

Chillán, catorce de agosto de dos mil veintitrés.

VISTOS: Se reproduce la sentencia en alza de veintitrés de junio de dos mil veintidós, escrita a fojas 67 y siguientes, y se tiene, además, presente:

1º.- Que, en estos autos civiles compareció el abogado don Remberto Valdés Hueche, en representación de don **Claudio Emilio Salazar Rivera**, deduciendo demanda en juicio sumario de terminación inmediata de contrato de arriendo en contra de don **Rodrigo Gabriel Trucco Brito**, solicitando se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre ellos, por incumplimiento de las obligaciones pactadas.

2º.- Que, refiere el letrado, y como fundamento fáctico de la acción por él enderezada, que la comunidad o sociedad de hecho denominada *“Humberto Salazar y otros”*, de la cual forma parte su representado, fueron dueños de la Parcela N°10 del Proyecto de Parcelación El Nogal, ubicada en la comuna de Bulnes, y a su vez de los derechos de aprovechamiento de sus aguas, consistente en 2,05 Regadores de Aguas que extraen del río Diguillín, recibidos a través del canal “Llano Blanco”, derechos de agua que se inscribieron a fojas 23 N°23, del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, correspondiente al año 1988.

Expresa que mediante escritura pública de fecha 30 de junio de 1993, otorgada en la Notaria de Bulnes de don Luciano Francisco Cruz Muñoz, se constituyó la comunidad de aguas del canal Llano Blanco, cuya inscripción fue practicada a fojas 89 N°57 en el Registro de Aguas correspondiente al año 1994, en el Registro conservatorio antes referido, y donde se encuentran reconocidos los derechos de aprovechamiento de aguas correspondiente a la Parcela N°10 del Proyecto de Parcelación El Nogal.

Agrega que su representado, don Claudio Emilio Salazar Rivera, adquirió la Parcela N°10 del señalado proyecto de parcelación, con sus respectivos derechos de agua, los que fueron inscritos a fojas 59 N°52, en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJYGXHEZBXB

Bulnes, correspondiente al año 2002, de manera que en la actualidad su representado es el único dueño, tanto de la Parcela referida, como también de los derechos de agua.

3º.- Que, señala asimismo el actor que la comunidad Humberto Salazar Rivera y otros, debidamente representada por don Claudio Salazar Rivera, dio en arrendamiento a don Rodrigo Trucco Brito, los citados 2,05 regadores del Río Diguillín, destinados al riego del Fundo San Enrique, Las Vegas o Ballica Norte, de propiedad del arrendatario, lo que se materializó mediante escritura pública de fecha 11 de diciembre de 1991, otorgada en la Notaría de Bulnes, pactándose en el contrato, específicamente en la cláusula sexta, que el precio del arriendo por los señalados derechos de aprovechamiento de aguas ascendía a la suma equivalente a Noventa y Siete Unidades de Fomento. Del mismo modo indica que se dejó establecido que el arrendatario estaría naturalmente a cargo de la limpia de canales, tanto en el trecho y llegada de las aguas hasta la Parcela N°10, como de su salida hasta llegar al predio beneficiario, asumiendo además la obligación de ejecutar las obras que sean requeridas para hacer pasar las aguas hasta su predio, entre otras, canoas, puentes y otros, comprometiéndose asimismo a cancelar de manera oportuna las cuotas de la Junta de Vigilancia del Río Diguillín y sus afluentes, al igual que las cuotas que correspondan por concepto de administración del canal Llano Blanco. A su turno, los arrendadores se comprometieron a no embarazar el paso de las aguas antes referidas por su parcela, las que en definitiva regarán los suelos de la Ballica Norte, de propiedad del arrendatario. De lo anterior, explica, no puede sino concluirse el necesario paso de las aguas arrendadas por la Parcela N°10, objeto del contrato de arrendamiento.

4º.- Que, desde la perspectiva anterior, refiere el actor en su libelo que al momento de suscribirse por las partes el contrato de arrendamiento, las aguas se entregarían en el Marco Partidor N°4, denominado El Nogal, estableciéndose además, en la cláusula octava del instrumento en referencia, que le quedaba prohibido al arrendatario ceder los derechos, como



asimismo, destinar las aguas a otro predio, elevándose dicha cláusula a la categoría de esencial.

Finalmente, mediante la cláusula décimo primero, las partes acordaron que el señor Rodrigo Trucco Brito facultaría al inquilino para que ocupe la casa ubicada en el límite oriente de la Parcela N°10, y que es de propiedad de la comunidad Salazar, facultándosele asimismo para que pueda regar cada 15 días, por no más de dos horas, la huerta de aproximadamente un cuarto de hectárea, la que se encuentra al costado norte de la mencionada casa.

5°.- Aduce el actor, en cuanto a los incumplimientos en que fundamenta su pretensión, que el demandado, don Rodrigo Gabriel Trucco Brito, incurrió en constantes retrasos en el pago de las cuotas de la Junta de Vigilancia del Río Diguillín y sus afluentes, como asimismo, cambió sin el consentimiento de su representado el Marco Partidor por el cual debían extraerse las aguas. En efecto, las aguas debían entregarse originalmente por el Marco Partidor N°4. Sin embargo, el arrendatario unilateralmente modificó el Marco Partidor y las aguas, de manera irregular, se están entregando por el Marco Partidor N°7 que corresponde a la Ballica, todo lo cual, según el actor, constituye una violación expresa al contrato, y que ha impedido a su representado mantener la entrega de las aguas por el lugar donde históricamente se han extraído, lo que ha devenido en el incumplimiento de la obligación de permitir incluso el riego de la huerta, sosteniendo que tales incumplimientos, imputables al arrendatario, revisten la gravedad suficiente y que amerita poner término al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

6°.- Que, el demandado al contestar el libelo negó de manera categórica los incumplimientos atribuidos a su parte, aduciendo que el propósito o finalidad del actor, al deducir la acción en análisis, era simplemente poner término al contrato de arriendo y, consecuentemente, recuperar las aguas vendidas, y de ese modo darle un mayor valor a su propiedad.



