I.C.A. de Valparaíso

Valparaíso, cinco de marzo de dos mil veintiséis.

VISTOS:

I.- En cuanto a la objeción de documentos acompañados en esta instancia:

Primero: Que la demandante principal acompañó en alzada, en Folio 16, los documentos consistentes en cadenas de correos electrónicos entre las partes y también con el abogado Teodoro Rosenberg, y un presupuesto adjunto; planilla excel sobre pago de cuotas pendientes de pago del canal Valdesano, comprobantes de transferencias por cuotas pendientes del canal Valdesano, comprobantes de pago de derechos de agua correspondientes a las Parcelas objeto de los contratos de autos y comprobantes de cuotas de contribuciones pagadas de los mismos inmuebles.

Segundo: Que la demandada objetó los documentos consistentes en los correos electrónicos y planilla Excel sobre cuotas pendientes del canal Valdesano de las Parcelas 9 y 10, mediante presentación de Folio 28, por no constarle la veracidad ni autenticidad de los mismos, y porque los correos no fueron objeto de audiencia de percepción documental. En cuanto a los correos entre las actoras y su abogado los objeta por emanar de la misma parte que los presenta y un tercero ajeno al juicio y no haberse seguido el procedimiento del artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil. Finalmente objeta el presupuesto acompañado como adjunto de los correos electrónicos, por falsedad o falta de integridad al no acreditar haber emanado de su parte.

Tercero: Que las objeciones serán desestimadas por no fundarse en causa legal, ya que la demandada sólo se limita a afirmar que no le consta la autenticidad de los documentos en circunstancias que la gran mayoría de los correos electrónicos provienen de una casilla que lleva el nombre de su representante legal y cuya titularidad no ha sido negada. Por otro lado, tampoco era necesaria la diligencia de percepción documental al estar contenidos los correos electrónicos en soporte documental y no electrónico, pudiendo acompañarse como prueba instrumental, como se hizo, lo que ha permitido que la contraria pueda ejercer los derechos correspondientes. En cuanto al presupuesto acompañado en un correo por el propio Augusto Valdés representante de la demandada, tampoco se hará lugar a la objeción por falsedad o falta de integridad, al haberse fundado en

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

Código: XPJVBWZXKPY

hechos que no constituyen tales causales, sin perjuicio de lo ya señalado a propósito de los correos electrónicos.

II.- En cuanto a la apelación de la demandante y adhesión de la demandada:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de los fundamentos duodécimo hasta el vigésimo sexto, que se eliminan.

Y se tiene, en su lugar y, además, presente:

Cuarto: Que, el abogado Cristopher Estay Varas, en representación de la parte demandante, dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de once de diciembre de dos mil veintitrés, que rechazó la demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual por incumplimiento de contrato de arrendamiento deducido por ******** y ********, en contra de la Sociedad Agrícola Agroval, y rechazó la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato deducida por esta última en contra de las aludidas ******** y ********, ******** ********, todo sin costas.

Fundamenta su recurso en que su parte insiste en que existe un error de redacción en la cláusula décima del contrato de arrendamiento, en la que la obligación de reconstrucción recaía en la arrendataria, con todas las consecuencias que de ello derivan, lo que se encuentra en armonía con el resto del contenido de la misma cláusula y con las demás cláusulas del contrato de autos. Arguye que es un argumento ligero el que le imputa el fallo en cuanto a no haber instado por una modificación durante el tiempo de vigencia del contrato, más aun cuando interpuso la demanda sólo tres meses después de finalizado, procedimiento que fue declarado abandonado; asimismo, aduce que acompañó una serie de conversaciones de whatsapp entre el abogado Teodoro Rosenberg y Agusto Valdés, este último representante legal de la demandada, en que éste reconoce el incumplimiento respecto del pago de las bodegas y otras obligaciones, lo que no fue analizado por el sentenciador. Sostiene que ninguna de las partes advirtió el error al momento de firma el contrato, haciendo presente que en la cláusula penal quedaría en evidencia el error de redacción pues de lo contrario no resultaría armónico ni coherente lo estipulado. Por ello, alega que existe una infracción al artículo 1560 del Código Civil, porque el mismo contrato de arrendamiento (cláusula décima) y conversaciones entre las partes y actos posteriores, se desprende que la intención de los contratantes fue imponer a la arrendataria la obligación de reconstrucción. También añade que en virtud de lo dispuesto en el artículo 1947 del Código Civil, en el contrato de arrendamiento, se desprende la obligación de reconstrucción para

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

Código: XPJVBWZXKPY

cumplir con la restitución de la cosa, sin que se haya probado el caso fortuito o fuerza mayor, a lo que suma lo prevenido en los artículos 1548, 1671 y 1547 del cuerpo legal citado y que vendrían también a corroborar el error de redacción.

