don Álvaro André Gajardo Casañas, Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, entre Sociedad de Transportes Maryun 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, que deslinda en especial: Norte: Heriberto Niklitschek separado por cerco y camino vecinal; Este: Alberto Schaefer separado



por cerco; Sur: Alberto Schaefer separado por cerco; Sur: Alberto Schaefer separado por cerco y brazo del río Llico; y, Oeste: Lote A del plano de subdivisión separado por cerco. 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. Estableciéndose en la cláusula cuarta que este contrato comenzaría a regir desde el 01 de julio de 2016 y su duración sería hasta el 01 de diciembre de 2021; que la renta anual de arrendamiento sería de 383,82 Unidades de Fomento (cláusula quinta) y que la renta se pagaría en moneda corriente dentro de los primeros 10 días de cada mes, en el equivalente a 31,98 Unidades de Fomento mensuales, quedando facultada la subarrendataria para pagar en forma anticipada las rentas de arrendamiento que estime conveniente (cláusula sexta). Además, en la cláusula séptima se estipuló que las seis primeras rentas de arrendamiento se encuentran pagadas con antelación a ese acto, declarando la subarrendadora haberlas recibido a su entera satisfacción y conformidad. Por su parte, en la cláusula décimo cuarta se estipuló que el impuesto territorial que grava al predio entregado en subarrendamiento sería de cargo de la subarrendataria. Finalmente, en la cláusula décimo sexta se estipuló entre las partes una promesa de compraventa del inmueble, estableciéndose el precio en 16.043,7 Unidades de Fomento, y pactaron que en caso de que cualquiera de las partes se desistiere de la celebración de la compraventa prometida en la cláusula décimo sexta, pagará a la otra a título de evaluación anticipada de perjuicios una suma equivalente al 10% del valor estipulado en la cláusula décimo séptima como precio de la misma (cláusula vigésimo primero).

DÉCIMO PRIMERO: Que, en el presente juicio la demandante, Sociedad de Transportes Maryun Limitada, según lo indicado en la parte petitoria del libelo, formula demanda de resolución de dos Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, de fecha 01 de septiembre de 2016, uno respecto del retazo del Fundo “La Araña”, ubicado en la comuna de Fresia, Provincia de Llanquihue, de una superficie de 200 hectáreas; y, el otro sobre el inmueble denominado Lote B, de la subdivisión del Fundo Estero de la Virgen, ubicado en la comuna de Fresia, Provincia de Llanquihue, de una superficie aproximada de 110 hectáreas; por la causal de no pago de rentas; más el cumplimiento de las cláusulas de pago de contribuciones y gastos de electricidad; más la indemnización de perjuicios previamente avaluado en ambos contratos.

Que, la demandada al contestar la demanda, indica –en síntesis- que es efectivo que suscribieron los contratos de subarrendamiento de predios rústicos, pero que no ha existido incumplimiento de su parte. Señala, que en diciembre de 2017 el Sr.



Neumann le solicitó verbalmente la restitución de las propiedades y los predios los entregó en el mes de febrero de 2018; encontrándose pagadas la rentas en su totalidad, quedando saldo suficiente para el pago de las contribuciones como para el pago del consumo eléctrico.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, se debe tener presente 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 estable disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros.

Al respecto, el artículo 1489 del Código Civil, establece que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. En tal caso, puede el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.

DÉCIMO TERCERO: Que, encontrándose acreditada las fuentes de la obligación, en los N°3 y 4 del considerando décimo de esta sentencia, le correspondía al demandado acreditar el pago de las rentas alegadas como impagas por el demandante, pago de contribuciones y pago de electricidad.

DÉCIMO CUARTO: Que, en cuanto a las rentas de subarrendamiento, la demandante señala como adeudadas la renta de 4 meses por un total de 191,7 Unidades de Fomento, desde la devengada en el mes de febrero de 2018, respecto del contrato acreditado en el N°3 del considerando décimo; y respecto del contrato acreditado en el N°4 del considerando décimo, señala como adeudadas la renta de 4 meses por un total de 95,94 Unidades de Fomento, desde la devengada en el mes de febrero de 2018.

Que, en ambos Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, en la cláusula séptima, se indica expresamente que las primeras seis rentas de arrendamiento se encuentran pagadas con antelación a dicho acto, y declaró la subarrendadora haberlas recibido a su entera satisfacción y conformidad. Teniendo presente que ambos contratos empezaron a regir con fecha 01 de julio de 2016, y que las partes dejaron expresa constancia que se pagaron rentas con anticipación, lo cual cubre desde el mes de julio de 2016 a diciembre de 2016, pagos reconocidos expresamente por la demandante en la réplica (Folio 26). En la réplica, también señala que la demandada habría pagado subarriendo en el mes de octubre de 2016 por la suma de \$5.500.000, lo cual corresponde a dos meses y



medio de canon de arrendamiento, pagados en una fecha que ya estaba cubierta, por ende, se deben imputar a los meses posteriores a lo declarado como pagado, es decir, enero, febrero y parte de marzo de 2017. Además, en la réplica, se reconoce un pago por subarriendo en el mes de enero de 2017 por la suma de \$1.958.069, que se debe imputar a la diferencia del mes de marzo de 2017. Y, se reconocen pagos en los meses de febrero a diciembre de 2017, los cuales deben imputarse de acuerdo a lo antes indicado, por ende, con la renta reconocida como pagada en el mes de diciembre, se cubrió hasta el mes de febrero de 2018. Luego, se reconocen como pagada renta en el mes de enero de 2018, la cual debe entenderse que corresponde al mes de marzo de 2018.

Que, atendido lo expuesto en el párrafo anterior, a la fecha de envío de las cartas de término de contrato (10 de abril de 2018), por parte de la demandante a la demandada, la demandada no estaba retrasada en el pago de la renta más allá del plazo de 30 días pactados en los contratos, sin perjuicio de que la demandada reconoce que dejó los inmuebles en el mes de febrero de 2018, y estableciéndose en la cláusula sexta de ambos contratos que la renta se pagaría los primeros diez días de cada mes, se concluye que tampoco se había cumplido el plazo para el pago de la renta correspondiente al mes de abril de 2018, por lo anterior se rechazará la demanda en la parte que solicita la resolución por incumplimiento de los contratos por no pago de las rentas de arrendamientos de los predios.

DÉCIMO QUINTO: Que, en cuanto al no pago de las contribuciones, en la cláusula décimo cuarta los contratos acreditados en el N°3 y 4 del considerando décimo de esta sentencia, se estipuló la obligación de la subarrendataria de pagar los impuestos territoriales que gravan a ambos predios correspondiendo a la demandada probar el cumplimiento de dicha obligación, lo que no ha hecho. En efecto, con la prueba rendida en la causa y consignada en el considerando décimo de esta sentencia, no se encuentra acreditado que la demandada haya pagado las contribuciones, máxime si al contestar la demanda (Folio 24) indica que se encontraría pagado por existir un saldo a su favor. La prueba rendida por la demandada y singularizado en los N°s 59 a 76, correspondiente a diversos cheques, girados a favor de la demandante y de otras empresas como Jorge Eduardo Neumann Yunge Maquinarias E.I.R.L. o Maryun Agrícola Ltda., no prueban lo señalado por la demandada, por cuanto no es posible determinar que algunos de esos cheques digan relación con el pago de contribuciones, además, que la entidad que recauda dichos pagos es Tesorería General de la República.

Que, atendido lo expuesto, se acogerá la demanda en la parte que se solicita el pago de lo adeudado por concepto de contribuciones de ambas propiedades



materia de los contratos de arrendamiento acreditados en los N°3 y 4 del considerando décimo de esta sentencia, hasta por la suma de \$1.445.737 por el Fundo “La Araña” (Rol de Avalúo 163-037), y hasta por la suma de \$2.000.000 por el Fundo Estero de la Virgen (Rol de Avalúo 163-36), teniendo presente el mérito de los antecedentes que obran en la causa.

DÉCIMO SEXTO: Que, además, la demandante solicita el pago de una deuda de consumo eléctrico, correspondiente a la suma de \$120.000 respecto del Fundo “La Araña”, y la suma de \$100.000 por el Fundo Estero de la Virgen.

Que, la demandada al contestar la demanda (Folio 24), señala que de ser efectiva esas deudas la demandante podía imputarlas al saldo de los meses pagados y en los cuales ya no se encontraba en los inmuebles, y como ya se ha indicado no es posible acreditar dicho saldo, razón por la cual, no habiendo la demandada acreditado el pago del consumo eléctrico durante el periodo que se encontraba en los inmuebles y hasta la fecha en que la demandante envió la carta de término de los contratos de subarrendamiento, se acogerá la petición del pago de este concepto y para su regulación se tendrá presente los documentos singularizados en los N°25 y 26 del considerando noveno de esta sentencia; fijándose en la suma de \$102.190 por el Fundo La Araña, y la suma de \$60.481 por el Fundo Estero de la Virgen.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, la parte demandante –también- solicita en la parte petitoria de la demanda, el pago a título de indemnización de perjuicios previamente valuados en ambos contratos por un total de 4.521 Unidades de Fomento. Funda su petición en que el caso del contrato del Fundo La Araña, tiene una cláusula penal de incumplimiento de 2.917 Unidades de Fomento, por término anticipado y por no pago de rentas de subarrendamiento; y, en el caso del Fundo Estero de La Virgen, tiene una cláusula penal de incumplimiento de 1.604 Unidades de Fomento, por término anticipado y por no pago de rentas de subarrendamiento. Agrega, que en ambos contratos no se pagó las rentas desde el mes de febrero de 2018 a la fecha (mayo 2018), no se pagaron las contribuciones a las cuales estaba obligado ni la electricidad.

