FOJA: 80 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-5328-2017
CARATULADO : Compañía Maderera San Pedro Limitada/Forestal Tres Robles SpA

Concepción, veintiséis de Febrero de dos mil diecinueve

VISTOS:

Con fecha 17 de agosto de 2017, comparece Gonzalo Soto Muñoz, abogado, domiciliado en calle Paicaví 375, piso 1, Concepción, en representación de **Compañía Maderera San Pedro Limitada**, del giro de su denominación, representada legalmente por don Hugo Hernán Alarcón Quezada, comerciante, ambos con domicilio para estos efectos en calle Paicaví 375, piso 1, Concepción, e interpone demanda de restitución de bienes objeto de arrendamiento, con motivo de terminación de contrato de arrendamiento, en contra de **Forestal Tres Robles SpA**., del giro de su denominación, representada legalmente por don Ricardo Avendaño Mosso y don Oscar Cornejo Loyola, comerciantes, todos con domicilio en calle Malen Oriente 2582, Sector Andalué, comuna de San Pedro de la Paz, solicitando acogerla a tramitación, y en definitiva, hacer lugar a ella en todas sus partes, declarando expresamente que la demandada deberá restituir a su representada el bien inmueble y los bienes muebles objeto del contrato de arrendamiento, dentro de tercero día de ejecutoriada que quede la sentencia bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública; que la demandada deberá pagar por concepto de renta adeudada, la cantidad de 386,45 Unidades de Fomento, las que en pesos equivalen al día de la demanda a la suma de $10.271.879,6 y las que se devenguen hasta la entrega material del inmueble en cuestión; que la demandada deberá hacer restitución del inmueble con el pago del servicio básico de luz al día, cuya mora al 14 de agosto de 2017 asciende a la suma de $20.263.526; que la demandada deberá pagar todos y cada uno de los intereses y reajustes legales que correspondan, todo lo anterior con costas.

Funda su demanda señalando que consta de instrumento público de fecha 19 de marzo de 2014, suscrito ante Notario Público de Los Ángeles don Sergio Hidalgo Campos, Suplente del Titular Selim Parra Fuentealba, que la sociedad Compañía Maderera San Pedro Limitada y la empresa Forestal Tres Robles E.I.R.L., hoy Forestal Tres Robles SpA., suscribieron contrato de arrendamiento con opción de compra, esta última en calidad de arrendataria.

Manifiesta que por escritura pública de fecha 25 de agosto de 2015, suscrita ante el Notario Público Interino de la ciudad de Los Ángeles, don Cristian Lara Salazar, la

JVHGJHXXZH

empresa Forestal Tres Robles E.I.R.L., fue transformada en una sociedad por acciones, cuya razón social es Forestal Tres Robles SpA., extracto que fue inscrito a fojas 773, N°480 en el Registro de Comercio a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles.

Indica que posteriormente, por escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2015, suscrita ante el Notario Público de Penco don Alejandro Abuter Game, la sociedad Forestal Tres Robles SpA., fue modificada cambiando su domicilio a la comuna de Penco, extracto de modificación que fue inscrito en el Registro de Comercio de Penco del año 2015 a fojas 130, N°111.

Añade que por escritura Pública de fecha 8 de febrero de 2017, suscrita ente el Notario Público de Concepción don Carlos Miranda Jiménez, se modificaron los administradores de Forestal Tres Robles SpA., designándose como administradores conjuntos de la sociedad por acciones referida, a don Oscar Cornejo Loyola y a don Ricardo Nelson Avendaño Mosso, ambos con domicilio según consta en el propio instrumento en calle Malen Oriente 2582, Andalué, comuna de San Pedro de la Paz. El extracto de dicha escritura fue inscrito a fojas 27, N°26 en el Registro de Comercio de Penco del año 2017.

Sostiene que con lo anterior, al día de hoy, la sociedad Forestal Tres Robles SpA., es la continuadora legal de la empresa Forestal Tres Robles E.I.R.L.

En cuanto al contrato, refiere que su representada dio en arrendamiento con opción de compra a Forestal Tres Robles E.I.R.L., hoy Forestal Tres Robles SpA., los siguientes bienes:

a) Inmueble inscrito a fojas 209, N°151 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, consistente en Lote Número Tres, resultante de la subdivisión practicada a la hijuela número Uno ubicada en el extremo Sur del predio Las Guardias de una superficie de trece cuadras y media en la comuna de Quillón y Lote Número Uno del Predio Los Manzanos que tiene una superficie de tres coma nueve hectáreas de la misma ubicación de la anterior las que forman un mismo paño, Lote Número Tres, que tiene una superficie de siete coma cincuenta y cuatro hectáreas y cuyos deslindes particulares constan en la cláusula primera del contrato de arrendamiento en cuestión.

b) Bienes muebles consistentes en un aserradero industrial instalado en el predio antes referido; un galpón de cabida de 1155 metros cuadrados de construcción en pie; oficinas administrativas; baños planta; comedores planta; dormitorio de trabajadores; vestidor de trabajadores; caseta de portería; caseta de control aserradero; caseta control descortezador; galpón chipeador; taller mantención eléctrica; ampliación caseta dormitorios trabajadores; galpón productos terminados; galpón abierto baño antimancha; transformador quinientos kilowatts con empalme instalado; instalación estructura y montaje de aserradero; instalación baño antimancha; instalación eléctrica de aserradero con tablero de potencia, principal y banco condensadores para todo el aserradero;

JYHGJHXXZH

instalación silos subproductos; instalación sistema agua potable; instalación de empalme; cierros medianeros y portón de acceso; galpón reaserreo; twin aserradero lampeador; cuatro ejes con acomodador de trozos y sus respectivos motores y tablero eléctrico; mesa despuntadora de cuatro vías Bolomey; línea descortezado de seis casilleros; mesa retroceso buzón rechazo; sierra múltiple costa modelo puma dos guión setenta y cinco italiana con cinco machones; porta sierra Ince dos motores setenta y cinco HP mesa salida; máquina sierra múltiple "Grimme" modelo DW uno dos uno cinco cero cinco de dos ejes vertical y dos motores de cincuenta HP cada uno; salida de cinta transportadora; afiladora automática MR uno seis seis guión A fabricada en China; canteadora Storti número uno con sierras y sistema hidráulico mecánico; sistema extracción aserrín; burro entrada aserradero acondicionado; descortezador marca Valon Kone modelo UK uno seis Robust de origen Finlandia; sistema anillo descortezador para ocho cuchillos más scanners computarizado; astillador madera de seis cuchillos marca Solderhams capacidad media cuarenta metros cúbicos hora; tablero eléctrico motor ciento cincuenta HP; Arnero Astillador; Huincha Morandi brazo radial cinco pulgadas acondicionada con unidad de medida; maquinaria semiautomática de afilar cuchillas hasta mil doscientos mm de carrera marca Ecaso; Banco Aserradero Malloquino marca Mit; Cepilladora Anthon Wotan acondicionada; huincha sierra Indumet; Trozador paralelo desfasado en extremo con tracción en cadenas, sistema de movimiento transversal; mesa de traspaso Twin huincha dos; mesa mecánica transversal de tres cadenas con motor de cuatro HP dos coma cuarenta metros de largo; tensionador de sierra huincha Morandi con banco; maquinaria afiladora de huincha marca Armstrong Usa; transportador transversal; trece sierras de huincha; transpaleta de dos mil quinientos kilógramos; compresor de aire Indura de un HP; compresor Ingersoll Rand ML ONCE; motores de diferentes potencias; doce sierras Twin; dieciséis sierras de diferentes tamaños; cinco motores de diferentes potencias; Cargador Frontal Volvo BML noventa B; dos despuntadores neumáticos tipo MIT; canteadora al largo dos motores de dos y cero coma setenta y cinco HP; canteadora al largo un motor diez HP; Twin huincha Ecaso completa con sus mesas de entrada y salida y volteadores de trozos; canoa transporte despunte al astillador con correas de sesenta metros por cero coma cincuenta metros; canoa transportadora aserrín con correas de sesenta metros por cero coma treinta y cinco metros; caldera para habilitar completa; pozo profundo red húmeda.-

Refiere que las máquinas se encuentran con sus respectivos motores y tableros eléctricos, a excepción de los despuntadores neumáticos Tipo Mit, canteadora al largo dos motores de dos y cero coma cinco HP, las que se encuentran sin tableros y motores.

Precisa que todos los bienes muebles referidos, se encuentran instalados en el inmueble individualizado en la letra a) precedente.