Por otro lado, propone la aplicación de las normas interpretativas de los artículos 1562 y 1564 del Código Civil, y esgrime que si el sentenciador hubiera examinado la prueba con mayor detalle habría reparado que el tenor de la cláusula de reconstrucción no se condice ni es armonioso con el resto del contrato y con el hecho que la arrendataria ya venía haciendo uso del inmueble en virtud de un contrato anterior bajo cuya vigencia se siniestraron las construcciones. Así menciona que no tendría ningún sentido la cláusula en cuanto indica que la arrendadora deberá entregar los documentos que acrediten la recepción definitiva de las bodegas, cuando es el dueño de las mismas.

Recalca que la cláusula penal obliga a reconstruir a la arrendataria pues indica que de no hacerlo deberá pagar 2578 Unidades de Fomento al término del contrato, y el propio argumento del tribunal en cuanto a que las cláusulas redactadas deben producir efectos, debió llevarlo a darle valor a esta estipulación, lo que resultaba del todo lógico, pero el tribunal omite todo razonamiento al respecto. Pone énfasis en que una lectura atenta del contrato, bastaba para advertir que la obligación de reconstrucción era de la arrendataria, ello sumado a las tratativas preliminares y posteriores a la terminación del contrato.

En cuanto a la obligación de pago de las contribuciones afirma que se produjo el mismo error de redacción y en este caso, una lectura integral del contrato (cláusula segunda, quinta y séptima) permite igualmente desprender que la obligación era de la arrendataria, sin perjuicio que ello encuentra asidero en las tratativas preliminares. Añade que si no existiese el error no sería necesario establecer que dicha obligación es de la arrendadora pues en el silencio del contrato, le correspondería a esa misma contratante; la regulación del contrato en este punto tiene sentido para poner la obligación de cargo de la arrendataria. Finalmente, hace extensivos, respecto de las contribuciones, los mismos argumentos que para la obligación de reconstrucción. Pide que se revoque la sentencia y se acoja la demanda ordenando el pago de las prestaciones e indemnizaciones reclamadas, con costas.

Quinto: Que también adhirió a la apelación la parte demandada y demandante reconvencional a fin de solicitar se revoque el fallo en aquella parte que no hizo lugar a la reconvención, reiterando que no existen errores de tipeo ni de redacción del contrato; que fue la misma demandante la que elaboró los contratos. Por la misma razón, dedujo demanda de

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

Código: XPJVBWZXKPY

indemnización de perjuicios en contra de ******** ******** por incumplimiento del contrato de arriendo celebrado el 28 de noviembre de 2014, por no haber cumplido con su obligación de reconstruir las bodegas y casa. Demandó 280 UF por daño emergente, 1000 UF por lucro cesante y 1500 Uf por daño moral, ya que la demandada reconvencional no reconstruyó las bodegas y casa de cuidados, conforme lo pactado en la cláusula décima, edificaciones que resultaban esenciales para la explotación del predio arrendado (parcela 8, 9 y 10 y predio colindante) que conforman una sola unidad agrícola. Asevera que este incumplimiento se prueba con los mismos dichos de la demandante, además de haber pagado por el arriendo de construcciones que no existen, pagando en exceso 280 UF, que sería un pago de lo no debido. El lucro cesante expresa que lo acredita con el costo que le significó arrendar otras instalaciones y no poder tener gente alojada en las mismas para cuidar las cosechas, y finalmente, el daño moral por el sufrimiento y preocupación que le significó a su parte el incumplimiento, en subsidio, pide que la demanda principal sea rechazada con costas, por haber resultado totalmente vencidas las actoras.

Sexto: Que resulta útil a efectos de resolver, traer a colación los hechos no controvertidos, asentados en el fallo de primera instancia:

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 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.

A lo anterior, cabe agregar como otro hecho pacífico entre las partes que los referidos contratos fueron precedidos por otro contrato de arrendamiento celebrado el 14 de octubre de 2010 suscrito entre ********** ********, ******** ********

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

Código: XPJVBWZXKPY

********, ******** ******** ******** ******** y ******** ******** ******** ******** como arrendadores y la Sociedad Agrícola Agroval Limitada como arrendataria, que incluía el arriendo de las bodegas y una casa que durante la vigencia de este primer contrato sufrieron un incendio, resultando destruidas en su totalidad. En todo caso fue tenido por acompañado mediante resolución de Folio 57 del tribunal de primer grado y fue contemplado en la cláusula décima del contrato de ******** celebrado el 2014.