En efecto, señala que el demandante es dueño de la Parcela N°10, de una superficie de 51,28 hectáreas, a la que corresponden sólo 2,05 regadores, y respecto de los cuales ni siquiera tiene el uso y goce de ellos, por haberlos cedidos mediante contrato de arrendamiento, de manera que en hora actual sólo le asiste el derecho a regar por no más de dos horas, y cada 15 días, una huerta de un cuarto de hectárea, conforme se pactó en el contrato de arriendo, de ahí su interés en recuperar las aguas.

Conforme a lo anterior, sostiene que no es efectivo el incumplimiento que le imputa derivado de un supuesto no pago de las cuotas por concepto de administración, a la Junta de Vigilancia del Río Diguillín ya que éstas se encuentran al día conforme lo acredita el certificado respectivo. Del mismo modo, niega asimismo haber cambiado de manera unilateral el Marco Partidor, pues ello es de resorte exclusivo de un acuerdo de Directorio, por lo que un eventual cambio de Marco Partidor no es de su competencia por no estar autorizado para ello.

A mayor abundamiento, indica que, en todo caso, un eventual cambio de Marco Partidor tampoco podría llegar a afectarle, ya que él por contrato sólo tiene derecho a regar 2.500 metros cuadrados de terreno, cada 15 días, por no más de dos horas, cosa que tampoco se lo ha impedido su representado, por lo que solicita el rechazo de la acción intentada, petición a la que accedió el tribunal de primer grado rechazando la demanda en todas sus partes al estimar el sentenciador que en la especie no se verificaban los supuestos procesales para acceder a la pretensión contenida en el libelo, determinación ésta que motivó la interposición del presente arbitrio.

7°.- Que, para la adecuada resolución del presente recurso necesario es advertir que de los antecedentes de la causa, en especial, la prueba rendida por el actor, ha resultado insuficiente en orden a tener por acreditados los incumplimientos que se imputan al demandado. En efecto, en lo que dice relación con el no pago oportuno de las cuotas por concepto de gastos de administración a la Junta de Vigilancia Río Diguillín y sus



afluentes, dicho aserto quedò desvirtuado a cabalidad con el mérito del certificado que rola a folio 41 de autos, de fecha 04 de enero de 2022, el que en su parte pertinente, y en lo que al presente recurso interesa, señala que el Sr. Rodrigo Trucco Brito, Rut: 6.451.407-5, en su calidad de arrendatario de 2,05 regadores del canal Llano Blanco derivado del Río Diguillín, se encuentra al día en el pago de las cuotas sociales anuales, agregando dicho documento que las referidas cancelaciones se han efectuado de manera oportuna, documento éste al que hace expresa referencia el juez a-quo en el considerando cuarto de la sentencia que por este acto se revisa.

En el orden de ideas referido en el acápite que antecede, y en cuanto a un eventual incumplimiento de la parte demandada en orden a haber cambiado unilateralmente el Marco Partidor de donde se extraen las aguas, el fallo impugnado se encarga de ello al establecer en el considerando cuarto que ninguna prueba se rindió a ese respecto, y que por el contrario, lo sostenido por el actor en su libelo se desvirtúa con la copia de la sentencia de fecha 02 de agosto de 2021, dictada por el propio tribunal a-quo en los autos sobre Amparo caratulados “Salazar con Trucco”, Rol C-164-2020, proceso en el que quedó asentado que el cambio de los Marcos Partidores son acordados exclusivamente por el Directorio, estableciéndose además que en lo que respecta al Marco Partidor correspondiente a los regadores del demandante, desde el año 2015 corresponde al N°7 de la Ballica, no existiendo información que asevere que el demandado los hubiere alterado.

8°.- Que, sobre la base de lo reseñado precedentemente, se aprecia que el fallo ha sido dictado conforme al mérito de los antecedentes y de las pruebas rendidas, no habiendo sido posible tener por acreditado los fundamentos fácticos que sirvieron de basamento al libelo, por lo que no cabe sino rechazar el presente arbitrio.



9º.- Que, por otro lado, resulta útil consignar que los documentos acompañados en esta instancia a folio 13 por la parte recurrente, no alteran lo concluido con antelación.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y 227 del Código de Procedimiento Civil, y 1.698 del Código Civil, **SE CONFIRMA**, la sentencia apelada de 23 de junio de 2022.

Regístrese y en su oportunidad, devuélvase conjuntamente con sus agregados.

Redacción del Abogado Integrante Juan Antonio De La Hoz Fonseca.

ROL 500-2022-CIVIL



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJYGXHEZBXB

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Chillan integrada por Ministro Presidente Guillermo Alamiro Arcos S., Ministra Paulina Gallardo G. y Abogado Integrante Juan De La Hoz F. Chillan, catorce de agosto de dos mil veintitres.

En Chillan, a catorce de agosto de dos mil veintitres, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJYGXHEZBxB