**NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia**
**JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de San Felipe**
**CAUSA ROL : C-831-2022**
**CARATULADO : ZEDAN/SOCIEDAD AGRÍCOLA AGROVAL LTDA.**

San Felipe, once de Diciembre de dos mil veintitrés

## Vistos:

Se ha iniciado este proceso rol C-831-2022, juicio ordinario de mayor cuantía de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, caratulado “Zedan con Sociedad Agrícola Agroval”, por demanda deducida por don Miguel Ángel Herrera Vega, abogado, en representación de doña *****, periodista, y de doña *****, ingeniero comercial, todos domiciliados para estos efectos en calle **, en contra de la Sociedad Agrícola Agroval Ltda., sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Augusto José Valdés Correa, empresario, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Las Esteras Norte N°2241, comuna de Quilicura, a fin que se declare que la demandada no cumplió con los contratos de arrendamiento celebrados con las actoras respecto de los inmuebles que refieren, y se le condene a pagar a título de indemnización de perjuicios las sumas y conceptos que señalan, más reajustes e intereses, con costas.

Fundan la demanda, respecto a *****, en que mediante escritura pública de 28 de noviembre de 2014, con la Sociedad Agrícola Agroval Ltda., celebró un contrato de arrendamiento respecto del inmueble denominado Parcela N°8 del proyecto de la parcelación Santa teresa de la comuna de Llay Llay, y una bodega emplazada en el predio, a cambio de una renta anual. Entre lo pactado, destaca la obligación de reconstrucción del arrendatario contenida en la cláusula décima, durante el plazo de vigencia del contrato, comprometiéndose Agroval a reconstruir dos bodegas y una casa, cuyas especificaciones se señalan en el contrato, por un valor comercial de 714 y 1.712 UF las bodegas y de 152 UF la casa. Que en la misma cláusula se dispuso la siguiente

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

Código: HVXCXKXRZSF

cláusula penal: “En caso de no haber construido las bodegas en cuestión, el arrendatario, deberá pagar la suma única y total de 2.578 Unidades de Fomento al término del contrato de arriendo”. Que de otra parte, en la cláusula segunda del contrato se consagró la obligación del arrendatario de “pagar las cuotas ordinaria y extraordinarias, limpieza de canales, administración del río, correspondiente a 350,82 acciones que la propiedad tiene en el canal Valdesano que la riega, así como las contribuciones que recaen sobre el terreno…”. Que la cláusula séptima pone de cargo de la arrendataria el “exhibir los recibos que acrediten el pago, hasta el último día en que se ocupó el inmueble, de las cuotas ordinarias y extraordinarias del canal Valdesano…”, agregando la misma cláusula que “serán de cargo de la ARRENDADORA el pago de las contribuciones a los bienes raíces durante toda la vigencia del presente contrato; y serán de cargo de la arrendataria, el pago de todos los gastos de explotación y mantención de los bienes arrendados, pago de derechos de agua para regadío, limpieza de canales, electricidad y agua potable”.

Respecto a la relación contractual entre ***** y la demandada: Mediante escritura pública del 28 de noviembre de 2014, con la Sociedad Agrícola Agroval Ltda., se celebró un contrato de arrendamiento respecto de los inmuebles denominados Parcela N°9 y Parcela N°10, ambas del proyecto de parcelación Santa Teresa de la comuna de Llay Llay, a cambio de una renta anual. Que la cláusula segunda del contrato dispone que además el arrendatario “deber pagar directamente las cuotas ordinarias y extraordinarias, limpieza de canales, administración de rio, entre otras, correspondientes a 345,16 acciones que la propiedad tiene (parcela 10) en el canal Valdesano que la riega, así como las contribuciones que recaen sobre el terreno”. Asimismo, en este contrato se agrega y del mismo tenor lo expresado en cláusula séptima del contrato anteriormente señalado, en cuanto al pago de cuotas por gastos de explotación, derechos de agua y contribuciones.

Manifiestan que en la especie concurren todos los requisitos exigidos para dar lugar a la obligación de Agroval de indemnizar los perjuicios que se demandan, esto es, incumplimiento contractual, existencia de perjuicios, relación de causalidad, imputabilidad y mora del deudor.

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

Código: HVXCXKXRZSF

Agregan que del tenor de los antecedentes de hecho expuestos precedentemente, la demandada estaba obligada, respecto a doña *****, a ejecutar obras de reconstrucción y a pagar las contribuciones y obligaciones respecto de acciones de agua en el canal Valdesano. Respecto a doña *****, sobre la demandada pesaban las obligaciones de pago de contribuciones y cuotas y demás cargos respecto del canal Valdesano. Que la demandada no cumplió íntegra y oportunamente tales obligaciones.

En cuanto a los perjuicios, de haber cumplido su obligación, Agroval habría hecho entrega de tres edificaciones, cuyo valor comercial habría enriquecido el patrimonio de doña ***** **, avaluando las partes convencionalmente los perjuicios derivados del incumplimiento de la obligación de reconstrucción respecto de las dos bodegas, disponiéndose en la cláusula décima la suma única y total de 2.578 Unidades de Fomento al término del contrato; en cuanto a la casa, en el contrato se estableció que su valor de construcción sería de 152 Unidades de Fomento. Indemnización a la que se debe sumar la indemnización moratoria de a lo menos 140 UF. Asimismo, la actora *****, solicita como indemnización de perjuicios el pago de $180.059, correspondiente a deudas de contribuciones, y la suma $332.080.- por deuda relativa a canal Valdesano, todo con más reajustes e intereses.

Por su parte, doña *****, solicita el pago de indemnización de perjuicios por la suma de $332.811.-, correspondiente a deudas por contribuciones y la suma de $645.720.-, por concepto de deudas relativa al canal Valdesano, todo con más reajustes e intereses.

Notificada legalmente la demandada, en lo principal de folio 4 contesta la demanda y solicita su rechazo, y deduce en el primer otrosí, demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato.

En lo principal de folio 8, la parte demandante evacúa trámite de réplica, contestando la demanda reconvencional en el otrosí de folio 18, solicitando su rechazo.

A folio 10, se evacua por parte de la demandada Agroval Ltda., trámite de dúplica, evacuando en el otrosí trámite de réplica de demanda reconvencional.

A folio 13, la parte demandada reconvencionalmente, evacua trámite de dúplica.

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

Código: HVXCXKXRZSF

Con fecha 9 de noviembre de 2022, folio 21, se lleva a efecto audiencia de conciliación, dejándose constancia que no se produce, atendida la rebeldía de la parte demandada y demandante reconvencional.

A folio 26, se recibe la causa a prueba por el término legal, fijándose los hechos sustanciales pertinentes y controvertidos y se rinden las probanzas que obran en autos.

Vencido el término probatorio y el plazo para hacer observaciones a la prueba, se cita a las partes para oír sentencia a folio 92.

**CONSIDERANDO:**

**EN CUANTO A LA OBJECION DE DOCUMENTOS:**

**PRIMERO:** Que, la parte demandada en lo principal de folio 61, objeta documentos presentados por la parte demandante a folio 52, consistentes en copias de inscripciones conservatorias, certificados de dominio vigentes, conversación whasap, contrato de arriendo de 2010, por falsedad y falta de integridad y ser una simple impresión.

**SEGUNDO**: Que la parte demandante, evacuando el traslado conferido, en folio 71, solicita el rechazo de la objeción de documentos. Expresa que la sola aseveración de afectarle falsedad o falta de integridad, no basta por si misma para objetar bajo los presupuesto legales los documentos acompañados.