Luego, y a fin de despejar lo que resta resolver en esta instancia, la demandada reconoció que tenía la obligación de pago de las cuotas de los derechos del canal Valdesano, y el rechazo de la demanda por falta de acreditación de la existencia de deuda en dicho sentido, no fue objeto de la apelación.

Séptimo: Que, entonces, la controversia de autos se circunscribe a determinar si la obligación de reconstrucción y pago de contribuciones que se disputan y cuyo cumplimiento es objeto de este litigio, son de cargo de la parte arrendataria o de la arrendadora. En efecto, la demandante ha sostenido que tales obligaciones fueron contraídas por la demandada, en tanto que ésta ha alegado que el contrato estipula que las referidas obligaciones fueron impuestas a la arrendadora y demandante de autos. El problema anterior se habría originado, según lo alega la demandante principal, en un error de redacción del contrato, en tanto la demandada ha afirmado que no existió error alguno y que, por el contrario, ha sido la demandante la incumplidora y, por ende, deduce demanda reconvencional de indemnización de perjuicios.

Octavo: Que para dilucidar la controversia es indispensable revisar detenidamente la prueba rendida en autos, partiendo por señalar que existen efectivamente dos contratos, similares, celebrados por la demandada con cada una de las actoras, existiendo en uno de ellos una obligación denominada de "reconstrucción", a saber, aquel en que son partes doña ******** y Sociedad Agrícola Agroval Ltda. Y, en ambos contratos, la obligación de pago de contribuciones.

Precisado lo anterior, tenemos que las cláusulas de los contratos en cuestión que refieren a una y otra obligación, son las siguientes:

Contrato con ******** ********: a. <u>obligación de reconstrucción:</u> es tratada en el contrato en las siguientes cláusulas y con la redacción que se transcribe a continuación:

Décimo: Reconstrucción. "Previo a la suscripción del presente contrato, la arrendataria mantenía un contrato de arriendo vigente, desde el catorce de octubre del año dos mil diez,

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

Código: XPJVBWZXKPY

que incluía el arriendo de las bodegas y una casa, las que durante la vigencia del contrato sufrieron un incendio, resultando destruidas en su totalidad. Ante lo expuesto, el arrendador, se obliga a que reconstruir, a su exclusivo costos, la totalidad de las bodegas y la casa incendiada, dentro del plazo de vigencia del presente contrato, debiendo entregar al final del contrato, los documentos que acrediten la recepción definitiva de las bodegas por parte de la autoridad competente y dos tasaciones de terceros, que acrediten que el valor comercial de casa construcción, es la que señala el detalle. Las características de las bodegas a reconstruir son las siguientes:…". Más adelante, la cláusula termina con la siguiente frase: "En caso de no haber construido las bodegas en cuestión, el arrendatario, deberá pagar la suma única y total de dos mil quinientas sesenta y ocho Unidades de Fomento al término del contrato de arriendo. En el caso que las construcciones tengan un valor superior al indicado, ésta quedará en beneficio de la arrendadora, sin que exista obligación de reembolsar."

b. obligación de pago de contribuciones tenemos: Cláusula Segunda: "Renta. La renta anual de arrendamiento será la suma de veinticinco Unidades de Fomento por hectáreas, más setenta Unidades de Fomento anuales por concepto de arriendo de la bodega. El pago que se realizará en forma anual, a más tardar el día quince de diciembre de cada año, según valor de la U.F. de ese día, por medio depósito en la cuenta corriente número seis cuatro siete seis dos uno nueve ocho cuatro, del Banco Santander, a nombre doña ********. Además, deberá pagar directamente las cuotas ordinarias, extraordinarias, limpieza de canales, administración del río, repartidor de agua o canalero entre otras, correspondientes a trescientas cincuenta como ochenta y dos acciones que la propiedad tiene en el canal Valdesano, que riegan la propiedad arrendada, así como las contribuciones que recaen sobre el terreno. La renta de arrendamiento correspondiente al primer año de arrendamiento se cancela en este acto, que corresponde a la suma de doscientos veinticinco Unidades de Fomento."

"Quinto: Multas. En caso de retardo en la renta de arrendamiento, aplicará una multa de diez Unidades de Fomento por cada día de retraso. Si el retardo durare más de quince días, dará derecho a la arrendadora, para pedir la resolución "ipso facto" del arrendamiento en la forma prescrita por la ley, sin perjuicio de la obligación de la arrendataria de pagar la renta convenida por el total del tiempo que resta del contrato. Igual derecho tendrá el arrendador, en caso de retardo en más de treinta días en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias

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

Código: XPJVBWZXKPY

que del canal Valdesano, o de las contribuciones respecto a esta propiedad, rol de avalúo ciento ochenta y nueve guión trece y cero cero ciento cincuenta y tres guión cero cero cero veinte".

"Séptimo: Obligaciones d. Se obliga la arrendataria: Quinto) Serán de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones a los bienes raíces durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento…"

Contrato con ******** ********. Obligación de pago de contribuciones de los predios sobre los que versa esta convención: Cláusula Segunda: "Renta. La renta anual de arrendamiento será la suma de Veinticinco Unidades de Fomento por hectárea, pago que se realizará en forma anual. El total del monto a cancelar en forma anual asciende a la suma de trescientas diez Unidades de Fomento. El pago que se realizará en forma anual, a más tardar el día quince de diciembre de cada año, según valor de la U.F. de ese día, por medio depósito en la cuenta corriente número E- uno cero siete ocho cero cinco-cero uno, del Banco Security a nombre de ******** ******** ******** ********. Además, deberá pagar directamente las cuotas ordinarias, extraordinarias, limpieza de canales, administración del río, repartidor de agua o canalero entre otras, correspondientes a trescientas cuarenta y cinco coma dieciséis acciones que la propiedad (parcela número diez) tiene en el canal Valdesano, que riegan la propiedad arrendada, así como las contribuciones que recaen sobre el terreno. La renta de arrendamiento correspondiente al primer año de arrendamiento se cancela en este acto, que corresponde a la suma de trescientas diez Unidades de Fomento."

"Quinto: Multas. En caso de retardo en la renta de arrendamiento, aplicará una multa de diez Unidades de Fomento por cada día de retraso. Si el retardo durare más de quince días, dará derecho a la arrendadora, para pedir la resolución "ipso facto" del arrendamiento en la forma prescrita por la ley, sin perjuicio de la obligación de la arrendataria de pagar la renta convenida por el total del tiempo que resta del contrato. Igual derecho tendrá el arrendador, en caso de retardo en más de treinta días en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias que del canal Valdesano, o de las contribuciones respecto a esta propiedad, rol de avalúo cero cero ciento cincuenta y tres guión cero cero cero veintiúno y rol de avalúo cero cero cienta cuenta y tres guión cero cero veintidóse".

"Séptimo: Obligaciones. Se obliga la arrendataria: Quinto) Serán de cargo de la arrendadora el pago de las contribuciones a los bienes raíces durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento…"

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

Código: XPJVBWZXKPY

Noveno: Que, en primer lugar, debe disiparse a quien de las partes del contrato de autos, correspondía la obligación contenida en el contrato entre la actora ******** y la demandada principal, consistente en la reconstrucción de las bodegas y casa, siniestradas bajo la vigencia del primer contrato celebrado entre las partes. En este punto, no cabe ninguna duda que existen cláusulas contradictorias, lo que la actora -quien tuvo a su cargo a través de sus abogados, la redacción del contrato-ha imputado a un error en la redacción. Ahora bien, en la especie, esto no puede resolverse por la vía de la nulidad que alega la demandada en su contestación, ya que no dedujo la acción correspondiente en dicho sentido, por el contrario, al intentar su cumplimiento por la vía de la reconvención, le ha reconocido pleno valor al contrato.

Luego, para esclarecer el problema de cláusulas con errores en su redacción, no cabe sino acudir a las herramientas que el legislador entrega para ello, las que no son otras que las reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1560 y siguientes del Código Civil. En este sentido, corresponde determinar si efectivamente existe un error en la declaración hecha en el texto de la cláusula décima del contrato en análisis, toda vez que resulta efectivo lo que arguye la demandante principal, en cuanto a que, en principio, se impone la obligación a la arrendadora pero, al mismo tiempo y en la misma cláusula, se dispone que de no haber construido las bodegas, el arrendatario deberá pagar la suma en que se valoran dichas construcciones, lo que no tendría sentido lógico si la obligación de construir era de la arrendadora, menos aún cuando bajo el uso que la arrendataria y demandada hacía de las referidas construcciones, éstas se incendiaron.

Décimo: Que, entrando al examen del derecho, el artículo 1560 del Código Civil contiene la regla principal de interpretación de contratos, que prescribe lo siguiente: “Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.” La doctrina ha basado la importancia de esta regla, en que la voluntad de las partes es, en definitiva, la causa del contrato y de las obligaciones resultantes. Ahora bien, en el caso de marras, resulta importante la referida norma, porque la demandante ha rendido abundante prueba documental para demostrar que la voluntad de las partes, durante el período de las tratativas preliminares e incluso con posterioridad a la celebración del contrato en cuestión, era que la obligación de reconstrucción se impusiera a la demandada principal o arrendataria Sociedad Agrícola Agroval Limitada.