DÉCIMO OCTAVO: Que, respecto del Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, acreditado en el N°3 del considerando décimo, Repertorio N°4.409, entre Sociedad de Transportes Maryun Limitada, en calidad de subarrendadora y promitente vendedora, y Sociedad Agrogranadera Río Blanco Limitada, en calidad de subarrendataria y promitente compradora, extendido con fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas, Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, respecto del inmueble consistente en un retazo del Fundo “La Araña” ubicado en



la comuna de Fresia, provincia de Llanquihue, Décima Región de Los Lagos, en su cláusula vigésimo primera se pactó: “En caso que cualquiera de las partes se desistiere de celebración la compraventa prometida en cláusula décimo 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 ese instrumento como precio de la misma”. En la citada cláusula décimo séptima, se fijó el precio de la compraventa en 29.170,39 Unidades de Fomento, es decir, se avaluó anticipadamente los perjuicios en la cantidad equivalente a 2.917 Unidades de Fomento. Además, en la cláusula vigésimo segunda del instrumento, se señala que para efectos de lo dispuesto en la cláusula precedente (vigésimo primero), se entenderá que existe desistimiento en los casos que indica, y en su letra “b) De parte de la promitente compradora”, se indica “Uno) Si se pusiera 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”. En la citada cláusula décimo quinta, se pactó: 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. El término del contrato se pondrá en conocimiento de la subarrendataria mediante comunicación escrita, remitida por carta certificada y/o por intermedio de un notario público al domicilio social. Sin perjuicio de lo anterior, el simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento devengará el interés corriente para operaciones de crédito de dinero no reajustables, desde la fecha en que se hubiere producido, hasta su pago efectivo”. Que, atendido lo expuesto precedentemente, y encontrándose acreditado en el considerando décimo quinto de esta sentencia, que la demandada incumplió lo pactado en la cláusula décimo cuarto del contrato que lo vincula con la demandante al no haber acreditado el pago del impuesto territorial, el tribunal accederá al pago a título de evaluación anticipada de perjuicios, de una suma equivalente al 10% del valor estipulado en la cláusula décimo séptima del contrato, esto es, 2.917 Unidades de Fomento.

DÉCIMO NOVENO: Que, respecto del Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, acreditado en el N°2 del considerando noveno, Repertorio N°4.410, entre Sociedad de Transportes Maryun Limitada, en calidad de subarrendadora y promitente vendedora, y Sociedad



Agrogranadera Río Blanco Limitada, en calidad de subarrendataria y promitente compradora, extendido con fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt, respecto del 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, en su cláusula vigésimo primera se pactó: “En caso que cualquiera de las partes se desistiere de celebración la compraventa prometida en cláusula décimo 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 ese instrumento como precio de la misma”. En la citada cláusula décimo séptima, se fijó el precio de la compraventa en 16.043,7 Unidades de Fomento, es decir, se avaluó anticipadamente los perjuicios en la cantidad equivalente a 1.604 Unidades de Fomento. Además, en la cláusula vigésimo segunda del instrumento, se señala que para efectos de lo dispuesto en la cláusula precedente (vigésimo primero), se entenderá que existe desistimiento en los casos que indica, y en su letra “b) De parte de la promitente compradora”, se indica “Uno) Si se pusiera 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”. En la citada cláusula décimo quinta, se pactó: “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. El término del contrato se pondrá en conocimiento de la subarrendataria mediante comunicación escrita, remitida por carta certificada y/o por intermedio de un notario público al domicilio social. Sin perjuicio de lo anterior, el simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento devengará el interés corriente para operaciones de crédito de dinero no reajustables, desde la fecha en que se hubiere producido, hasta su pago efectivo”.

Que, atendido lo expuesto precedentemente, y encontrándose acreditado en el considerando décimo quinto de esta sentencia, que la demandada incumplió lo pactado en la cláusula décimo cuarto del contrato que lo vincula con la demandante al no haber acreditado el pago del impuesto territorial, el tribunal accederá al pago a título de evaluación anticipada de perjuicios, de una suma



equivalente al 10% del valor estipulado en la cláusula décimo séptima del contrato, esto es, 1.604 Unidades de Fomento.

VIGÉSIMO: Que, atendido lo expuesto en los considerandos anteriores, se acogerá la demanda de resolución de contrato de subarrendamiento y promesa de compraventa, de los contratos acreditados en los N°3 y 4 del considerando décimo, ambos materia del presente juicio, por encontrarse acreditados los requisitos que la hacen procedente de acuerdo al artículo 1489 del Código Civil –artículo en el cual funda la demanda la parte demandante-, por haberse acreditado el incumplimiento señalado en el considerando décimo quinto de esta sentencia.-

Y, vistos, además, lo dispuesto en los artículos 1489, 1698 y siguientes del Código Civil; artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; **se resuelve:**

1.- Que, se **RECHAZA** la tacha del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, formulada por la demandada en audiencia de fecha 14 de enero de 2020 en contra de la testigo de la parte demandante doña Jovita del Carmen Ojeda Delgado (Folio 53).

2.- Que, **se declara** que **Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, R.U.T. N°76.381.487-4**, incumplió los siguientes contratos:

a) Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, Repertorio N°4.409, que lo vincula a Sociedad de Transportes Maryun Limitada, extendido con fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt.

b) Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, Repertorio N°4.410, que lo vincula a Sociedad de Transportes Maryun Limitada, extendido con fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt.

3.- Que, se **ACOGE** la demanda formulada en lo principal del escrito de fecha 14 de mayo de 2018 (Folio 1), por don **Cristian Yáñez Rojas**, en representación de **Sociedad Transportes Maryun Limitada**, en contra de **Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, R.U.T. N°76.381.487-4**, representada legalmente por don **Carlos Rodolfo Aron Horn, R.U.N.9.143.688-4**. En consecuencia, se declaran resueltos los siguientes contratos:

a) Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, Repertorio N°4.409, entre Sociedad de Transportes Maryun Limitada, en calidad de subarrendadora y promitente vendedora, y Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, en calidad de subarrendataria y promitente compradora, extendido con



fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt.

b) Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, Repertorio N°4.410, entre Sociedad de Transportes Maryun Limitada, en calidad de subarrendadora y promitente vendedora, y Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, en calidad de subarrendataria y promitente compradora, extendido con fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt.

4.- Que, atendido lo resuelto en el N°3, **Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada**, debe pagar a **Sociedad Transportes Maryun Limitada**, las siguientes sumas de dinero:

a) Respecto del Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, Repertorio N°4.409, entre Sociedad de Transportes Maryun Limitada, y Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, extendido con fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt:

a.1) La suma de **\$1.445.737**, por concepto de contribuciones adeudadas.

a.2) La suma de **\$102.190**, por concepto de consumo de electricidad adeudado.

a.3) **2.917 Unidades de Fomento** a título de evaluación anticipada de perjuicios, pactada en la cláusula vigésimo primera del contrato.

b) Respecto del Contrato de Subarrendamiento y Promesa de Compraventa, Repertorio N°4.410, entre Sociedad de Transportes Maryun Limitada, y Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada, extendido con fecha 01 de septiembre de 2016, ante don Álvaro Andrés Gajardo Casañas Notario Público de la Cuarta Notaría de Puerto Montt:

a.1) La suma de **\$2.000.000**, por concepto de contribuciones adeudadas.

a.2) La suma de **\$60.481**, por concepto de consumo de electricidad adeudado.

a.3) **1.604 Unidades de Fomento** a título de evaluación anticipada de perjuicios, pactada en la cláusula vigésimo primera del contrato.

Las sumas ordenadas pagar precedentemente, se reajustarán y devengarán los intereses legales, desde la fecha en que la presente sentencia quede ejecutoriada.

5.- Que, se **RECHAZA** la demanda formulada en lo principal del escrito de fecha 14 de mayo de 2018 (Folio 1), por don **Cristian Yáñez Rojas**, en representación de **Sociedad Transportes Maryun Limitada**, en contra de **Sociedad Agroganadera Río Blanco Limitada**, R.U.T. N°76.381.487-4, representada legalmente por don **Carlos Rodolfo Aron Horn**, R.U.N.9.143.688-4,



en la parte que solicita el pago de 287,64 Unidades de Fomento por concepto de rentas adeudadas de ambos contratos.

6.- Que, no se condena en costas a la parte demandada, por haber tenido motivos plausibles para litigar.-

ANÓTESE Y REGÍSTRESE.-

ROL N°2381-2018

**DICTÓ DOÑA IRIS CATALINA OBANDO CÁRDENAS, JUEZ
TITULAR.-**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Puerto Montt, trece de Julio de dos mil veintiuno**