**TERCERO:** Que no se hará lugar a esta objeción de documentos deducida por la parte demandada, por no fundarse en causal legal de objeción de instrumentos privados, y de otro lado, no especificar determinadamente en que consistiría la falta de autenticidad y validez de los documentos que refiere

**EN CUANTO AL FONDO:**

**CUARTO:** Que por presentación de fecha 28 de junio de 2022, comparecen ******* y *******, y deducen demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra de la **Sociedad Agrícola Agroval Ltda.**, ya individualizados, solicitando que en definitiva se declare que la demandada no cumplió las obligaciones que le imponían los contratos de arrendamiento que refieren, y se le condene al pago de las indemnizaciones de perjuicios que señalan, conforme a los fundamentos de hecho ya expuestos en la parte expositiva de la presente sentencia. Citan como

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

Código: HVXCXKXRZSF

fundamentos de derecho los artículos 1547, 1551 y 1553 del Código Civil.

**QUINTO:** Que la parte demandada, en lo principal de folio 4, contesta la demanda solicitando su rechazo. Expresa que ambas acciones se fundan en hechos absolutamente falsos.

Respecto a la demanda de doña ***** señala que las obligaciones de reconstruir y pagar contribuciones no eran de su cargo, sino que de la arrendadora demandante, por cuanto en la cláusula décima del contrato de arriendo, otorgado por escritura pública del
28 de noviembre de 2014, el arrendador se obliga a reconstruir, a su exclusivo costo, la totalidad de las bodegas y la casa incendiada, dentro del plazo de vigencia del contrato, quedando claro de esa lectura que la obligación de reconstruir era del propietario, arrendador y demandante en esta causa, cobrándose en la renta de arrendamiento el canon de arriendo por las bodegas.

En lo relativo al no pago de contribuciones de bienes raíces expresa que es absolutamente falso que la obligación de pagar las contribuciones sea de la arrendataria, esa obligación es por el contrato y lo usualmente estipulado en los contratos de arriendo agrícola, una obligación del propietario o arrendador. Que es la propia demandante la que cita en su demanda la cláusula décima del contrato, que señala que "serán de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones a los bienes raíces durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento". Agrega, que en la cláusula séptima del contrato se establecen las obligaciones de las partes, y en las de la arrendadora, en el punto quinto, "Serán de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones de los bienes raíces, durante toda la vigencia del presente contrato de arrendamiento". Que existe una contradicción o error con la cláusula segunda, pues en esta última se señala respecto de la multa por el no pago oportuno de la renta…"así como la contribución que recaen sobre el terreno", resultando inaplicable el contenido de esta última cláusula, conforme lo establecido en los artículos 1562, 1563 y 1566 del Código Civil, solicitando su nulidad.

En lo concerniente a los derechos en el canal Valdesano, señala que efectivamente el pago de ellos, comúnmente son de cargo del arrendatario, y en este contrato eran de su cargo. El caso es, que al entregar el

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

Código: HVXCXKXRZSF

inmueble arrendado, lo hizo con esos derechos totalmente pagados y al día, por lo cual tal deuda no existe.

En cuanto a lo demandado por doña ***** expresa que en la demanda se señalan como supuestos de incumplimiento, el no pago de contribuciones de bienes raíces y no pago de las cuotas y aportes al canal Valdesano, y al respecto refiere que las contribuciones no eran de su cargo y la cuotas del canal Valdesano se encuentran al día. Que es la propia demandante la que cita la cláusula décima que establece “Serán de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones durante toda la vigencia del contrato”. Lo mismo se estipula en el punto quinto de la cláusula séptima, “Serán de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones de bienes raíces durante toda la vigencia del contrato”. Que existe un error, en la cláusula segunda, pues respecto de la renta de arriendo se señala “…así como las contribuciones que recaen sobre el terreno”, cláusula que no se debe aplicar, por ser evidente la contradicción por lo que solicita su nulidad.

**SEXTO:** Que la parte demandante en lo principal de folio 19 evacuando el trámite de réplica, agrega que resulta evidente el error en la redacción de la referida cláusula décima, donde se pone de cargo del arrendador la obligación de reconstrucción, lo que no resulta lógico ni armónico con la primer parte de la cláusula, en cuanto a la circunstancia de reconocimiento de la arrendataria que tales construcciones se habrían incendiado durante un periodo que dicho contratante hacía uso de ellas, tampoco resulta armónico ni lógico con la parte final de la citada cláusula, donde se señala que si tales construcciones tienen un valor superior al indicado en el contrato, tal sobre valor quedará a beneficio del mismo arrendador, sin obligación de reembolso.

