

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Bulnes
CAUSA ROL : C-293-2021
CARATULADO : SALAZAR/TRUCCO

Bulnes, veintitrés de Junio de dos mil veintidós

Vistos:

A folio 1, con fecha 26 de octubre de 2021, comparece Remberto Valdés Hueche, abogado, domiciliado en Florida 970, Concepción, en representación, de don Claudio Emilio Salazar Rivera, ingeniero mecánico, domiciliado en Edmundo Larenas número 120, Concepción, quien deduce demanda en juicio sumario de terminación inmediata de contrato de arriendo por incumplimiento contractual, en contra de don RODRIGO GABRIEL TRUCCO BRITO, empresario, domiciliado en Fundo Pullami sin número, Camino a Coihueco, comuna de Chillán.

Funda su acción sosteniendo que:

I. Antecedentes.

1. La comunidad o sociedad de hecho denominada Humberto Salazar y otros, 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, consistentes en 2,05 Regadores de Aguas que extraen del Río Diguillín, recibidos a través del Canal Llano Blanco, derechos de aguas que se inscribieron a fojas 23, número 23 del Registro de Propiedad de Aguas correspondiente al año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes.

2. 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 realizada a fojas 89, número 57 del Registro de Propiedad de Aguas, del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, correspondiente al año 1994, donde se encuentran reconocidos los derechos de aprovechamiento de agua de la Parcela N°10 del Proyecto de Parcelación El Nogal, ubicada en la comuna de Bulnes.

3. Don CLAUDIO EMILIO SALAZAR RIVERA adquirió la parcela N°10 del Proyecto de Parcelación El Nogal, ubicada en la comuna de Bulnes y los ya citados derechos de aprovechamiento de agua, mediante escritura pública de fecha 01 de julio del año 2002, la cual fue otorgada ante el notario de Concepción, don Mario Patricio Aburto Contardo. Los derechos de aprovechamiento de agua



Foja: 1

que fueron inscritos a fojas 59, número 52 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, correspondiente al año 2002. Por lo que actualmente es el único dueño, tanto de la mencionada Parcela como de los derechos de agua.

II. Del Contrato de Arriendo

1. La comunidad Humberto Salazar Rivera y otros, representada por don CLAUDIO EMILIO SALAZAR RIVERA, dio en arrendamiento a don RODRIGO TRUCCO BRITO, los citados 2,05 Regadores del Río Diguillín, pertenecientes a la Parcela N°10 del Proyecto de Parcelación el Nogal, mediante escritura pública de fecha 11 de diciembre de 1991, otorgada en la Notaría de Bulnes de don Luciano Francisco Cruz Muñoz.

2. En virtud del referido contrato, la comunidad entregó en arriendo a don Rodrigo Trucco Brito los derechos de uso y goce sobre 2,05 Regadores de Aguas que se extraen del Río Diguillín y se reciben a través del Canal Llano Blanco.

3. De acuerdo a lo estipulado en el contrato, en la **cláusula sexta**, se pactó que *“el precio del presente arriendo del derecho de aprovechamiento de aguas, es la suma equivalente al monto de su efectivo pago de NOVENTA Y SIETE UNIDADES DE FOMENTO, que se pagan en este acto al contado en dinero efectivo, por lo que la parte arrendadora se da por recibida de tal suma a satisfacción y por ende por cancelado el valor total”*.

4. La **cláusula cuarta**, indica: *“Con el presente arriendo del derecho a uso y goce de los dos coma cero cinco regadores de agua para el Fundo San Enrique, Las Vegas o Ballica Norte de propiedad del arrendatario, se deja claro, que, a parte que él regará su predio con tales aguas, estará naturalmente a cargo de la limpia de canales, tanto en el **trecho y llegada de las aguas hasta la parcela número diez**, como de su salida hasta llegar al predio beneficiario, como asimismo será de cargo del arrendatario señor Rodrigo Trucco Brito, la ejecución de obras requeridas para hacer pasar las aguas hasta su predio, como canoas, puentes y otros y deberá obligatoriamente cancelar en forma oportuna, las cuotas de la Junta de Vigilancia del Río Diguillín y sus Afluentes, y las cuotas por la administración del Canal Llano Blanco y cualquier otro pago que se requiera. De igual forma, hace suyos todos los requerimientos de la Junta de Vigilancia antes mencionada y de los acuerdos que se tomen a su respecto y funcionamiento.*

*A su turno, los arrendadores se comprometen a no embarazar el **paso de las aguas referidas por su parcela**, que en definitiva regarán los suelos de la*



Foja: 1

Ballica Norte, de propiedad del arrendatario". (Lo destacado es nuestro). De la citada cláusula cuarta, no puede sino concluirse el necesario paso por la parcela N°10 de las aguas arrendadas, y que serían entregadas luego a La Ballica Norte.