Hace presente que el arrendamiento se pactó por un plazo de 45 meses y que conforme a la cláusula tercera del contrato en cuestión, el valor total del contrato de arrendamiento, corresponde a la suma de $450.000.000.-, que al valor de la Unidad de

JYHGHXXZH

Fomento al 30 de noviembre de 2013, equivale a 19365,96 Unidades de Fomento, más IVA, que se pagaría de la siguiente forma:

a) Con una cuota inicial de 4386,95 Unidades de Fomento más IVA, que la arrendataria pagó a la arrendadora al momento de suscribir el contrato, mediante vale vista tomado a nombre de la arrendadora por la suma de $96.813.932.-, y con la suma de 277,29 Unidades de Fomento, que igualmente la arrendataria pagó a la arrendadora al momento de suscripción del contrato a través de cheque emitido a nombre de Compañía Maderera San Pedro Limitada por la suma de $6.531.250.- Por su parte, el IVA por el pago antes referido fue pagado a la arrendadora a través de cheque emitido a su nombre por la suma de $19.632.625.-

b) Con 45 cuotas mensuales y sucesivas de 386,45 Unidades de Fomento, las cuales para efectos de su pago se convertirá en pesos, pagaderos por mes anticipado, los primeros 15 días de cada mes. Dichas rentas no incluyen IVA, el cual se cargará separadamente en cada factura mensual.

Añade que conforme reza la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, las rentas convenidas en Unidades de Fomento y el IVA se pagarían en su equivalente en pesos, moneda corriente chilena, de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento vigente al día en que se haga el pago efectivo, en las oficinas de la arrendadora o en el lugar en que ésta designe o mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente del Banco de Chile, de propiedad de la arrendadora y que se expresa en el contrato.

Expresa que conforme a la cláusula Octava del contrato, la arrendadora confiere a la arrendataria el derecho de sub arrendar a terceros solo aquella porción del inmueble que se encuentre fuera del recinto denominada aserradero y que se especifica en la referida cláusula octava del contrato.

En relación a las obligaciones del arrendatario en el marco del contrato de arrendamiento con opción de compra, sostiene que el contrato impone a la arrendataria, entre otras, las siguientes:

a) Obligación de pagar la renta, dispuesta en las cláusulas tercera, cuarta y quinta del contrato en referencia, que la arrendataria debe cumplir so pena de incurrir en la causal de terminación del contrato estipulada expresamente en la cláusula vigésima primera del mismo.

b) Prohibición de retirar bienes muebles del inmueble arrendado, conforme expresa la cláusula décima primera del contrato.

c) Obligación de cuidado que debe observar la arrendataria respecto de los bienes objeto del arrendamiento, conforme expresa la cláusula décimo sexta del contrato, la arrendataria deberá mantener tanto el inmueble como los bienes muebles arrendados en perfecto estado de conservación y funcionamiento, realizando cuanto sea necesario para su adecuado mantenimiento. Los gastos de mantención serán de exclusiva cuenta de la arrendataria y las piezas, equipos y accesorios que se incorporen durante el curso del arrendamiento quedarán en beneficio y propiedad de la arrendadora, desde el momento

JYHGJHXXZH

mismo en que fueran incorporados, sin que la arrendataria pueda retirarlos, ni exigir ningún reembolso ni indemnización. La arrendadora tendrá en todo momento la facultad de inspeccionar el estado de conservación y utilización del inmueble y demás bienes muebles dados en arrendamiento. Podrá así mismo, revisar todas las reparaciones y reincorporaciones de elementos que se hagan.

En cuanto a las causales de terminación inmediata del contrato de arrendamiento con opción de compra, conforme expresa la cláusula vigésimo primera redactada en la foja 7963 del contrato de autos, la arrendataria caerá en grave incumplimiento del contrato en los siguientes casos:

a) Si no paga oportunamente las rentas de arrendamiento, entendiéndose como plazo durante los primeros quince días de cada mes, del Impuesto al Valor Agregado y seguros; o no efectúa oportunamente cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del presente contrato;

b) Si fuere pedida la quiebra del arrendatario, aun cuando ella no se hubiere declarado;

c) Si la arrendataria retira del inmueble arrendado cualquiera de los equipos, maquinarias y demás bienes muebles dados en arrendamiento y que se singularizan en la cláusula primera del contrato sin autorización previa de la arrendadora.

Sostiene que producido alguno de estos incumplimientos o hechos, la arrendadora tendrá derecho a poner término de inmediato al presente contrato, bastando para ello una comunicación por carta certificada de la arrendadora a la arrendataria en tal sentido pudiendo, del mismo modo, exigir de ipso facto el pago de las rentas vencidas y no pagadas si las hubiere, como así mismo cualquier suma que la arrendataria adeudare a la arrendadora, considerándose por esa sola circunstancia resuelto el contrato, sin necesidad de declaración judicial previa. En consecuencia, la arrendadora podrá a su simple arbitrio dar por terminado y resuelto el contrato de arrendamiento si se produjere alguno de los hechos mencionados, voluntad que deberá ser comunicada al arrendatario mediante el envío de carta certificada dirigida al domicilio señalado en la comparecencia dentro de los cinco días siguientes al incumplimiento, todo ello sin derecho a indemnización de ningún tipo para la arrendataria. Producida la mora o incumplimiento por parte de la arrendataria, ésta se obliga a restituir los bienes arrendados de inmediato, de los cuales tomará posesión la arrendadora.

Afirma que, en efecto, la demandada no ha dado cumplimiento al pago de la renta correspondiente al mes de agosto del año 2017, adeudando a su parte la cantidad de 386,45 Unidades de Fomento, las que en pesos equivalen al día de la demanda a la suma de $10.271.879,6.-; como asimismo no ha dado cumplimiento a la obligación que le impone la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, en el sentido de haber retirado del inmueble arrendado las herramientas y maquinarias arrendadas sin autorización de su representada y consistentes en Sierra Huincha Morandi de cinco pulgadas con unidad de medida; cepilladora Anthon Wotan; Canteadora Storti con

JYHGJHXXZH

sierras y sistema hidráulico; caldera H. Briones horizontal de ocho coma cuatro metros cúbicos y ochenta y tres metros cuadrados de calefacción; tensionador sierra huincha Morandi con banco y; despuntadores tipo Mit, ignorándose al día de hoy la ubicación de dichos bienes muebles.

Por otra parte, sostiene que la demandada adeuda los servicios básicos de luz del inmueble arrendado, a la empresa COPELEC por la suma de $20.263.526.-

Expone que el incumplimiento en el pago de las rentas, se acredita en el hecho de que la cuota N°41, debía ser depositada en cuenta corriente N°99804582-09, del Banco de Chile, a más tardar el 15 de agosto del año 2017, lo cual no aconteció, como consta en cartola de cuenta corriente de fecha 16 de agosto de 2017.

En cuanto al hecho de que la arrendataria retiró del inmueble arrendado las maquinarias referidas anteriormente, precisa que se acreditó en virtud de visita al inmueble arrendado que efectuara don Roberto Carlos Alarcón Pastorini, representante legal de la demandante, en ejercicio de la facultad que le confiere la cláusula décima sexta del contrato.

Relata que conforme a lo anterior, esto es, los incumplimientos de la arrendataria ya referidos, su representada haciendo uso del derecho que le confiere la cláusula vigésimo primera del contrato, puso término al contrato de arrendamiento con opción de compra, comunicándole aquello a Forestal Tres Robles SpA., que es continuadora legal de Forestal Tres Robles E.I.R.L., como consta en carta de aviso de término de contrato de arrendamiento de fecha 16 de agosto de 2017, remitida por su mandante a la arrendataria, la cual fue debidamente notificada y remitida por carta certificada.

Concluye señalando que habiéndose puesto término por parte de su representado al contrato de arrendamiento con opción de compra materia de autos, conforme a lo establecido en la escritura pública que dio origen al vínculo contractual, cumpliendo las solemnidades que la ley establece, corresponde a la demandada Forestal Tres Robles SpA., continuadora legal de Forestal Tres Robles E.I.R.L, hacer restitución a su representada de los bienes dados en arrendamiento y ya singularizados.

Con fecha 22 de septiembre de 2017, consta la notificación de la demanda efectuada a don Ricardo Avendaño Mosso y a don Oscar Cornejo Loyola, en representación de la demandada Forestal Tres Robles SpA., en conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, practicándose con fecha 16 de abril de 2018, la primera reconvención de pago, el que no se verificó.

Con fecha 24 de mayo de 2018, se llevó a efecto la audiencia de contestación y conciliación, con asistencia de los abogados de la parte demandante y demandada.

En la audiencia, la parte demandante ratifica la demanda en todas sus partes con costas.

La parte demandada contesta la demanda mediante minuta escrita, la que se tuvo como parte integrante de la audiencia, solicitando rechazarla en todas sus partes, con costas, y se tiene por practicada la segunda reconvención de pago, el que no se

JYHGHXXZH

verificó, haciendo presente la parte demandada, que la renta de arrendamiento que se demanda, se encuentra íntegramente pagada con anterioridad a la notificación de la presente demanda, a través de transferencia electrónica efectuada a la cuenta corriente del demandante, cuyo código de identificación es el 45668945, asimismo, hizo presente que el resto de las rentas de arrendamiento, hasta el término del contrato, también se encuentran íntegramente pagadas.