En lo que dice relación con la obligación de pagar contribuciones, tiene el mismo error de redacción, en donde en una clausula se pone de cargo del arrendador tal obligación, mientras que en otra dicha obligación recae sobre el arrendatario, de la lectura integral del contrato se desprende que su pago es de cargo de la arrendataria.

**SEPTIMO:** Que en lo principal de folio 10, la parte demandada evacua trámite de dúplica, ratificando lo expuesto al momento de contestar la demanda. Agrega que la demandante quiere hacer creer que el sentido del contrato es lo contrario de lo que el texto expresa. Agrega que pagó la

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

Código: HVXCXKXRZSF

totalidad del arriendo en el entendido que la demandante *****, iba a honrar el contrato de arriendo, construyendo lo acordado. Que el único error respecto de los contratos, es donde se señala que “en caso de no haber construido las bodegas en cuestión, el arrendatario deberá pagar la suma de 2.568 UF., al término del contrato, error pues impone una obligación por el hecho de un tercero, en este caso la propietaria.

**OCTAVO:** Que, la parte demandante, a fin de acreditar los fundamentos fácticos de su acción, acompañó a folio 52, con la debida ritualidad procesal, los siguientes documentos: **1.-** Copia de inscripción conservatoria respecto del inmueble denominado Parcela N°8 del Proyecto de Parcelación Santa Teresa de la comuna de Llay Llay, dominio a nombre de *****. **2**.- Copia de escritura pública del 28 de noviembre de 2014, en que consta contrato de arrendamiento suscrito por ***** y la Sociedad Agrícola Agroval Ltda. **3.-** Copia de inscripción conservatoria, respecto del dominio de parcelas N° 9 y 10, del Proyecto de Parcelación Santa Teresa de la comuna de Llay Llay. **4.-** Copia de escritura pública del 28 de noviembre de 2014, en que consta contrato de arrendamiento suscrito por ** y la Sociedad Agrícola Agroval Ltda. **5.-** Certificados de domino vigentes. **6**.- Conversación washap, respecto de incumplimiento de obligación de pago respecto de bodegas y otras obligaciones. **7.-** Copia de contrato de arriendo de 14 de octubre de 2010.

**NOVENO:** Que, por su parte la demandada, a fin de acreditar sus alegaciones rindió las siguientes probanzas: **DOCUMENTAL:** Acompañó, con la debida ritualidad procesal, en el otrosí de folio 61, copias de inscripciones del Conservador de Bienes Raíces de Llay Llay, correspondientes a parcelas núm**e**ros 9 y 10, en que consta su cancelación. **CONFESIONAL:** Solicitó y obtuvo absolución de posiciones de parte de la demandante, doña *****, quien a folio 82 depone al tenor del pliego de preguntas agregado al proceso,

**DECIMO:** Que son hechos no controvertidos en la presente causa los siguientes: **1.**- Que mediante escritura pública suscrita con fecha 28 de noviembre de 2014, se celebró contrato de arrendamiento entre la demandante, doña ***** (arrendadora), y la demandada, Sociedad Agrícola Agroval Ltda. (arrendataria), respecto del

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

Código: HVXCXKXRZSF

inmueble agrícola individualizado como Parcela N°8 del Proyecto de Parcelación Santa Teresa de la comuna de Llay Llay, y una bodega emplazada en el predio, a cambio de una renta anual, con duración de 4 años calendarios, entre el 1 de enero del año 2015 al 31 de diciembre del año 2018. **2.-** Que mediante escritura pública suscrita con fecha 28 de noviembre de 2014, se celebró contrato de arrendamiento entre la demandante, doña ***** (arrendadora), y la demandada, Sociedad Agrícola Agroval Ltda. (arrendataria), respecto de los inmuebles agrícolas individualizados como Parcelas N°9 y 10, del Proyecto de Parcelación Santa Teresa de la comuna de Llay Llay, a cambio de una renta anual, con duración de 4 años calendarios, entre el 1 de enero del año 2015 al 31 de diciembre del año 2018.