5. Es así que, las aguas, al momento de suscribir el presente contrato de arrendamiento, se entregaban en el marco partidor número 4, denominado el Nogal, lo que proviene históricamente de la entrega de las aguas en el fundo San Rafael, del cual proviene la Subdivisión El Nogal, que dio origen, entre otras, a la parcela N°10 de mi representado, tal como da cuenta el plano de 50-A, 50-B, e Informe Técnico de Fiscalización N°034, emitido por la Dirección General de Aguas de Ñuble, de fecha 03 de julio de 2020.

6. En la **cláusula séptima** se pactó que, *"el derecho de uso, goce, y aprovechamiento de las aguas arrendadas, se entiende hecha con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres, libre de toda hipoteca, prenda o gravamen, sin limitación alguna. Así en la forma relacionada, los arrendadores entregan al arrendatario su posición, facultándolo, desde luego, para que tome posesión inmediata de éstas y sus derechos de aprovechamiento para el fundo La Ballica Norte, exclusivo"*. (lo destacado es nuestro).

7. En la **cláusula octava** se estipuló que: *"Le queda prohibido al arrendatario ceder a cualquier título que sea los derechos de aprovechamiento de estas aguas que por este acto o instrumento se arriendan, como asimismo se destinen a otro predio elevándose la presenta cláusula a esencial"*. (Lo destacado es nuestro).

8. En la **cláusula novena** se indicó: *"Como por el presente arriendo de derecho de aprovechamiento de aguas al Fundo La Ballica Norte por el Canal propio que le corresponde, la parcela número diez referida anteriormente queda sin agua..."*. Este canal propio mencionado en la citada cláusula, es aquel que nace en el marco partidor que divide el Canal La Ballica, en canal Ballica Norte y Canal Ballica Sur, para entregar sus aguas a los Fondos la Ballica Norte y la Ballica Sur respectivamente. Este marco partidor se encuentra al poniente de la Parcela N° 10.

9. En la **cláusula Décimo Primera**, las partes acordaron que "El señor Rodrigo Trucco Brito, faculta también al inquilino que ocupe la casa que se encuentra ubicada en el límite Oriente de la parcela número 10 y que es de propiedad de la comunidad Salazar, para que pueda regar cada quince días, por no más de dos horas, la huerta de aproximadamente un cuarto de hectárea, que se encuentra al costado norte de la mencionada casa".



Foja: 1

III. Cuantificación del restablecimiento del marco partidior.

Como se ha venido relatando, don Rodrigo Trucco cambió, sin el consentimiento de mi representado, el marco partidior, por el cual están siendo extraídos los 2,05 regadores de agua, ya no por el marco partidior N° 4, llamado El Nogal, como lo indica el contrato de arrendamiento, sino que por el marco partidior La Ballica. En la práctica para revertir esta situación y retomar el curso de los regadores de la forma en que originalmente, de acuerdo al contrato, eran entregados se requiere de obras ingenieriles y técnicas, consistentes en, el diseño que debe confeccionar un ingeniero para modificar el marco partidior N° 4, aumentando el aforo o volumen del mismo, así como el aforo o volumen de los demás marcos partidiores del Canal Llano Blanco que se vean involucrados, con la alteración del marco partidior N°4. Junto con el trabajo ingenieril, se requiere de un técnico especialista, experto en estructuras de hormigón, que materialice la obra diseñada por el ingeniero. Lo anterior demanda materiales y personal calificado para ejecutar las obras. Dicho lo anterior, esta parte avalúa el costo total del trabajo requerido, para que se restauren las condiciones en las que fue entregado el arriendo del derecho a uso y goce de los 2,05 regadores de agua, en \$8.000.000.- (ocho millones de pesos).

IV. Incumplimientos al Contrato de Arriendo.

1. Incumplimiento del pago oportuno, estipulado en la cláusula Cuarta, el incumplimiento del demandado, don RODRIGO GABRIEL TRUCCO BRITO, en cuanto a la obligación de pagar se materializa en los constantes retrasos en el pago de las cuotas de la Junta de Vigilancia del rio Diguillín y sus Afluentes, se evidencia en las cartas de cobro recibidas por mi representado, enviadas por don Juan Francisco Saldías Muñoz, Juez de Aguas, en representación de la Junta de Vigilancia del rio Diguillín y sus Afluentes, de las siguientes fechas:

- 06 de abril del año 2001.
- 18 de marzo del año 2002.
- 20 de enero del año 2003.
- 20 de febrero del año 2003.
- 17 de enero del año 2005.
- 07 de abril del año 2005.
- 01 marzo del año 2007.



2. Respecto de las cláusulas séptima, octava, novena y décimo primera, existe una serie de incumplimientos que pasan a explicarse en los puntos siguientes, referentes al uso indebido de los derechos arrendados.

3. Obligación de uso exclusivo en el Fundo La Ballica Norte, frente a esta obligación, es importante precisar que, de conformidad a la cláusula 4° del contrato, las aguas debían pasar desde la parcela N°10 y que, sólo al salir serían entregadas en el Canal directo de la Ballica Norte.

Este cambio de marco partidador, realizado sin el conocimiento de mi representado, constituye una violación expresa del contrato, toda vez que ha perturbado el derecho de mi representado a mantener la entrega de las aguas en el lugar donde históricamente se han entregado.

4. Además, y a consecuencia de lo anterior, se ha originado el incumplimiento de la obligación de permitir el riego de una huerta de un cuarto de hectárea. Esta parte tuvo conocimiento de ello cuando, con fecha 15 de octubre del año 2019, a través de la comunicación de los vecinos y regantes del canal El Nogal, que NO SE LE ENTREGARÁ MÁS AGUA PARA RIEGO, ES DECIR, SE NIEGA EL TURNO DE RIEGO, a raíz de que los 2,05 regadores están siendo extraídos en el marco partidador de La Ballica, y no como históricamente se realizaba, esto es, en el marco partidador N°4, llamado El Nogal, cuestión que se ha mantenido hasta la fecha.

5. Esto ha generado la imposibilidad de riego de la huerta, toda vez que el Canal La Ballica, que transporta las aguas a los Fondos La Ballica Norte y Ballica Sur, tiene una cota de elevación más baja que la de la huerta y la parcela N°10, según da cuenta la fotografía número 1 del citado informe número 034 de la Dirección General de Aguas. Por lo que el incumplimiento reviste un carácter grave que torna necesario poner término al contrato de arrendamiento por incumplimiento imputable al arrendatario y recuperar el uso de las aguas que deben servir a la parcela N°10.

6. El demandado tiene actualmente derecho a uso y goce exclusivo de los regadores arrendados, sin perjuicio de ello, ha incumplido el contrato, toda vez que, SIN autorización, ha cambiado unilateralmente los marcos partidadores y cause por donde se extraían y canalizaban las aguas, dejándose de entregar en el canal propio de La Ballica Norte, siendo actualmente entregados en el canal La Ballica, cuyas aguas se destinan directamente a un tranque ubicado en el Fundo La



Foja: 1

Ballica Sur, por el Canal Ballica Sur, incumpliendo así la obligación esencial contenida en la **Cláusula Octava** del citado contrato.

7. Con fecha 15 de octubre del año 2019 mi representado, don CLAUDIO SALAZAR RIVERA, consultó a don Carlos Eduardo Cares Sandoval, actual administrador del Canal Llano Blanco, al correo electrónico todoriegoconsultores@gmail.com, bajo el siguiente tenor *“Sr. Carlos Cares/José Pedro Martínez/ Francisco Saldías.*

Don Carlos, junto con saludarlo, le adjunto documentación que demuestra que los derechos de agua de mi propiedad, no pueden ser modificados, ni negado el derecho de riego en la Parcela N°10 de El Nogal.

Esto ya que la semana recién pasada, no se le permitió el riego al encargado de la mencionada, aduciendo que “La Ballica había hecho modificación de los marcos partidores”.

Se solicita una pronta respuesta al respecto, ya que de ser efectiva la modificación de marcos partidores, sería irregular”.

8. El 22 de octubre de 2019, vía correo electrónico, don Carlos Cares contestó: *“Junto con saludar, según la información entregada de la administración anterior y corroborada por La Ballica sus regadores están siendo entregados en el marco número siete que corresponde a La Ballica”.*

9. Así las cosas, por una modificación del marco partidior en donde se entregan los derechos de aprovechamiento de agua, el demandado ha dejado sin capacidad de riego a la huerta ubicada en el sector oriente de la parcela N°10 de El Nogal, vulnerando el contrato de arrendamiento, infringiendo expresamente las cláusulas 7°, 8°,9° y 11° del citado contrato.

Previas citas legales, pidió tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de arrendamiento, por incumplimiento contractual, en contra de don RODRIGO GABRIEL TRUCCO BRITO, precedentemente individualizado, acogerla a tramitación, y en definitiva declarar que:

1. Se da por terminado el contrato de arrendamiento, singularizado en lo principal de esta presentación, por incumplimiento de las obligaciones pactadas.

2. La parte demandada deberá restituir los derechos de uso y goce de agua dados en arriendo, dentro de tercero día, contado desde que la sentencia cause ejecutoria; o en su defecto, por el plazo que US. estime conforme a derecho y contado desde la fecha que estime pertinente.



3. Como consecuencia de esto, se ordena, a costa de la parte demandada retomar el curso de los regadores de la forma en que originalmente fueron entregados, esto es, en el Marco Partidor N°4, denominado El Nogal, de la comuna de Bulnes, todo ello dentro tercero día o el plazo que V.S. estime pertinente.

4. Se ordena al demandado para el caso que éste se niegue a cumplir lo indicado en el punto 3 en el plazo que se determine en la sentencia, a pagar los costos que signifique a mi parte, las obras necesarias para retomar el curso de los regadores de la forma en que originalmente eran entregados, esto es, en el Marco Partidor N°4 denominado El Nogal, de la comuna de Bulnes, que mi parte cuantifica en la suma de \$8.000.000.- (ocho millones de pesos) y en subsidio, al pago de la suma que V.S. estime pertinente.

5. Se ordena para el caso que el demandado se niegue a cumplir lo indicado en el punto 3 en el plazo que se determine en la sentencia, a ser compelido a ejecutarlo mediante auxilio de la fuerza pública, tal como lo autoriza el artículo 1553 del Código Civil.

6. Se condena a la demandada al pago de las costas de la causa.

Contestado la demanda, comparece Fernando Jose Acuña Vergara, abogado, domiciliado en calle Bulnes N° 847 of 206 de Chillán, en representación de don Rodrigo Gabriel Trucco Brito, solicitando el rechazo de la acción con costas.

Expuso que con fecha 11 de Diciembre de 1991, su representado, le arrendo a la “Comunidad Humberto Salazar Rivera y Otros”, de la cual el demandante formaba parte, Dos coma cero Cinco, regadores de aguas extraídas del Río Diguillin y que en esa fecha eran recibidas por la Comunidad arrendadora por medio del canal Llano Blanco, acumuladas en un tranque de su propiedad, y dirigidas por ellos por medio del canal matriz de la ballica Norte y que en la cláusula Segunda y Tercera, consta que su representado arrendó dichos regadores, o sea que tiene el exclusivo derecho de USO y GOCE de ellos, para los predios Agrícolas denominados Las Vegas o San Enrique, o La Ballica Norte.

Solicitó tener presente que el terreno de la comunidad Humberto Salazar Rivera y Otros, estaba ubicado antes de la Ballica Norte, (de propiedad de Inversiones y Rentas Santa Sara Limitada, de la cual su representado es socio), de Oriente a Poniente, por lo que, la comunidad arrendadora se comprometió al



Foja: 1

terminar la cláusula cuarta a lo siguiente: *“Los Arrendadores se comprometen a no embarazar el paso de las aguas referidas por su parcela, que en definitiva regaran los suelos de la Ballica Norte”*.

Sostuvo que su representado pago el año 1991, 97 Unidades de Fomento a la comunidad arrendadora, al contado por los 99 años que tiene de duración este contrato, recibiendo la comunidad y el demandante de autos ese monto, a su entera conformidad y satisfacción.

Agregó que en el contrato de arriendo antes mencionado, en la cláusula décimo primera, la comunidad Humberto Salazar Rivera y Otros, sólo se reservó el derecho a que pese que arrendaba a su representado los 2,05 regadores de agua, un inquilino que vivía en la parcela número 10 (hoy de propiedad del demandante), pudiese sacar desde el límite oriente, agua cada 15 días para regar por no más de dos horas una huerta de aproximadamente, un cuarto de hectárea, o sea de 2.500 m².

Añadió que la comunidad Humberto Salazar Rivera y Otros, con los años se fue partiendo, y en definitiva adjudico al demandante de autos don Claudio Salazar Rivera, sólo la parcela número 10, de 51,28 hectáreas que se indica en la demanda, con los derechos de agua que le correspondían y que en el fondo alcanzan los 2,05 regadores de agua, de los cuales es arrendatario su representado.

Adujo que la parcela adjudicada al demandante se quedó casi sin agua, no por responsabilidad de su representado, o hecho alguno imputable a su persona, sino que por las ventas de terrenos, y derechos de agua, que la propia comunidad de la cual el demandante formaba parte, fue haciendo a lo largo de los años, todo lo cual unido al evidente cambio climático, y sequias que son de público conocimiento, han causado en el demandante una natural preocupación, pero que en ningún caso, le dan derecho para que impute casi la existencia de un delito por parte de mi representado, haciendo su amparo un tanto temerario.

Continúa indicando que lo que acá ha sucedido, es que el demandante, actualmente dueño de la parcela 10, de 51,28 hectáreas, al carecer dicha parcela de agua, o sea, más bien dicho, al ser demandante de autos propietario de sólo 2,05 regadores, pero no tener el derecho a uso y goce de ellos, sino que solo el derecho a regar por no más de dos horas, cada 15 días una huerta de un cuarto de hectárea, o sea de 2500 m² de terreno, que ni siquiera hoy existe como huerta y quiere de alguna forma terminar el contrato de arriendo, para recuperar esas



Foja: 1

aguas, y darle valor a su tierra, o para al menos forzar a su representado a que le compre su parcela.

Niega y controvierte el incumplimiento en el pago de las cuotas de la junta de vigilancia del Rio Diguillin por los derechos de agua arrendados por su parte, sosteniendo que se estos se encuentran pagados y al día.

Sin perjuicio de lo anterior, opuso la excepción de prescripción indicando que los hechos denunciados como incumplimiento que datarían del año 2001 a 2007, según el propio actor, estarían totalmente prescritos de acuerdo a lo anterior.