Funda su **contestación** indicando que por escritura pública otorgada en la ciudad de Los Ángeles el 19 de marzo de 2014, ante el Notario público de esa ciudad don Sergio Jaime Edgardo Hidalgo Campos, Suplente del Titular don Selim Parra Fuentealba, entre la demandante Compañía Maderera San Pedro Limitada y Forestal Tres Robles E.I.R.L., hoy Forestal Tres Robles SpA., se celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra, por la cual la demandante dio en arriendo a Forestal Tres Robles SpA., un inmueble denominado Lote número Tres inscrito a su nombre a fojas 209, bajo el número 151 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes correspondiente al año 2014, enrolada bajo el número 1092-480 de la comuna de Quillón. Asimismo, dio en arriendo a Forestal Tres Robles SpA., el aserradero industrial instalado al interior del inmueble antes referido y cuyo contenido íntegro se encuentra detallado en el inventario que consta en la cláusula primera de la escritura pública en comento.

Sostiene que para efectos de defensa, expondrá el contenido de ciertas cláusulas del contrato que revelan que no se ha dado en la especie los supuestos del pacto comisorio que habría puesto término al contrato de arrendamiento con opción de compra:

a) La cláusula tercera del contrato establece que éste se pacta a un plazo "irrevocable" de 45 meses con un valor total de 450 millones de pesos, que al valor de la Unidad de Fomento del día de la suscripción del contrato 19 de marzo de 2014, ascendía a 19.365,96 UF, valor que se pactó, para su pago, de la siguiente forma: i) una cuota inicial de 4.386,95 UF, más IVA, en el acto de suscripción del contrato en la modalidad allí expresada; ii) con 45 cuotas mensuales y sucesivas de 386,45 UF por mes anticipado, los primeros 15 días de cada mes;

b) La forma de pago de las rentas de arrendamiento, según la cláusula cuarta, se pactaron en el domicilio de la arrendadora, mediante depósito bancario o transferencia electrónica bancaria;

c) Según la cláusula décimo tercera, se pactó que la arrendadora no sería responsable por las "*fallas, defectos de fabricación, de armaduría o cualquier otro que eventualmente pudiere afectar a los equipos, maquinarias y demás bienes mueble"* que se entregaron en arriendo. Asimismo, se pactó que la arrendataria sería responsable de "*toda reparación o cambio de repuesto"* en el ejercicio del contrato. Por último, se pactó en esta cláusula que los costos

JYHGJHXXZH

de "*conservación y mantención"* del inmueble o demás bienes muebles serían de cargo de la arrendataria.

d) En la cláusula décimo cuarta se facultó a la arrendataria para efectuar las mejoras necesarias para el ejercicio de la actividad para la cual se arrendó la propiedad;

e) En la cláusula décimo sexta se impuso la obligación a la arrendataria de mantener tanto el inmueble como los bienes muebles dados en arriendo *"en perfecto estado de conservación y funcionamiento, realizando cuanto sea necesario para su adecuado mantenimiento".* Asimismo, se pactó que los gastos de mantención y conservación serán de exclusiva cuenta de la arrendataria y *"las piezas, equipos y accesorios que se incorporen durante el curso del arrendamiento"* quedarían en beneficio de la propiedad arrendada, facultándose, incluso, a la arrendadora para revisar las *"reparaciones, reposiciones y reincorporaciones"* de elementos que se hagan;

f) En la cláusula vigésimo primera, se estipuló el pacto comisorio que ha invocado la demandante para solicitar la restitución de los bienes arrendados y el pago de las rentas insolutas. En dicha cláusula se pactó que la resolución del contrato se produciría: i) si no se paga oportunamente la renta de arrendamiento, entendiéndose como plazo durante los primeros 15 días de cada mes; o no se efectúa oportunamente cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del contrato; ii) si fuere pedida la quiebra del arrendatario; y, iii) si la arrendataria retira del inmueble arrendado cualquier equipo, maquinaria o bien arrendado. Ocurrida cualquiera de estas situaciones se consideraría "*por esa sola circunstancias resuelto el contrato, sin necesidad de declaración judicial previa";*

g) En la cláusula vigésimo segunda se pactó que el contrato finalizaría irrevocablemente al término del plazo fijado en la cláusula tercera. Al término de este plazo el arrendatario tendría la opción de: i) devolver definitivamente el bien a la arrendadora; ii) ejercer la opción de compra y adquirir los bienes arrendados en cuyo caso se pactó el precio de la compraventa en la suma de 386,45 UF;

h) En la cláusula vigésimo novena se pactó que en cualquier tiempo la arrendataria podía hacer valer, anticipadamente, su opción de compra, pagando todas las cuotas que falten para completar las 45 rentas pactadas, más un valor residual de 386,45 UF que corresponde al precio de la compraventa según se pactó en la cláusula vigésimo segunda analizada precedentemente;

i) En la cláusula trigésimo primera se pactó que para todos los efectos legales derivados del contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Concepción y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales; y

JYHGJHXXZH

j) Finalmente, en la cláusula trigésimo tercera se pactó que en todo lo no previsto en el contrato regirían las normas comunes a los contratos, en especial las del título XXVI del Libro IV del Código Civil.

En relación a la inexistencia de los supuestos fácticos que hicieren procedente la aplicación del pacto comisorio estipulado por las partes y al inadecuado ejercicio de la facultad conferida en el contrato por el arrendador, expresa que la demandante refiere que habrían existido ciertos incumplimientos contractuales por parte de Forestal Tres Robles SpA., que a la luz del pacto comisorio estipulado en la cláusula vigésimo primera del contrato aludido, habrían sido capaz de poner término al contrato de arrendamiento con opción de compra y que habilitarían a solicitar en este juicio, derechamente, la restitución de los bienes dados en arriendo y el cobro de las rentas insolutas.

Agrega que los incumplimientos contractuales en que habría incurrido Forestal Tres Robles SpA., según la demanda y la carta que se acompaña a ésta, son los siguientes:

a) No pagar la renta de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2017, cuyo plazo era hasta el día 15 de ese mes (cláusula vigésimo primera letra a);

b) Haber retirado del inmueble arrendado ciertos bienes muebles dados en arriendo con destino desconocido (cláusula vigésimo primera letra c);

c) Falta de conservación y mantenimiento de ciertos bienes muebles dados en arriendo que son mantenidos en el mismo inmueble pero en calidad de chatarra (cláusulas décimo sexta y décimo séptima y artículo 1939 del Código Civil) y;

d) Mantener en mora el servicio eléctrico del establecimiento (parte final de la cláusula vigésimo primera letra a).

Afirma que desde el punto de vista fáctico, estas supuestas causales de término del contrato de arrendamiento no se dan y la consecuencia pactada en la cláusula vigésimo primera del contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las partes - término del contrato y consecuente derecho a solicitar la restitución de los bienes arrendados y el cobro de rentas insolutas -, no ha podido producirse, lo que explica de la siguiente manera:

a) En cuanto a mantener supuestamente en mora el servicio eléctrico, sostiene que la demandante se ampara en lo prevenido en la parte final de la letra a) de la cláusula vigésimo prima del contrato de arrendamiento, que señala que se incurre en incumplimiento grave de las obligaciones que impone el contrato, dando lugar a la aplicación del pacto comisorio estipulado, cuando el arrendatario *"no efectúa, oportunamente, cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del presente contrato", s*in embargo, si se revisan los términos del presente contrato, puede apreciarse que en parte alguna se señala la obligación del pago del suministro eléctrico y que ese sea

JYHGHXXZH

un pago que deba hacerse dentro de los términos del contrato. Cuestión distinta es, naturalmente, que dicho pago sea necesario para que Forestal Tres Robles SpA. pueda ejercer su actividad comercial explotando el aserradero.

Añade además, que por estar comprendida en la parte final de la letra a) de la cláusula vigésimo primera del contrato aludido, habrá de entenderse que cuando esa cláusula se refiere a "otros pagos" son de aquellos que deben efectuarse directamente al arrendador por estar comprendida en la obligación de pagar - al arrendador - las rentas de arrendamiento y, en el caso, el pago del servicio eléctrico no es de aquellos que deben pagarse directamente a la actora.

A mayor abundamiento, refiere que esta imputación no se encuentra amparada en las situaciones fácticas que se estipularon en el pacto comisorio y, por tanto, su eventual incumplimiento no pone término al contrato ipso facto y sin necesidad de declaración judicial previa que habilite a la demandante a solicitar derechamente - y por ese motivo -, la restitución inmediata de los bienes arrendados, por lo que siendo inaplicable en este caso lo dispuesto en la parte final de la letra a) de la cláusula vigésimo tercera del contrato, si es que para el demandante la supuesta mora en el pago de servicio eléctrico resulta ser un incumplimiento contractual, a lo sumo le asiste a éste la acción de terminación de contrato de arrendamiento por ese hecho, más no la de restitución inmediata de los bienes arrendados y cobro de rentas insolutas.

Sin perjuicio de lo anterior, opone el pago de consumo por concepto de servicios eléctricos.

b) En relación a lo dicho en la demanda sobre que el demandado habría retirado ciertos bienes mueble desde del inmueble arrendado y, en su caso, mantenido ciertos bienes muebles dados en arriendo como chatarra, sostiene que según el demandante, ello habría infringido, para el caso del retiro de ciertos bienes muebles, lo dispuesto en la cláusula primera en relación a la letra c) de la cláusula vigésimo primera del contrato aludido, lo que daría aplicación al pacto comisorio estipulado entre las partes, habilitándose así a solicitar derechamente el retiro de los bienes dados en arriendo ipso facto; y, para el caso de, supuestamente, mantener ciertos bienes muebles dados en arriendo como chatarra, se infringiría lo dispuesto en las cláusulas décimo sexta y décimo séptima del contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las partes y el artículo 1939 del Código Civil.