**UNDECIMO:** Que las demandantes ha deducido acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil contractual, fundado en que la demandada incumplió con sus obligaciones contraídas en los contratos de arrendamiento de los inmuebles referidos, esto es, respecto de *****, efectuar obras de reconstrucción de bodegas y casa, pagar las contribuciones sobre el terreno, y pagar cuotas y cargos respecto de derechos de aguas de canal de regadío denominado Valdesano, y respecto de *****, las dos últimas obligaciones señaladas.

**DUODECIMO:** Que por su parte la demandada, en su contestación ha sostenido que las obligaciones de reconstrucción y pago de contribuciones eran de cargo de las arrendadoras (actoras), solo reconociendo como suya la de pagar cuotas y cargos respecto a derechos de aguas del canal Valdesano.

**DECIMO TERCERO:** Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde probar la obligación o su extinción al que alega aquella o esta. En consecuencia, a las actoras le corresponde probar la existencia de la obligación y al demandado que, en su caso, ha cumplido con ella, y aún más, si no ha cumplido debe probar que el incumplimiento no le es imputable.

**DECIMO CUARTO:** Que en relación a establecer la existencia de las obligaciones de la demandada referidas en el motivo undécimo, cabe consignar que respecto a la obligación de reconstruir, en el contrato de arrendamiento

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

Código: HVXCXKXRZSF

celebrado entre ***** y la demandada, acompañado a folio 52, en su cláusula décima sobre “Reconstrucción”, se establece expresamente que “El arrendador se obliga a reconstruir, a su exclusivo costo, la totalidad de las bodegas y la casa incendiada”.

Respecto, de la obligación de pago de contribuciones, en la cláusula séptima de ambos contratos, referente a “Obligaciones”, en su número quinto, se establece que “Serán de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones a los bienes raíces durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento”.

**DECIMO QUINTO:** Que los demandantes señalan que hubo errores en la redacción de los respectivos contratos en aquella parte que pusieron de cargo de la arrendadora las obligaciones de reconstruir y pago de contribuciones. Sin embargo, tal alegación no será admitida. En efecto, si existía un error en la redacción como lo aseveran las demandantes, bien pudieron instar por su corrección ya sea previo a su firma o durante el transcurso del acuerdo que se encuentra vigente desde el año 2014 hasta la fecha. Luego, si los supuestos pagos u obligaciones de reconstrucción, tales como el pago de contribuciones o la reconstrucción de obras eran de cargo de la demandada, no resulta plausible que pese al transcurso de largos años no conste reclamo alguno por parte de la demandante o la insistencia en introducir modificaciones al contrato. Lo anterior, permite concluir que efectivamente fue la demandante (arrendadora) quien se obligó a la reconstrucción y al pago de las contribuciones, o al solo pago de estas en su caso, y no la demandada (arrendataria), puesto que de lo contrario las demandantes advirtiendo el error manifestado en el contrato habrían instado o discutido una nueva redacción del acuerdo y su cumplimiento, circunstancia que ha sido refrendado por lo expuesto por la propia demandante ***** al absolver posiciones a folio 82.

Por lo expuesto, no es posible en este caso, aplicar lo dispuesto en el artículo 1560 del Código Civil, puesto que no es conocida una intención clara de los contratantes. Por el contrario, ambas partes discuten dicha intención, y de los antecedentes expuestos resulta más claro y concordante con los hechos acreditados, la literalidad de las cláusulas por sobre una pretendida intención. Por otra parte, las cláusulas redactadas de este modo, concuerdan con lo dispuesto en el

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

Código: HVXCXKXRZSF

artículo 1562 del mismo cuerpo legal, en cuanto producen efecto, cual es el de cumplir con las obligaciones contraídas, en el presente caso y al contrario de lo afirmado, por la propia demandante.