En cuanto al segundo incumplimiento denunciado, esto es, el supuesto incumplimiento de las cláusulas Séptima Octava, Novena y Decimo Primera, del contrato de arriendo, debemos señalar que además de ser falsos, el actor trata de confundir al tribunal por lo siguiente: En primer término, la Cláusula Séptima del contrato de arriendo señala que: “El derecho de uso, goce y aprovechamiento de las aguas arrendadas, se entienden hecha con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres, libre de toda hipoteca, prenda o gravamen, sin limitación alguna. Así en la forma relacionada, los arrendadores entregan al arrendatario su posesión, facultándolo, desde luego para que tome posesión inmediata de estas y sus derechos de aprovechamiento para el fundo la Ballica Norte, exclusivo”. Sin embargo, el actor en su demanda, pese a denunciar un supuesto incumplimiento a estas cláusulas del contrato, comienza en el punto 3 de su demanda a hacer referencia a la cláusula cuarta del mismo, pero modificando lo que realmente señala dicha cláusula cuarta.

Indica que no se entiende a que se refiere el actor cuando en su demanda alega incumplimiento a esta cláusula, y hace referencia a hechos distintos, ya que, habla de un cambio de marco partidador realizado por su representado unilateralmente, cuando en el juicio sobre Amparo de Aguas, seguido ante este mismo tribunal, caratulado “Salazar con Trucco” Rol N° C-184-2020, quedo claramente establecido en la sentencia que rechazo el amparo de aguas, y que no fue apelada, específicamente en el *considerando trece de la misma*, que “*el los cambios de marco partidador son acordados por el directorio y que el marco partidador correspondiente a los regadores del recurrente data desde a lo menos el año 2015 a la fecha en el número siete de la ballica*”. De esta forma estaría acreditado que los cambios de marco partidador no han sido, ni pueden ser realizados por su representado y que además el supuesto cambio de marco partidador aludido por el actor estaría prescrito, ya que, habría sido realizado hace más de cinco años a la



Foja: 1

fecha de notificación de esta demanda, por lo que, alegamos respecto de él la Prescripción del artículo 2514 y 2515 del Código Civil.

Por otra parte, es importante también señalar que como el actor no tiene derecho a uso y goce del agua, el cambio de marco partidario no le afecta, ya que, el solo tiene derecho a regar sus 2500 m² cada 15 días por no más de dos horas y eso jamás ha sido impedido por su representado.

Afirma que su representado jamás ha impedido el riego de esa pequeña parcela, por dos horas cada 15 días, como lo establece el contrato, sin dejar de mencionar que aquello no le produce ningún tipo de perjuicio a su representado, no sólo por lo pequeño de la parcela, sino que también por el mínimo tiempo de riego, por lo que, es absurdo pensar una razón por la cual impediría ese derecho al actor.

Previas citas legales pidió el rechazo de la demanda con costas.

Con fecha 30 de marzo de 2022, en el folio 38, se recibió la causa a prueba, fijándose hechos sustanciales pertinentes y controvertidos.

Con fecha 14 de junio de 2022, en el folio 86, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a fin de acreditar los supuestos de su acción, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

I.- Documental:

1. Copia de escritura pública de fecha 11 de diciembre de 1991, otorgada en la Notaría de Bulnes de don Luciano Francisco Cruz Muñoz, donde consta el contrato entre la comunidad denominada Humberto Salazar Rivera y Otros y Rodrigo Gabriel Trucco Brito.

2. Copia de escritura pública de fecha 01 de julio de 2002, otorgada en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, donde consta la disolución de la comunidad denominada Humberto Salazar Rivera y otros.

3. Copia de Inscripción de fojas 59, N°52, del año 2002, del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes.



Foja: 1

4. Copia de mandato judicial otorgado con fecha 17 de febrero de 2.020, en la Notaria de Concepción de don Juan Espinosa Bancalari Repertorio número 1102.-

5. Copia de Inscripción de fojas 1887, N°1495, del año 2002, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes.

6. Copia de Carta entregada al Sr. José Martínez, de fecha 27 de noviembre de 2019, y certificado de recepción.

7. Copia de correo de 15 de octubre de 2019 enviado por don Claudio Salazar al correo electrónico todoriegoconsultores@gmail.com de propiedad de don Eduardo Cares Sandoval y su correspondiente respuesta.

8. Copia de correo electrónico enviado por don Claudio Salazar al correo juntavigilanciadiguillin@yahoo.es de propiedad de la Junta de Vigilancia Rio Diguillin y sus Afluentes, de fecha 30 de octubre de 2019.

9. Copia de escritura pública de fecha 30 de junio de 1993, otorgada en la Notaría de Bulnes de don Luciano Francisco Cruz Muñoz, donde consta la constitución de la Comunidad de Aguas Canal Llano Blanco e Inscripción de fojas 89, N°57, del año 1994, del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes.