Hace presente que lo arrendado fue un inmueble donde se emplaza un galpón de considerables dimensiones, donde opera una línea de aserradero. Esta línea se compone de varias piezas, máquinas y motores todas las cuales, si bien son independientes entre sí, conforman una sola unidad que es el aserradero industrial.

Destaca que en la cláusula décimo tercera se pactó que la arrendadora no sería responsable por las *"fallas, defectos de fabricación, de armaduría o cualquier otro que*

JYHGJHXXZH

eventualmente pudiere afectar a los equipos, maquinarias y demás bienes mueble" que se entregaron en arriendo. Asimismo, se pactó que la arrendataria sería responsable de *"toda reparación o cambio de repuesto*" en el ejercicio del contrato. Por último, se pactó en esta cláusula que los costos de *"conservación y mantención*" del inmueble o demás bienes muebles serían de cargo de la arrendataria; en la cláusula décimo cuarta se *"facultó"* a la arrendataria para efectuar las mejoras necesarias para el ejercicio de la actividad para la cual se arrendó la propiedad; y, en la cláusula décimo sexta se impuso la obligación a la arrendataria de mantener tanto el inmueble como los bienes muebles dados en arriendo *"en perfecto estado de conservación y funcionamiento, realizando cuanto sea necesario para su adecuado mantenimiento".* Asimismo, se pactó que los gastos de mantención y conservación serán de exclusiva cuenta de la arrendataria y *"las piezas, equipos y accesorios que se incorporen durante el curso del arrendamiento"* quedarían en beneficio de la propiedad arrendada, facultándose, incluso, a la arrendadora para revisar las "*reparaciones, reposiciones y reincorporaciones*" de elementos que se hagan.

Manifiesta que es evidente que Forestal Tres Robles SpA., está obligada a hacerse responsable de fallas de la línea de aserradero, facultada para efectuar toda reparación de maquinarias y/o cambio de repuestos, para velar por la conservación de la línea de aserradero, para mantener en perfecto estado de funcionamiento la línea de aserradero realizando cuanto sea necesario para ello, siendo de su cuenta, cargo y riesgo la incorporación de piezas equipos y accesorios para cumplir con dicho fin, lo que además es una manifestación de lo dispuesto en los artículos 1927, 1940, 1970, 1971 y 1972, todos del Código Civil.

Precisa que producto del uso ordinario del aserradero industrial, ciertas piezas, motores y máquinas que componen el mismo aserradero, presentaron fallas que requirieron, en su tiempo, ser cambiadas por otras, similares e incluso de mejor calidad y con el objeto de mantener en funcionamiento el aserradero. Para ello, Forestal Tres Robles SpA., estaba facultada expresamente por los términos del contrato.

Relata que la arrendadora tomó conocimiento oportuno de tales cambios, aceptándolos e incluso agradeciéndolos, en las diversas visitas que efectuó el señor Alarcón Quezada al inmueble.

Indica que si por un lado Forestal Tres Robles SpA. debía y estaba facultada para efectuar toda reparación de maquinarias y/o cambio de repuestos, para velar por la conservación de la línea de aserradero, para mantener en perfecto estado de funcionamiento la línea de aserradero, realizando cuanto sea necesario para ello, siendo de su cuenta, cargo y riesgo la incorporación de piezas equipos y accesorios para cumplir con dicho fin, debiendo retirar ciertas piezas que para nada sirven, por presentar fallas, para incorporar otras de mejor factura y calidad que permitieron la continuidad de la operación del aserradero industrial y que, en todo caso, quedan en beneficio de los bienes arrendados, no se advierte cómo ese mismo hecho pueda ser, a la vez, constitutivo

JYHGJHXXZH

de un incumplimiento contractual de aquellos que puedan dar aplicación al pacto comisorio estipulado en la cláusula vigésimo primera del contrato de arrendamiento con opción de compra.

En efecto, señala que ello pugna con las normas básicas de interpretación de contrato contenida en el artículo 1564 del Código Civil, cuando dispone que las cláusulas del contrato se deben interpretar unas a otras dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad y por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes o una de ellas con aprobación de la otra. Para lo anterior habrá que tener expresamente presente el principio de buena fe con que debe ejecutarse todo contrato, conforme lo ordena el artículo 1546 del Código Civil.

Manifiesta que niega, en consecuencia, que se haya incumplido el contrato de arrendamiento con opción de compra y que la situación referida en la demanda, a la que Forestal Tres Robles SpA. estaba facultada - reposición de bienes que presenten fallas para incorporar otros- no puede dar lugar a la aplicación en el caso, del pacto comisorio estipulado.

Por último, en relación al hecho imputado de mantener ciertos bienes como chatarra en el mismo inmueble, indica que se trata de bienes que fueron reemplazados por otros de mejor factura y calidad e idóneos para mantener en funcionamiento la línea de aserradero. Que las cláusulas décimo sexta y décimo séptima, señaladas por el demandante como infringidas, son las cláusulas que precisamente le permitían obrar como lo hizo y en relación a lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil, ello no está considerado dentro de las situaciones fácticas pactadas en la cláusula vigésimo primera del contrato de arrendamiento con opción de compra, únicas que confieren la facultad y derecho al arrendador para solicitar la restitución inmediata de los bienes arrendados. Como la situación expuesta por el demandante no está comprendida dentro de esas figuras, no le asiste a éste el derecho a demandar la restitución inmediata de los bienes arrendados, sino que, a lo sumo, le asistiría la acción de declaración de término de contrato de arrendamiento, la que no se ha ejercitado en la causa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1939 del Código Civil en relación con lo dispuesto en el artículo 611 del Código de Procedimiento Civil, por lo que la demanda deberá ser rechazada.

c) En cuanto al supuesto no pago oportuno de la renta del mes de agosto de 2017, expresa que según el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las partes, la renta de arrendamiento debía pagarse dentro de los primeros 15 días de cada mes.

Sin embargo, afirma que esa cláusula fue tácitamente modificada por las partes, tanto es así que en la propia carta que se acompaña en la demanda, fechada 16 de agosto de 2017, se reconoce por el demandante, que rentas anteriores fueron pagadas en fecha distinta a los primeros 15 días de cada mes, en particular los meses de febrero, mayo, junio y julio de 2017, sin perjuicio que, anterior a esa fecha también se pagaron

JYHGJHXXZH

rentas de arrendamiento fuera del plazo estipulado sin reproche alguno y sin que se le haya puesto término al contrato, modificándose así esa cláusula contractual.

Añade que además, el día 15 de agosto de 2017 fue día feriado, ni bancos, ni oficina del arrendador funcionaban ese día, de manera que, atendida la aplicación práctica que las partes le dieron al contrato, el plazo para pagar la renta de arrendamiento correspondiente a ese período vencía a la medianoche del día siguiente hábil, esto es, el 16 de agosto de 2017. Por su parte la carta acompañada a la demanda, que aparece dirigida a través de un notario público tiene a su vez fecha de expedición 16 de agosto de 2017 y claramente tuvo que enviarse antes de las 19:00 horas de ese día, horario de cierre de la empresa de correos, de manera que la facultad establecida en la cláusula vigésimo primera del contrato de arrendamiento, en lo que dice relación con el supuesto incumplimiento de la obligación de pagar la renta de arrendamiento, fue ejercitada antes del vencimiento del plazo, razón por la cual no puede recibir aplicación esa cláusula contractual, para este hecho reprochado, y no procede, por tanto, la acción de restitución de bienes dados en arrendamiento, razón por la cual la demanda deberá ser rechazada.

Precisa que no obstante lo anterior, lo cierto es que aun cuando se haya pactado lo que aparece en la cláusula vigésimo primera del contrato de arrendamiento con opción de compra, el arrendatario no está en mora en el pago de la renta de arrendamiento mientras no haya sido reconvenido de pago, de conformidad a lo dispuesto en el DL 993 del año 1975, el cual es su artículo 11, inciso segundo, dispone: *"No obstante, la mora en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien, a lo menos 30 día, para hacer cesar inmediatamente el arriendo..."*. La existencia de una cláusula contractual en orden a que el simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento haría caducar el contrato, como aparece de la cláusula vigésimo primera del contrato que liga la relación entre las partes, no puede venir a suplir el claro tenor del artículo 11 del DL 993, citando jurisprudencia al efecto.

En subsidio, y para el caso de estimarse que no se aplica en el caso el DL 993, hace presente que la cuestión no cambia, ya que habría que acudir a la norma general contenida en el artículo 1977 del Código Civil, a la que las partes le dieron expresa aplicación en la cláusula trigésimo tercera del contrato referido, el que dispone: *"La mora en el período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días para hacer cesar inmediatamente el arriendo..."*. La existencia de una cláusula contractual en orden a que el simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento haría caducar el contrato, como aparece de la cláusula vigésimo primera del contrato que liga la relación entre las partes, no puede venir a suplir el claro tenor del artículo 1977 del Código Civil. Así se ha resuelto, que aunque se haya estipulado en el contrato que la mora de dos meses en el pago de la renta autoriza al arrendador para poner término inmediato al contrato,

JYHGJHXXZH

siempre es necesario hacer al arrendatario las reconvenciones que indica la ley. Una cláusula contractual no puede subvertir el procedimiento establecido en el artículo 611 del Código de Procedimiento Civil.