**DECIMO SEXTO:** Que conforme a lo expuesto y razonado, las demandantes no han rendido prueba suficiente para demostrar la existencia de las obligaciones de la demandada cuyo incumplimiento pretenden se declare, esto es, reconstruir bodegas y casa y pago de contribuciones, por lo que al no reunirse en la especie el presupuesto básico para que surja la responsabilidad contractual, la demanda de indemnización de perjuicios fundada en estos rubros será desestimada.

**DECIMO SEPTIMO:** Que en cuanto a la indemnización demandada por las actoras, por concepto de deudas relativas al uso de canal de regadío denominado Valdesano, y que según señalan ascienden a las sumas de $322.080.- y $645.720.-, respectivamente, en la cláusula séptima, "obligaciones", de los respectivos contratos de arrendamiento, se establece expresamente que la obligación de pago de las cuotas ordinaria, extraordinarias por derechos de aguas y otros aportes correspondientes al Canal Valdesano, son de cargo de la arrendataria, obligación que por lo demás la demandada reconoce como suya en la contestación de demanda.

Empero, si bien resulta establecido en la presente causa, que los pagos relativos a cuotas y otros aportes respecto al canal referido eran de cargo de la arrendataria, no se encuentra acreditado por medio alguno, que efectivamente se adeude a la respectiva entidad las sumas indicadas por las actoras en su demanda, razón por la cual lo demandado como indemnización por este rubro también será rechazado.

**EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:**

**DECIMO OCTAVO:** Que en el primer otrosí de folio 4, la sociedad Agrícola Agroval Ltda., deduce demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra de doña *****, ya individualizados en esta causa, fundando la acción en que la demandada reconvencional incumplió el contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública de fecha 28 de noviembre de 2014, respecto de inmueble denominado Parcela N°8. Expresa que en el contrato, quedó establecido en su cláusula décima que la

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

Código: HVXCXKXRZSF

arrendadora se obligaba a que durante la vigencia del contrato, reconstruiría dos bodegas y una casa habitación, destruidas por un incendio, durante la vigencia de un contrato anterior, instalaciones que resultaban esenciales para la explotación del predio arrendado y colindantes, Parcelas 9 y 10, que forman una sola unidad agrícola

Refiere que la propietaria arrendadora nunca cumplió con la obligación pactada, lo que le provocó importantes perjuicio, pues tuvo que destinar otras instalaciones de su propiedad y arrendar bodegas, para procesar y almacenar la producción de las parcelas. Que existe una mora evidente de la propietaria y arrendadora.

En cuanto a los perjuicios, manifiesta que existe un enriquecimiento ilícito por parte de la arrendadora, al cobrar un arriendo por una instalación que no ha construido, lo que denomina daño emergente, ascendente a 280 Unidades de Fomento, equivalentes a la fecha a $9.469.975.-

Que igualmente, tuvo un lucro cesante, esto es el provecho económico que dejó de percibir como consecuencia del daño y que avalúa en la suma de 1.000 Unidades de Fomento, equivalentes a $33.821.340.-

También alega un daño moral, que avalúa en la suma de 1.500 Unidades de Fomento, equivalentes a $50.732.010.-, ya que el representante de la sociedad tuvo una afectación moral por los hechos.

En el derecho, funda su acción en los artículos 1437 y 2329 del Código Civil.

**DECIMO NOVENO:** Que la parte demandada reconvencionalmente, en el otrosí de folio 8, contesta de demanda deducida en su contra, solicitando su rechazo. Expresa que reproduce íntegramente los argumentos vertidos a propósito del trámite de réplica de la demanda principal, sin perjuicio de ello, aduce que la obligación de reconstrucción no recae sobre él, aludiendo a la redacción de la cláusula decima del contrato de arrendamiento.