10. Copia de planos N°50-A y plano N°50-B del Catastro de Usuarios de Aguas de los Ríos Itata y Diguillín de 1986.

11. Informe de Fiscalización N°034 de fecha 03 de julio de 2020, emitido por la Dirección General de Aguas.

12. Cartas de cobranza extrajudicial enviadas por la Junta de Vigilancia del Rio Diguillín y sus Afluentes de fechas 06 de abril del año 2001, 18 de marzo del año 2002, 20 de enero del año 2003, 20 de febrero del año 2003, 17 de enero del año 2005, 07 de abril del año 2005 y 01 marzo del año 2007.

13) Convenio Ad Referéndum Uso Obra, Uso de Agua (Acciones) y Gastos Explotación proyecto Laja-Diguillín, de 18 de octubre de 2013, suscrito entre don Claudio Salazar Rivera y la Dirección regional de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas de la Región del Biobío, en virtud del cual esta entrega 29,76 acciones de Proyecto Laja Diguillín (cláusula 4°), para ser ejercido y destinado única y exclusivamente al regadío del inmueble de mi representado (cláusula 7°).



Foja: 1

14) Escritura de venta de Enrique Munita a Humberto Salazar, de fecha 14 de julio de 1977, recaída sobre una parte del Fundo La Ballica, y la mitad de los derechos de agua que corresponden a dicho fundo.

15) Recibo de dinero de 25 de agosto de 2015, que da cuenta del pago hecho por el actor a la Junta de Vigilancia Río Diguillín, correspondiente a 2,05 Regadores de Canal Llano Blanco, predio El Nogal (P) 10, por la suma de \$118.700.

II.- Testimonial:

Rendida con fecha 13 de mayo de 2022, en el folio 63, consistente en los atestados de don Demetrio De la Cruz Fernández Lagos y de don Wilson Román Morales Fuentealba.

III.- Absolución de posiciones:

Rendida con fecha 8 de junio de 2022, en el folio 82, consistente en la absolución del demandado Rodrigo Trucco Brito

SEGUNDO: Que, la parte demandada rindió a su vez, la siguiente prueba.

I.- Documental:

1.- Copia de Contrato de arriendo suscrito con fecha 11 de Diciembre de 1991 entre la Comunidad Humberto Salazar Rivera y Otros y mi representado don Rodrigo Trucco Brito.

2.- Dos fotografías de Google Earth que muestran la propiedad del demandante con color anaranjado, dentro de ella y con color azul, la supuesta huerta de un cuarto de hectárea del demandante, a su izquierda la Ballica Norte y Sur.

3.- Copia de Escritura de compraventa de la Ballica Norte, y de sus derechos de agua, de fecha 31 de Enero del año 2008, inscrita a fojas 228 con el N° 182 del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Bulnes año 2008, inscripción que también se acompaña.

4.- Copia de Inscripción de derechos de aguas realizada en el registro de propiedad de aguas del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes de fecha 17 de diciembre del año 2003, inscritas a fojas 94 con el número 078 del año 2003 a nombre de José Humberto Salazar Rivera, y su anotación marginal donde consta su transferencia e inscripción a nombre de sociedad inversiones y renta santa teresa limitada.



Foja: 1

5.- Copia de inscripción de derecho de agua de fecha 06 de marzo de 2007 inscritas a fojas 101 con el numero 078 a nombre Max Ramiro Sanhueza Riquelme y la Sociedad Ñuble Sur Agrícola Limitada, en donde al margen consta la transferencia de dichos derechos de agua a nombre de Sociedad Inversiones y Renta Santa Teresa Limitada con fecha 03 de mayo de 2007.

6.- Copia de inscripción de dominio de derechos de agua de fecha 31 de enero de 2008, inscritas a fojas 32 con el número 24 en el Registro Conservador de Bienes Raíces de Bulnes a nombre de Inversiones y Renta Santa Sara Limitada.

7.- Certificado de pago fecha 04 de Enero de 2022, otorgado por la junta de vigilancia Río Diguillín y sus afluentes.

8.- Estatutos de la Junta de vigilancia en donde se prohíben los cambios de marcos partidores, debiendo hacerse siempre éstos con acuerdo de la junta de vigilancia.

9.- Copia de Sentencia ejecutoriada, dictada por el Juzgado e Letras y Garantía de Bulnes en autos sobre amparo de aguas caratulados “Salazar con Trucco”, Rol N° C-184- 2020

TERCERO: Que en cuanto al primer hecho controvertido, 1.- Efectividad que entre las partes existe un contrato de arrendamiento, en la afirmativa cláusulas, estipulaciones y duración del contrato.