Así las cosas, señala que para constituir en mora al arrendatario en el pago de las rentas de arrendamiento, que es la causa por la cual se solicita la restitución de los bienes arrendados, era preciso reconvenir de pago, en dos oportunidades a Forestal Tres Robles SpA., cuestión que no se ha decretado ni se ha efectuado hasta el momento y, aun existiendo la cláusula vigésimo primera en el contrato de arrendamiento, lo cierto es que sin esas reconvenciones no hay mora y si no hay mora no hay incumplimiento que habilite a la demandante a solicitar la restitución de los bienes entregados en arriendo.

Expresa que, en todo caso, la renta de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2017, que se cobra en autos, se encuentra pagada, antes de la notificación de la demanda y sin necesidad de reconvención de pago alguna, de manera que la demanda deberá ser rechazada.

Concluye haciendo presente que su parte ha procedido a pagar, antes de la notificación de la presente demanda, todas las rentas de arrendamiento hasta cumplir con las 45 rentas totales pactadas, así como que ha pagado a la demandante la suma pactada en la cláusula vigésimo novena del contrato que corresponde al precio de la compraventa y ha ejercitado, por ello, su opción anticipada de compra de los bienes arrendados de todo lo cual ha sido debidamente informada la demandante quien, no obstante ello, ahora pretende se le restituya el inmueble arrendado pretendiendo impedir, a toda costa, que Forestal Tres Robles SpA., pueda adquirir el dominio de los bienes arrendados, como es su derecho y que ha pagado, con creces y con sumo esfuerzo.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce.

Con fecha 8 de junio de 2018, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 10 de diciembre de 2018, se citó a las partes para oír sentencia.

Con fecha 20 de diciembre de 2018, se decretó medida para mejor resolver, la que se tuvo por cumplida con fecha 16 de enero de 2019.

CONSIDERANDO:

1°.- Que, don Gonzalo Soto Muñoz, abogado, en representación de Compañía Maderera San Pedro Limitada, interpone demanda de restitución de bienes objeto de arrendamiento por término de contrato, en contra de Forestal Tres Robles SpA., representada legalmente por don Ricardo Avendaño Mosso y Oscar Cornejo Loyola, solicitando se declare que la demandada deberá restituir los bienes muebles objeto del contrato de arrendamiento, dentro de tercero día de ejecutoriada que quede la sentencia bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública; que deberá pagar por concepto de renta adeudada, la cantidad de 386,45 Unidades de Fomento, las que en pesos equivalen al día de la demanda a la suma de $10.271.879,6 y las que se devenguen hasta la entrega material del inmueble en cuestión; que deberá hacer

JYHGHXXZH

restitución del inmueble con el pago del servicios básicos de luz al día, cuya mora al 14 de agosto de 2017 asciende a la suma de $20.263.526; todo lo anterior con los intereses y reajustes legales que correspondan, con costas.

2°.- Que, legalmente notificada, la demandada contestó la acción interpuesta, solicitando su rechazo por la inexistencia de los supuestos fácticos que hicieren procedente la aplicación del pacto comisorio estipulado por las partes, con costas.

3°.- Que, a fin de acreditar sus dichos, la demandante acompañó al proceso la siguiente prueba:

I.- Documental:

a) Escritura pública de contrato de arrendamiento con opción de compra suscrita con fecha 19 de marzo de 2014, entre la Compañía Maderera San Pedro Limitada y la empresa Forestal Tres Robles E.I.R.L., ante el Notario Público de Los Ángeles don Sergio Hidalgo Campos, suplente del Titular don Selim Parra Fuentealba (Folio N°7).

b) Inscripción de extracto de transformación de sociedad de fojas 773 N°480 del Registro de Comercio del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles (Folio N°7).

c) Inscripción de extracto de modificación de sociedad de fojas 130 N°111, del Registro de Comercio del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Penco (Folio N°7).

d) Inscripción de extracto de modificación de sociedad de fojas 27 N°26, del Registro de Comercio del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Penco.

e) Dos cartas certificadas de aviso de terminación de contrato de arrendamiento con opción de compra remitidas por la Compañía Maderera San Pedro Limitada a los representantes legales de Forestal Tres Robles SpA., ambas de fecha 16 de agosto de 2017, con sus correspondientes certificaciones notariales (Folio N°7).

f) Dos comprobantes de envío de Correos de Chile, de fecha 16 de agosto de 2017 (Folio N°7).

g) Cartolas de cuenta corriente del Banco de Chile N°9980458209, correspondientes a los periodos 30/12/2016 a 31/01/2017; 31/01/2017 a 28/02/2017; 28/02/2017 a 31/03/2017; 31/03/2017 a 28/04/2017; 28/04/2017 a 31/05/2017; 31/05/2017 a 30/06/2017 y; 30/06/2017 a 31/07/2017 (Folio N°7).

h) Certificado emitido por don Ronald Plaza Plaza, Jefe del Departamento de Cobranza de Empresas COPELEC, con fecha 14 de agosto de 2017 (Folio N°7).

i) Dos certificados emitidos por don Ronald Plaza Plaza, Jefe del Departamento de Cobranza de Empresas COPELEC, relativos a los servicios

JYHGHXXZH

N°60625 y N°60511, el primero de fecha 13 de julio de 2018 y el segundo de fecha 13 de julio de 2017 (Folio N°39).

4°.- Que, por su parte la demandada rindió la siguiente prueba:

I.- Documental:

a) Certificado emitido por el Banco BCI, con fecha 28 de noviembre de 2017, que da cuenta de las transferencias de fondos efectuadas por Forestal Tres Robles SpA., desde su cuenta corriente N°68081871.

b) Detalle de nómina emitida por el Banco BCI, código de identificación N°43358211, que da cuenta de abono a cuenta corriente de otro banco, desde la cuenta corriente de cargo N°68081871, hacia la cuenta corriente de destino N°9980458209 del Banco de Chile-Edwards, por un monto total de $12.251.672 (Folio N°36).

c) Detalle de nómina emitida por el Banco BCI, código de identificación N°43872998, que da cuenta de abono a cuenta corriente de otro banco, desde la cuenta corriente de cargo N°68081871, hacia la cuenta corriente de destino N°9980458209 del Banco de Chile-Edwards, por un monto total de $12.261.394 (Folio N°36).-

d) Detalle de nómina emitida por el Banco BCI, código de identificación N°45297494, que da cuenta de abono a cuenta corriente de otro banco, desde la cuenta corriente de cargo N°68081871, hacia la cuenta corriente de destino N°9980458209 del Banco de Chile-Edwards, por un monto total de $12.221.173 (Folio N°36).-

e) Detalle de nómina emitida por el Banco BCI, código de identificación N°45668945, que da cuenta de abono a cuenta corriente de otro banco, desde la cuenta corriente de cargo N°68081871, hacia la cuenta corriente de destino N°9980458209 del Banco de Chile-Edwards, por un monto total de $12.232.966 (Folio N°36).-

f) 5 comprobantes de depósito bancario del Banco de Chile, números 4455094-5, 4455095-2, 4455096-0, 4455097-8 y 4455098-6, que dan cuenta de depósito a la cuenta corriente N°998-04582-09, todos por un monto de $12.240.883.-, de fechas 8 de septiembre de 2017 (Folio N°36).

g) Carta certificada emitida por Forestal Tres Robles SpA., con fecha 8 de septiembre de 2017, a la Compañía Maderera San Pedro Limitada (Folio N°36).

h) Comprobante de envío de Correos de Chile y boleta de honorarios del Notario Público de San Pedro de La Paz don Héctor Sepúlveda Quintana (Folio N°36).

i) Escritura pública de contrato de arrendamiento con opción de compra suscrita con fecha 19 de marzo de 2014 entre Compañía Maderera San Pedro Limitada y la empresa Forestal Tres Robles E.I.R.L., ante el Notario

JYHGJHXXZH

Público de Los Ángeles don Sergio Hidalgo Campos, suplente del Titular don Selim Parra Fuentealba (Folio N°36).

II.- Confesional:

La demandada solicitó y obtuvo la absolución de posiciones de don Hugo Hernán Alarcón Quezada y don Roberto Carlos Alarcón Pastorini, ambos en representación de la demandante Compañía Maderera San Pedro Limitada, quienes comparecieron a prestar su declaración al tenor del pliego de posiciones acompañado al proceso, llevándose a efecto la diligencia según consta de la actuación de 4 de septiembre de 2018.

III.- Testimonial:

Consistente en las declaraciones de don Ricardo Nelson Avendaño Mosso y don Bernabé Ramón Araneda Oliva, quienes previamente juramentados e interrogados en forma legal, declararon que:

El primero señaló conocer al demandante por razones de trabajo, ya que trabajó en la Forestal Tres Robles SpA., desde el 1 de diciembre de 2016 hasta el 5 de diciembre de 2017, en calidad de administrador. Que la empresa era la arrendataria de la Maderera San Pedro.