**VIGESIMO:** Que la parte demandante reconvencionalmente, en el otrosí de folio 10 evacúa el trámite de réplica, señalando que ratifica todo lo ya expuesto en la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios en contra de doña *****. Agrega que conforme al contrato de arriendo, la obligación de reconstruir era de la parte arrendadora y propietaria del inmueble, resultando evidente, que si una propiedad se destruye por un

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

Código: HVXCXKXRZSF

siniestro, que no es imputable al arrendatario, es el arrendador, quien debe a su costo reconstruir dicha propiedad, lo que se reflejó en el contrato de arrendamiento.

**VIGESIMO PRIMERO:** Que la parte demandada reconvencionalmente, a folio 13 evacúa trámite de dúplica, reiterando que no es efectivo que ella no haya cumplido con la obligación de reconstrucción, por cuanto a la luz de lo expresado siempre fue de parte del demandante reconvencional tal obligación.

**VIGESIMO SEGUNDO:** Que la demandante reconvencional, sociedad Agrícola Agroval Ltda, ha deducido acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil contractual, fundada en que la demandada reconvencional, doña *****, incumplió con su obligación contraída en el contrato de arrendamiento del inmueble referido, esto es, efectuar obras de reconstrucción de bodegas y casa ubicadas en el lugar.

**VIGESIMO TERCERO:** Que al respecto ya se ha establecido en la presente causa, al resolver respecto a la demanda de indemnización de perjuicios deducida por vía principal, que la obligación de realizar las obras de reconstrucción de las bodegas y casa que contemplaba el contrato de arrendamiento, celebrado entre doña ***** y la sociedad Agrícola Agroval Limitada, eran de cargo de la primera, en su calidad de arrendadora del inmueble de su propiedad individualizado como Parcela 8 del Proyecto de Parcelación Santa Teresa de la comuna de Llay Llay.

**VIGESIMO CUARTO:** Que encontrándose establecida en la presente causa, la existencia de la obligación de la parte demandada reconvencional, doña *****, de reconstruir durante la vigencia del contrato de arrendamiento dos bodega y una casa, en su calidad de arrendadora, sin que por su parte halla acreditado su cumplimiento, o que este incumplimiento se haya debido a un hecho que no le sea imputable, corresponde determinar la existencia de los perjuicios cuya indemnización demanda la actora reconvencional en su libelo.

**VIGESIMO QUINTO:** Que la parte demandante reconvencional, no ha rendido prueba alguna, debiendo hacerlo, con el fin de acreditar que los perjuicios demandados por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral que refiere en su libelo, efectivamente se hayan producido,

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

Código: HVXCXKXRZSF

razón por la cual la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato será desestimada.

**VIGESIMO SEXTO:** Que, los demás antecedentes de prueba reseñados, no alteran lo expuesto, razonado y concluido por este Tribunal.

**Por estas consideraciones** y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 253, 254, 343, 346 y 385 del Código de Procedimiento Civil; 1489, 1545, 1546, 1560, 1562, 1915 y 1698, del Código Civil, se declara:

**EN CUANTO A LA OBJECIÓN DE DOCUMENTOS:**

**I.-** Que no ha lugar a la objeción de documentos deducida por la parte demandada en lo principa**l de folio** 61.

**EN CUANTO AL FONDO:**

**II**.- Que no ha lugar a la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual por incumplimiento de contrato de arrendamiento, deducida por las actoras ***** **y** *****, en contra de la demandada **Sociedad Agrícola Agroval**.

**EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:**

**III.-** Que no ha lugar a la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato, deducido por la **Sociedad Agrícola Agroval Ltda**., en contra de ***** **y** *****.

**IV.-** Que cada parte pagará sus costas.

Notifíquese legalmente.

Rol C-831-2022.

Dictada por don Omar Antonio Cifuentes mena, Juez Titular. Autoriza doña Danisa Ordenes González, Secretaria Subrogante.

En **San Felipe,** a **once de Diciembre de dos mil veintitrés,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

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

Código: HVXCXKXRZSF

**Omar Antonio Cifuentes Mena**
Juez
PJUD
Once de diciembre de dos mil veintitrés
00:15 UTC-3