Que según se desprende de los escritos fundamentales y de la prueba aparejada, las partes no discuten sobre la existencia del contrato de arriendo de 2,05 Regadores del Río Diguillín, pertenecientes a la Parcela N°10 del Proyecto de Parcelación el Nogal, mediante escritura pública de fecha 11 de diciembre de 1991, otorgada en la Notaría de Bulnes de don Luciano Francisco Cruz Muñoz, en virtud del cual la comunidad Humberto Salazar Rivera y otros, representada por don Claudio Emilio Salazar Rivera, dio en arrendamiento a don Rodrigo Trucco Brito los derechos de uso y goce sobre 2,05 Regadores de Aguas que se extraen del Río Diguillín, por una suma total de 97 UF que se dio por pagada a entera satisfacción de la arrendadora, destacándose entre sus cláusulas, **Quinta**, “duración del contrato 99 años desde la fecha de escritura”, **Sexta**, “precio del arriendo del aprovechamiento de aguas 97 UF pagadas en el acto, en efectivo y a entera satisfacción de la arrendadora”, **Séptima** “*el derecho de uso, goce, y aprovechamiento de las aguas arrendadas, se entiende hecha con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres, libre de toda hipoteca, prenda o*



Foja: 1

gravamen, sin limitación alguna. Así en la forma relacionada, los arrendadores entregan al arrendatario su posición, facultándolo, desde luego, para que tome posesión inmediata de éstas y sus derechos de aprovechamiento para el fundo La Ballica Norte, exclusivo". Octava, "Le queda prohibido al arrendatario ceder a cualquier título que sea los derechos de aprovechamiento de estas aguas que por este acto o instrumento se arriendan, como asimismo se destinen a otro predio elevándose la presenta cláusula a esencial"., Décimo primera, "El señor Rodrigo Trucco Brito, faculta también al inquilino que ocupe la casa que se encuentra ubicada en el límite Oriente de la parcela número 10 y que es de propiedad de la comunidad Salazar, para que pueda regar cada quince días, por no más de dos horas, la huerta de aproximadamente un cuarto de hectárea, que se encuentra al costado norte de la mencionada casa".

CUARTO: Que en cuanto al segundo hecho controvertido, 2.- Si las partes dieron recíproco cumplimiento al antedicho contrato y, en caso contrario, en qué consistió el incumplimiento. Hechos y circunstancias que lo acrediten.

Que a la luz del libelo pretensor, la controversia se centra en supuestos incumplimientos al contrato aludido en el considerando precedente y que en síntesis se traducen en el no pago oportuno de las cuotas de la Junta de Vigilancia del río Diguillín y sus afluentes, uso indebido de los derechos arrendados, cambio de marco partidario, incumplimiento de la obligación de permitir el riego de una huerta de un cuarto de hectárea.

Que para probar sus asertos, en cuanto al no pago oportuno de las cuotas, la parte demandante acompañó Cartas de cobranza extrajudicial enviadas por la Junta de Vigilancia del Río Diguillín y sus Afluentes de fechas 06 de abril del año 2001, 18 de marzo del año 2002, 20 de enero del año 2003, 20 de febrero del año 2003, 17 de enero del año 2005, 07 de abril del año 2005 y 01 marzo del año 2007.

Sobre este punto, dable es señalar que la parte demandada ha desvirtuado cualquier incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas, al acompañar sin objeción alguna un Certificado de pago fecha 04 de Enero de 2022, otorgado por la junta de vigilancia Río Diguillín y sus afluentes, en donde consta que se encuentra al día en el pago de las cuotas sociales correspondientes a los 2,05 regadores arrendados donde dice expresamente "...que en forma oportuna ha pagado a esta junta de vigilancia..." Dicho documento, para este sentenciador es suficiente para desvirtuar el supuesto incumplimiento en el pago de las cuotas sociales por el uso de los regadores arrendados.



Foja: 1

A mayor abundamiento, de verificarse estos incumplimientos que pretende atribuir el actor al demandado, ellos datan de una fecha superior a 10 años desde la notificación de demandada, transcurriendo con creces el plazo para haber ejercido la acción de término de contrato fundada en esos incumplimientos, que sin embargo, como ya se dijo, han sido desvirtuados por la prueba de la demandada.

En cuanto al incumplimiento consistente en que el demandado cambio el marco partidador, por el cual están siendo extraídos los 2,05 regadores de agua, ya no por el marco partidador N° 4, llamado El Nogal, como lo indica el contrato de arrendamiento, sino que por el marco partidador La Ballica, en este proceso, ninguna prueba se ha rendido que constate aquello y muy por contrario, desvirtuando lo pretendido por el actor, se aparejo al proceso la prueba consistente en Copia de Sentencia ejecutoriada, dictada por este tribunal en los autos sobre amparo de aguas caratulados “Salazar con Trucco”, Rol N° C-184- 2020, donde en su considerando décimo tercero se indica *“Que atendido las reglas del onus probandi, es de cargo del recurrente acreditar la existencia de los referidos perjuicios, pudiendo señalarse al respecto que, atendido el mérito de autos, la existencia del referido contrato de arriendo de los 2,05 regadores a favor del recurrido, el tenor de las respuestas del presidente y del administrador de la comunidad del “canal el llano blanco”, de lo cual fluye que el cambio de los marcos son acordados por el directorio y que el marco partidador correspondiente a los regadores del recurrente data desde a lo menos el año 2015 a la fecha en el número 7 de la Ballica, no contando con información de los periodos anteriores que aseveren la variación alegada por el actor, y solo habiendo sido la acción impetrada recién a comienzos del año 2020, es decir, a casi 5 años de un eventual cambio del marco partidador, es que no ha resultado ser acreditado en concepto del tribunal la existencia del perjuicio alegado e imputable al recurrido que permita acoger la acción de amparo deducida...”*.