En cuanto a la efectividad de encontrarse el demandado al día en el pago de las rentas en el plazo convenido, declaró que es efectivo, ya que Forestal Tres Robles pagó todas las rentas de arrendamiento, desde la cuota N°1 a la cuota N°45, en forma anticipada, y ejercitó además la opción de compra, pactada en el contrato de arrendamiento del inmueble y del aserradero, ubicado en el sector de Nueva Aldea, pagando el precio de la compraventa. En relación a las rentas de arrendamiento, debo decir que tácitamente se permitió que estas fueran pagadas con algunos días de retraso, situación que siempre fue informada y conversada con Maderera San Pedro, y que además consta en el certificado de pago emitido por el banco BCI, lo que le consta porque él fue la persona que lo solicitó al banco referido.

En relación a la efectividad de haber retirado el arrendatario, del inmueble sub lite, las herramientas y maquinarias arrendadas a que se refiere el actor en su demanda, señaló que esto no es efectivo que se haya retirado maquinaria alguna. Que lo que se hizo fue reemplazar maquinaria obsoleta, modificar líneas para aumentar productividad, situación que está expresamente autorizada en el contrato de arrendamiento entre las partes, y que por lo demás, en las permanentes visitas inspectivas, también reguladas por el contrato señalado, los representantes de Maderas San Pedro estaban enterados de estos reemplazos, y por lo tanto, tácitamente autorizadas, al no existir ningún registro de oposición de parte de ellos. Por lo tanto, no hubo retiro alguno de herramientas y maquinarias.

El segundo de los testigos, declaró conocer al demandante por razones de trabajo, ya que trabajó en la empresa Innovaciones Forestales SpA., hasta diciembre del año 2017, quien es propietaria de Forestal Tres Robles SpA., en el cargo de Gerente

JYHGHXXZH

Comercial, por lo mismo conoció a la demandante, que era la arrendadora del aserradero.

En relación a la efectividad de haber retirado el arrendatario, del inmueble sub lite, las herramientas y maquinarias arrendadas a que se refiere el actor en su demanda, señaló que no es efectivo que la demandada haya retirado maquinaria ni herramienta alguna, que lo que se hizo en la realidad, fue sustituir ciertas piezas en desuso que presentaban fallas, reemplazándolas por otras de mejor calidad, a objeto de aumentar la productividad en un 20% del volumen de salida (venta), o de facturación, lo cual se obtuvo, constando en las estadísticas. Que todas las mejoras referidas estaban autorizadas expresamente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio, y con conocimiento del Sr. Alarcón, representante de la demandante. Que recuerda además que se hicieron trabajos en el estabilizado de las vías de acceso, se mejoraron casinos y baños para el personal, se remodelaron las oficinas, con muebles nuevos, ya que se retiraron los viejos o usados. Que todo lo anterior, en constante conocimiento de la arrendadora, puesto que ésta realizaba visitas inspectivas al lugar, ya que así estaba estipulado en el contrato de arriendo. Que lo anterior le consta porque como estaba a cargo de las ventas tenía que ver cómo iban con la productividad en terreno, unas dos a tres veces por semana. Que el inmueble sub lite está ubicado en la ruta Nueva Aldea - Quillón, comuna de Bulnes. Que todas las mejoras eran en beneficio del inmueble, porque siempre fue la intención de Forestal Tres Robles de adquirir el dominio del aserradero, razón por la cual, incluso, pago rentas de rentas de arrendamiento anticipadas y ejerció anticipadamente la opción de compra contemplada en el mismo contrato de arrendamiento. Tan cierto es, que incluso existieron acuerdos comerciales, por parte de Tres Robles, con una empresa española, para la instalación de cámaras de secado de madera por una inversión de 2.5 millones de dólares, la cual no sé concretó.

5°.- Que el artículo 1.915 del Código Civil define el arrendamiento señalando que *"es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*, reseña que resulta coincidente con la que otorga a dicho concepto el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española que define la voz arrendar como "ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios".

6°.- Que, el contrato de arrendamiento es de carácter bilateral, oneroso, conmutativo, principal y por regla general puro y simple, consensual y de tracto sucesivo, impone obligaciones a ambos contratantes, siendo de cargo del arrendador, en términos generales, las obligaciones de entregar al arrendatario la cosa arrendada; de mantenerla en el estado de servir para el fin para el que ha sido arrendada; y de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa objeto del contrato.

Por su parte, las obligaciones del arrendatario podrían resumirse básicamente en la de pagar el precio o renta convenida; usar de la cosa según los términos o espíritu del

JYHGJHXXZH

contrato; cuidar de la cosa como un buen padre de familia; ejecutar las reparaciones locativas; permitir al arrendador inspeccionar la cosa arrendada; y restituir la cosa al final del arrendamiento.

7°.- Que, con el mérito del contrato de arrendamiento acompañado por ambas partes, suscrito por escritura pública de fecha 19 de marzo de 2014, ante el Notario Público de Los Ángeles don Sergio Jaime Edgardo Hidalgo Campos, suplente del titular don Selim Parra Fuentealba, se tendrán por acreditados los siguientes hechos:

a) Que, mediante instrumento público de fecha 19 de marzo de 2014, la sociedad Compañía Maderera San Pedro Limitada, dio en arrendamiento a la Forestal Tres Robles Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, el inmueble inscrito a fojas 209, N°151 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, consistente en lote número tres, resultante de la subdivisión practicada a la hijuela número uno ubicada en el extremo sur del predio Las Guardias de una superficie de trece cuadras y media en la comuna de Quillón y lote número uno del predio Los Manzanos que tiene una superficie de tres coma nueve hectáreas de la misma ubicación de la anterior las que forman un mismo paño, lote número tres, que tiene una superficie de siete coma cincuenta y cuatro hectáreas y los bienes muebles individualizados en la cláusula primera del contrato referido.

b) Que, el contrato comenzó a regir con fecha 19 de marzo del año 2014 y tendría una duración de 45 meses, debiendo expirar, en consecuencia, el día 31 de diciembre de 2017.

c) Que el valor total del contrato de arrendamiento, se pactó en la suma de $450.000.000.-, que al valor de la Unidad de Fomento al 30 de noviembre de 2013, equivale a 19.365,96 Unidades de Fomento, más un interés del 7% anual y el impuesto al valor agregado, debiendo pagarse la renta de arrendamiento así pactada, de la siguiente forma:

i.- Con una cuota inicial de 4.386,95 Unidades de Fomento y 277,29 Unidades de Fomento, ambas, más impuesto al valor agregado, que la arrendataria pagó a la arrendadora al momento de suscribir el contrato.

ii.- Con 45 cuotas mensuales y sucesivas de 386,45 Unidades de Fomento, que para efectos de su pago se convertirían en pesos de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento vigente al día que se haga el pago efectivo, pagaderos por mes anticipado, los primeros 15 días de cada mes, más impuesto al valor agregado que se cargaría separadamente en cada factura mensual.

d) Que, en su cláusula cuarta se estipuló que correspondía pagar la primera de las cuarenta y cinco cuotas, dentro de los quince primeros días del mes siguiente al que se efectuó la firma del contrato, entrega del inmueble y de las especies singularizadas en la cláusula primera de la escritura, y que la segunda y subsiguientes cuotas se pagarían en iguales días de los meses inmediatamente

JYHGJHXXZH

siguientes, hasta completar el total de las rentas de arriendo, más el impuesto al valor agregado, lo que sería efectuado en el domicilio de la arrendadora o mediante depósito bancario o transferencia electrónica bancaria.

e) Que, en su cláusula séptima se acordó que la entrega material del inmueble arrendado se hacía en ese acto, como especie o cuerpo cierto.

f) Que, en la cláusula vigésimo primera del contrato referido, se estipuló que transcurrido el año señalado en el punto anterior -primer año de vigencia del arrendamiento-, la arrendataria caerá en grave incumplimiento del contrato en los siguientes casos: i) si no paga oportunamente las rentas de arrendamiento, entendiéndose como plazo durante los primeros quince días de cada mes, del impuesto al valor agregado y seguros, estos últimos, con la salvedad expuesta del plazo de tres meses indicado; o no efectúa, oportunamente, cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del presente contrato; ii) si fuere pedida la quiebra del arrendatario, aun cuando ella no se hubiere declarado, iii) si la arrendataria retira del inmueble arrendado cualquiera de los equipos, maquinarias y demás bienes muebles dados en arrendamiento y que se singularizan en la cláusula primera de esta escritura sin autorización previa de la arrendadora.

g) Que, asimismo, en la misma cláusula vigésimo primera, se pactó que producido alguno de estos incumplimientos o hechos, la arrendadora tendrá derecho a poner término de inmediato al presente contrato, bastando para ello una comunicación por carta certificada de la arrendadora a la arrendataria en tal sentido pudiendo, del mismo modo, exigir de ipso facto el pago de las rentas vencidas y no pagadas si las hubiere, como asimismo cualquier suma que la arrendataria adeudare a la arrendadora, con sus intereses moratorios y costas si correspondiese, considerándose por esa sola circunstancia resuelto el contrato, sin necesidad de declaración judicial previa. En consecuencia, la arrendadora podrá a su simple arbitrio, dar por terminado y resuelto el contrato de arrendamiento si se produjere alguno de los hechos antes mencionados, voluntad que deberá ser comunicada al arrendatario mediante el envió de carta certificada dirigida al domicilio señalado en la comparecencia dentro de los cinco días siguientes al incumplimiento, todo ello sin derecho a indemnización de ningún tipo para la arrendataria. Producida la mora o incumplimiento por parte de la arrendataria, ésta se obliga a restituir los bienes arrendados, de inmediato, de los cuales tomará posesión la arrendadora.

8°.- Que, el actor ha impetrado demanda de restitución de bienes objeto de contrato de arrendamiento, por haber operado lo pactado por las partes en la cláusula vigésimo primera del contrato de arrendamiento invocado en la demanda.

9°.- Que el pacto comisorio constituye una convención mediante la cual las partes de un contrato bilateral acuerdan que el incumplimiento de la obligación de una

JYHGHXXZH

de ellas acarreará la resolución del mismo. Se denominará simple o calificado, según si los contratantes estipulan que el contrato quedará resuelto ante el solo incumplimiento.

Al respecto se ha dicho: "el pacto comisorio simple no difiere mayormente de la condición resolutoria tácita, y en consecuencia, como ésta, requiere de sentencia judicial que declare la resolución, y el deudor puede pagar en el curso del juicio (…) Lo que caracteriza el pacto comisorio calificado es esta estipulación de resolución ipso facto, en que ya las partes pretender alterar los efectos normales de ella. Naturalmente que no es necesario utilizar esta frase o expresión, sino cualquiera equivalente: sin necesidad de juicio, de pleno derecho, inmediatamente, etcétera." (R.A.M.; "Las Obligaciones", T. I, pág. 524). *(En este sentido Excelentísima Corte Suprema, 22 de julio de 2013, Rol 8091-2012).*

10°.- Que, del examen del contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por las partes, se advierte que en su cláusula vigésimo primera de fojas siete mil novecientos setenta y tres, las partes pactaron que: *"producido alguno de estos incumplimientos o hechos, la arrendadora tendrá derecho a poner término de inmediato al presente contrato, bastando para ello una comunicación por carta certificada de la arrendadora a la arrendataria en tal sentido pudiendo, del mismo modo, exigir de ipso facto el pago de las rentas vencidas y no pagadas si las hubiere, como asimismo cualquier suma que la arrendataria adeudare a la arrendadora, con sus intereses moratorios y costas si correspondiese, considerándose por esa sola circunstancia resuelto el contrato, sin necesidad de declaración judicial previa".*

En efecto, la misma cláusula referida estatuyó cuáles serían los incumplimientos que darían aplicación a lo establecido en el motivo anterior, a saber: *"i) si no paga oportunamente las rentas de arrendamiento, entendiéndose como plazo durante los primeros quince días de cada mes, del impuesto al valor agregado y seguros, estos últimos, con la salvedad expuesta del plazo de tres meses indicado; o no efectúa, oportunamente, cualquier otro pago que deba hacer de acuerdo a los términos del presente contrato; ii) si fuere pedida la quiebra del arrendatario, aun cuando ella no se hubiere declarado, iii) si la arrendataria retira del inmueble arrendado cualquiera de los equipos, maquinarias y demás bienes muebles dados en arrendamiento y que se singularizan en la cláusula primera de esta escritura sin autorización previa de la arrendadora".*

11°.- Que, conforme a la cláusula previamente transcrita, se puede tener por establecido que las partes, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y, específicamente, de la libertad contractual consagrada en el artículo 1.545 del Código Civil, estipularon expresamente en la cláusula vigésimo primera del contrato referido, un pacto comisorio calificado, por el cual, operaría ipso facto la resolución del contrato, esto es, sin necesidad de declaración judicial, una vez notificada a la arrendataria de la voluntad del arrendador de hacer efectivo el pacto comisorio, según se lee de la misma cláusula vigésimo primera, lo que en la especie se haría mediante el envío de una carta

JYHGHXXZH

certificada, dirigida al domicilio señalado en la comparecencia, dentro de los cinco días siguientes al incumplimiento.

12°.- Que, de esta forma, la labor jurisdiccional se limitará a determinar la procedencia de los presupuestos establecidos por las partes para la resolución.

13°.- Que, del mérito de los antecedentes, en especial, de las cartas certificadas dirigidas por el Sr. Roberto Alarcón Pastorini, en su calidad de representante legal de la demandante Compañía Maderera San Pedro Limitada, al Sr. Ricardo Avendaño Mosso y Oscar Cornejo Loyola, como representantes legales de la demandada Forestal Tres Robles SpA., acompañadas al folio N°7 y no objetadas, aparece que la demandante Compañía Maderera San Pedro Ltda., informa con fecha 16 de agosto de 2017, que en virtud de lo estipulado en la cláusula vigésimo primera del contrato de arrendamiento con opción de compra, pone término al contrato de arrendamiento indicado, basándose en los siguientes incumplimientos por parte de la demandada:

a) No haber dado cumplimiento al pago de la renta correspondiente al mes de agosto de 2017, cuyo plazo era hasta el 15 de agosto de 2017, según la cláusula vigésimo primera letra a) del contrato.

b) Haber retirado del inmueble con destino desconocido por el arrendador y sin su autorización, según la cláusula once del contrato, los siguientes bienes: sierra huincha Morandi brazo radial cinco pulgadas, acondicionada con unidad de medida; cepilladora Anthon Wotan; canteadora Storti con sierras y sistema hidráulico; caldera H. Briones con sierras y sistema hidráulico; caldera H. Briones horizontal de 8,4 m3 y 83 m2 de calefacción; tensionador sierras huincha Morandi, con banco y; despuntadores tipo Mit.

c) Falta de conservación y cuidado de ciertos bienes, los que se mantienen en el establecimiento en calidad de chatarra, según clausula décimo sexta y décimo séptima del contrato: descortezador Valon Kone mod. UK 16, Robust, origen Finlandia; Twin aserradero lampeador cuatro ejes con acomodador de trozos, motores y tablero eléctrico; compresor de tornillo Ingersoll Rand ML11; y cargador frontal Volvo BML 90 B.

d) Mantener en mora el servicio eléctrico del establecimiento desde noviembre de 2016 a la fecha por un monto de $20.263.526, según cláusula vigésimo primera letra a) final.

14°.- Que, así las cosas, no encontrándose discutida la existencia del contrato de arrendamiento invocado en la demanda, era a la demandada a quien le correspondía acreditar que no incumplió las obligaciones que este contrato le impone, especialmente aquellas indicadas como incumplidas por el arrendador y señaladas en la carta de aviso de término de contrato referida en el motivo precedente.

15°.- Que, en cuanto al incumplimiento alegado por la actora, en relación al no pago de la renta del mes de agosto de 2017, a fin de acreditar dicho pago, la demandante acompañó al folio N°36, detalle de transferencia electrónica de fecha 29 de

JYHGHXXZH

agosto de 2017, código de identificación Nº45668945, cuenta de cargo N°68081871 y cuenta de destino N°9980458209 del Banco de Chile Edwards, a nombre de COMASAN, Rut. 77.981.660-5, por un monto total de $12.232.996.-, lo que según los propios dichos del demandado en la audiencia de 24 de mayo de 2018, corresponde al pago de la renta demandada en autos, esto es, la del mes de agosto de 2017.

16º.- Que, del documento señalado, fluye que la renta correspondiente al mes de agosto de 2017, no fue pagada oportunamente, esto es, dentro del plazo estipulado en la cláusula tercera del contrato celebrado por las partes, lo cual debió realizarse los primeros quince días del mes de agosto de 2017, lo que no aconteció en la especie, toda vez que la demandada pagó la renta recién el día 29 de agosto de 2017, por lo que se tendrá por acreditado el incumplimiento de la cláusula tercera del contrato referido.

17º.- Que, no es posible desprender del hecho de haberse aceptado el pago de otras rentas fuera de plazo, una modificación tácita de las cláusulas libremente pactadas por las partes, ni tampoco podrá darse cabida a la alegación efectuada por el demandado, en cuanto a que por ser feriado el día 15 de agosto de 2017, el plazo para pagar la renta vencía al día siguiente hábil, esto es, el día 16 de agosto del mismo año, por lo que habiéndose enviado la carta de aviso de término de contrato ese mismo día, se habría ejercido antes del vencimiento del plazo, toda vez que, nada de lo señalado por el demandado, aparece del contrato de arrendamiento celebrado por las partes.