Así las cosas, no se ha probado que la parte demandada haya incurrido en la modificación del partidador N°4 al N°7 que se le atribuye y que se traduzca en el incumplimiento alegado por el demandante para obtener la terminación de un contrato lícitamente celebrado y que hasta ahora deviene en que se ha cumplido cabalmente. Esa modificación no fue realizada directamente por el demandado en términos que se le pueda atribuir un incumplimiento.

Por último, en cuanto a que el demandado ha impedido que el actor pueda regar una vez cada 15 días una huerta de un cuarto de hectárea, (2500 M2) por no



Foja: 1

más de dos horas, misma situación que todos los incumplimientos que se intenta atribuir, no se rindió prueba alguna que sustente aquello.

La documental aparejada por el actor no resulta suficiente para probar que la demandada ha incurrido en acciones que demuestren un incumplimiento al contrato de arriendo, siendo de su cargo y no habiendo ocurrido ello en la especie, la decisión será desestimatoria conforme se dirá en lo resolutivo de este fallo.

Tocante a la testimonial rendida, ninguno de los relatos logra formar convicción en cuanto a lo central de este juicio, cual es, los incumplimientos contractuales del demandado para con el demandante, en efecto, el testigo Fernández Lagos, en lo pertinente, dijo que se incumplió el contrato por el demandado al no entregar las aguas acordadas cada quince días por dos horas y cuando debió dar razón de sus dichos, a la pregunta si sabe porque dichas aguas no pueden entregarse, dijo no saber. En cuanto a los perjuicios consultados, dijo que SI se verifican, por la pérdida de animales y siembra y cuando fue requerido respecto a si la perdida era del demandante, dijo que no porque los animales y la siembra eran de él.

Por su parte, la declaración del testigo Morales Fuentealba, si bien dijo que el demandado desvió las aguas cambiando partidores desde el año 2019, dicho relato no resulta suficiente cuando se ha rendido documental que da cuenta que el demandado no ha intervenido en la modificación de marcos partidores.

En cuanto a la prueba de cargo del demandante consistente en la absolución de posiciones, la declaración del demandado nada aporta a lo pretendido por el actor con dicha prueba. Que reconozca o no el cambio en los partidores del N°4 al N°7, no prueban en nada que haya intervenido el en aquello, más cuando hay documental contundente en orden a desvirtuar que el demandado haya intervenido incumpliendo el contrato.

Conforme a lo que se ha venido razonado, para este Juez, la parte demandante NO ha probado ningún incumplimiento de la naturaleza tal que permita dar lugar al término de contrato de arrendamiento en los términos que fue demandado, desechándose en consecuencia el punto de prueba N°2, N°3 y N°4 que por lo demás, en lo referente a este último, con el mérito de lo considerado en los acápites anteriores, se omitirá pronunciamiento respecto de la excepción del demandado por resultar inoficioso.

QUINTO: Preciado lo anterior y analizada conforme a la ley, se estima que la prueba rendida en el proceso por el demandante, no es concluyente ni permite



Foja: 1

establecer que el demandado ha incumplido el contrato, documental, testimonial y la confesional utilizada no resultan ser plena prueba conforme a los artículos 1.702 y 1.703 del Código Civil y 346 del Código de Procedimiento Civil.

SEXTO: Que, al tenor de lo señalado en el considerando precedente, se colige por este Juez que no se verifican los supuestos procesales para acceder a la petición de foja uno, por cuanto ha quedado demostrado que el contrato de arriendo de 2,05 Regadores del Rio Diguillin, pertenecientes a la Parcela N°10 del Proyecto de Parcelación el Nogal, mediante escritura pública de fecha 11 de diciembre de 1991, se ha cumplido en los términos pactados.

SEPTIMO: Que en el marco descrito precedentemente, se estima que la prueba rendida por la demandada, permite desvirtuar lo pretendido el actor.

OCTAVO: Que, el mérito de la restante prueba no analizada pormenorizadamente, en nada altera lo que se ha venido razonando.

Por las anteriores consideraciones, normas legales citadas y visto, además, lo dispuesto en los artículos, 1.698, 1.915, 1.942, 1.944, 1.977 del Código Civil, y artículos 144, 170, 341, 346 N°3, 384 y 611 del Código de Procedimiento Civil, resuelvo:

I.- Que, **RECHAZO** en todas sus partes la demanda interpuesta con fecha 26 de octubre de 2021.

II.- Que cada partes pague sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por don **ANDRES VILLARROEL ROMAN**, Juez Suplente del Juzgado de Letras de Bulnes.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Bulnes, veintitrés de Junio de dos mil veintidós**