18º.- Que, respecto a lo argüido por el demandado, en relación a que lo estipulado por las partes no puede venir a suplir lo dispuesto por el artículo 11 del DL 993, siendo necesario que el arrendatario sea reconvenido de pago para constituirse en mora, o en subsidio, la aplicación del artículo 1977 del Código Civil, ambas alegaciones serán desestimadas en virtud de que la resolución que hace valer el demandante, no se trata de la que reglamentan las disposiciones legales a que hace referencia, sino que se refiere a aquella expresamente pactada entre las partes, por lo que la fuerza legal de semejante estipulación arranca del principio de la autonomía de la voluntad que rige dentro del orden jurídico civil y que se convierte en ley para los contratantes, según el artículo 1.545. *(Arturo Alessandri R., Manuel Somarriva U., Antonio Vodanovic H., en "Tratado de las Obligaciones", tomo I, Edit. Jurídica de Chile, 2ª edic., Santiago, 2004, p. 282).-*

En este mismo sentido se pronunció la I. Corte de Apelaciones de esta ciudad, con fecha 7 de agosto de 2013, en cuanto señaló que: "tratándose del pacto comisorio calificado en el contrato de arrendamiento, el profesor Peñailillo ha señalado lo siguiente: "ya se dijo que el pacto es frecuente en el contrato de arrendamiento. Allí, una inmediata y visible consecuencia (de que opera de pleno derecho, conforme a la autonomía de la voluntad) es que al producirse el incumplimiento lo procedente es -fundándose en él- pedir la restitución de la cosa dada en arriendo (Peñailillo Arévalo, D., Obligaciones. Teoría General y Clasificaciones, Ed. Jurídica de Chile, Santiago,

JYHGJHXXZH

2003, p. 428)" *(Corte de Apelaciones de Concepción, 7 de agosto de 2013, Rol N°622-2013).*

Entenderlo de otro modo implicaría limitar la aplicación del pacto comisorio estipulado por las partes, quienes libremente determinaron el contenido del contrato celebrado, debiendo privilegiarse en este caso la libertad contractual, de lo contrario no tendría sentido que las partes estipularan un pacto comisorio calificado, si de igual forma se requeriría una declaración judicial previa para su aplicación, lo que evidentemente es contrario al espíritu de dicho pacto.

19°.- Que, en relación al incumplimiento atribuido a Forestal Tres Robles SpA., consistente en que ésta habría retirado del inmueble, sin autorización del arrendador, distintos bienes muebles objeto del contrato de arrendamiento, la demandada en su escrito de contestación reconoce que producto del uso ordinario del aserradero industrial, ciertas piezas, motores y máquinas que componen el mismo aserradero, fueron retiradas al presentar fallas, sin perjuicio de haber sido cambiadas por otras similares e incluso de mejor calidad, con el objeto de mantener el funcionamiento del aserradero, lo que se encontraría acorde a lo estipulado en la cláusula décimo tercera, décimo cuarta y décimo sexta del contrato de arrendamiento, en cuanto fueron retiros efectuados para permitir la continuidad de la operación del aserradero industrial.

20°.- Que, si bien, la cláusula décimo primera del contrato señalado, prohibió al arrendatario trasladar los bienes muebles dados en arrendamiento a otro lugar, sin autorización previa del arrendador, la que debía constar por escrito, encontrándose contestes los testigos Ricardo Nelson Avendaño Mosso y Bernabé Ramón Araneda Oliva, en el hecho de que no se han retirado maquinarias ni herramientas, sino que lo que se hizo fue reemplazar piezas obsoletas o que presentaban fallas, se desestimará en este punto el incumplimiento contractual imputado al demandado.

21°.- Que, en cuanto a los restantes incumplimientos imputados a la demandada, esto es, la falta de conservación y mantenimiento de ciertos bienes muebles dados en arriendo y el mantener en mora el servicio eléctrico del establecimiento, apareciendo del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, que éstos incumplimiento no son de aquellos supuestos que las partes previeron para dar aplicación a la cláusula vigésimo primera del contrato antedicho, se rechazará la demanda en este punto.

22°.- Que, bajo las circunstancias anotadas, efectivamente operó el pacto comisorio calificado pactado entre arrendador y arrendataria, por hechos imputables a la parte demandada, haciendo terminar el contrato de arrendamiento con la manifestación de voluntad de la parte en cuyo favor se estableció la resolución, esto es, con la comunicación efectuada por la demandante informando el termino del contrato, realizada por carta certificada con fecha 16 de agosto de 2017, la que según lo estipulado en la cláusula trigésima, se entenderá recibida al tercer día hábil de su emisión por la oficina de correos, entendiéndose, por tanto, terminado el contrato de

JYHGJHXXZH

arrendamiento a partir del día 19 de agosto de 2017, debiendo la demandante, en consecuencia, restituir los bienes arrendados.

23°.- Que, la actora ha solicitado expresamente el pago del canon de arrendamiento vencido durante el curso del juicio, hasta la restitución total de lo arrendado y, si bien la circunstancia de haber cobrado eficacia la cláusula de resolución *ipso facto* lleva a considerar, prima facie, que no resulta adecuado exigir el pago de rentas referentes a un contrato terminado, lo cierto es que la tenencia a título gratuito del inmueble de la litis por parte de la sociedad demandada no fue convenida y, por consiguiente, de mantenerse, importaría el enriquecimiento injusto de esa litigante, por lo que se hará lugar a la petición de la demandante, debiéndose pagarse las rentas que se devenguen desde el mes de septiembre de 2017, hasta la restitución de los bienes arrendados, a razón de la suma señalada en el número dos de la cláusula tercera del contrato objeto de esta Litis, debiendo descontarse los pagos acreditados con los detalles de depósito código de identificación N°4455094-5, 4455095-2, 4455096-0, 4455097-8 y 4455098-6.

24°.- Que, a su turno, de la interpretación de lo dispuesto en el artículo 11 inciso final del DL 993, en relación al artículo 611 del Código de Procedimiento Civil y de lo pactado en el contrato de arriendo, fluye que el arrendatario está obligado al pago del consumo de luz hasta la fecha de restitución del inmueble.

De los documentos aportado por la demandante, consistentes en certificados emitidos por don Ronald Plaza Plaza, Jefe del Departamento de Cobranza de Empresas COPELEC, relativos a los servicios N°60625 y N°60511, el primero de fecha 13 de julio de 2018 y el segundo de fecha 13 de julio de 2017, acompañados al folio N°39, aparece que la demandada adeudaba por el servicio N°60625, al 13 de julio de 2018, la suma de $832.581.- y por el servicio N°60511, al día 13 de julio de 2017, la suma de $20.263.526.-, por concepto de luz, por lo que se condenará a la demandada al pago de la suma señalada y las que se devenguen hasta la restitución del inmueble arrendado y que se acrediten en su oportunidad.

25°.- Que, en cuanto a la solicitud que la suma a que sea condenado el demandado se le apliquen intereses, se debe tener presente que el DL 993, no ha establecido un interés legal para el caso de que el arrendatario se constituya en mora, y no habiéndose pactado interés alguno por las partes en el contrato de marras, el arrendatario nada adeuda por éste concepto, por cuanto la demanda en éste punto no podrá prosperar.

26°.- Que, la suma a que se condena al demandado, debe pagarse debidamente reajustada.

27°.- Que, la restante prueba anotada, en nada altera lo que se viene razonando.

JYHGHXXZH

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 1545, 1546, 1698, 1699, 1915 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 170 y 346, 384, 611 del Código de Procedimiento Civil y DL 993, se declara:

I.- Que, **SE ACOGE**, la demanda de restitución incoada con fecha 17 de agosto de 2017, y se ordena al demandado a restituir el inmueble inscrito a fojas 209, N°151 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, consistente en Lote Número Tres, resultante de la subdivisión practicada a la hijuela número Uno ubicada en el extremo Sur del predio Las Guardias de una superficie de trece cuadras y media en la comuna de Quillón y Lote Número Uno del Predio Los Manzanos que tiene una superficie de tres coma nueve hectáreas de la misma ubicación de la anterior las que forman un mismo paño, Lote Número Tres, que tiene una superficie de siete coma cincuenta y cuatro hectáreas. Asimismo se ordena al demandando restituir todos los bienes muebles individualizados en la cláusula primera del contrato de arrendamiento de fecha 19 de marzo de 2014, dentro de décimo día de notificada esta sentencia.

II.- Que, se condena al demandado al pago de las rentas que se devenguen desde septiembre de 2017, hasta la restitución de los bienes arrendados, a razón de la suma señalada en el número dos de la cláusula tercera del contrato señalado, debiendo descontarse los pagos acreditados con los detalles de depósito código de identificación N°4455094-5, 4455095-2, 4455096-0, 4455097-8 y 4455098-6.

III.- Que, se condena al demandado al pago de las sumas correspondientes a los consumos domiciliarios de luz, por la suma de $832.581.- por el servicio N°60625 y $20.263.526.- por el servicio N°60511.

IV.- Que, la suma a que se condena a la demandada, debe pagarse debidamente reajustada.

V.- Que, no se condena en costas a la demandada por considerarse que tuvo motivo plausible para litigar.

Regístrese y notifíquese.

Dictada por doña **PAULA CAROLINA FREDES MONSALVE**, Juez Suplente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción**, **veintiséis de Febrero de dos mil diecinueve**

JYHGJHXXZH

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

Paula Carolina Fredes Monsalve
Fecha: 26/02/2019 14:16:01