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

Código: XPJVBWZXKPY

Undécimo: Que, para efectos de lo anterior, la demandante acompañó y se tuvo por acompañado en primera instancia, por resolución de Folio 57-cuya objeción fue desestimada en primera instancia y no fue apelado- especialmente una conversación de Whatsapp entre don Augusto Valdés -representante de la demandada principal- y el abogado Teodoro Rosenberg -abogado de las actoras en dicha época- que da cuenta que el primero le propone en relación a "las bodegas ********" una indemnización de
$60.000.000 pagadera en tres parcialidades 30/12/2020, 2021 y 2022; la respuesta del abogado es "en relación al pago por las bodegas mantiene los 65 millones, están bien las cuotas, el valor se pasa a UF y en el caso de no pago o retardo en el mismo se debe pagar el costo de reposición reconocido en el contrato". A esta contraoferta, el representante de la demandada dice: "OK Teodoro démosle para adelante, siendo desfavorable hacia mí la negociación pero en aras de cerrar el capítulo finiquitemos." Esta conversación tiene lugar entre el 21 y 22 de diciembre sin mencionar año, sin embargo, debe ser anterior al año 2020 que se propone como primera cuota del acuerdo.

En esta instancia se acompañaron por la demandante, cadenas de correos electrónicos, a Folio 16, en que se leen los siguientes mensajes relevantes:

Año 2014 (antes de la celebración del contrato de autos): 24 de octubre de ese año, ******** ******** le escribe a Augusto Valdés lo siguiente: "Don Augusto, lo estuve llamando ayer y no pude ubicarlo. Le cuento que hablé con mi hermano y queremos dejar listo el tema de la bodega antes de renovar el siguiente contrato por lo que le queremos pedir si nos puede enviar por escrito una propuesta sobre la restitución de los bienes siniestrados en el incendio." Augusto Valdés responde el 29 de octubre de 2014: ******** y ******** no entiendo tanto atado yo le ofrecí que en la renovación del contrato estipulábamos la reparación de la bodega más claro imposible."

Año 2015 (mientras estaba vigente el contrato de autos) Augusto Valdés el 21 de diciembre de 2015 le envía el siguiente mensaje ********: "Hola ******** le cuento que hoy les deposité y mañana pago las contribuciones. Muchos saludos y felicidades." ******** le responde el mismo 21 de diciembre de 2015 dando cuenta de un error en el monto del pago del arriendo y añade "Quería pedirle por favor además nos confirme cuando quede saldado el tema de las contribuciones." Augusto Valdés responde a ******** ******** el 23 de diciembre de 2015: "******** ya está efectuada la transferencia por diferencia. Efectivamente había un error. Las contribuciones también quedaron al día."

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

Código: XPJVBWZXKPY

Año 2016 (vigente el contrato) ******** ******** le escribe a Augusto Valdés el 5 de diciembre de 2016 para recordarle que se acerca la fecha de pago del arriendo 2017, además de recordarle el pago de las contribuciones 2016. El 6 de diciembre de 2016, Augusto Valdés responde. “Estimadas ******** y ******** espero que estén bien acuso recibo de lo enviado y lo estamos revisando con el contador para proceder a los pagos en la fecha correspondiente que me parece es 15 de diciembre. Muchos saludos.”

Año 2017 (vigente el contrato) ******** ******** envía mensaje al señor Valdés el 7 de diciembre de 2017 recordando la fecha de pago del arriendo anual y el pago de contribuciones 2017 que está pendiente. Augusto Valdés responde el mismo día y dice: “OK ******** lo reviso y le aviso.” Otro mensaje relevante es el del señor Valdés el 18 de diciembre de 2017 a ******** que indica que le depositó a ella pero no alcanzó el junior a pasar por el banco de ********. Agrega “respecto a las contribuciones le dije ya que se revisarán y lo que no haya pagado se hará dentro de este mes. Saludos.” El 19 de diciembre de ese mismo año, ******** le dice a Valdés que recibieron las dos el pago de los arriendos, “las contribuciones están pendientes.”

Año 2018 (último año de vigencia del contrato) en este caso, los mensajes de correo electrónico dan cuenta que las partes iniciaron tratativas preliminares, en el mes de octubre de 2018, destinadas a renovar el contrato por otros cuatro años. Un primer correo de ******** ******** a su abogado Teodoro Rosenberg que le comunica que ******** se contactó con Augusto Valdés y que éste “demostró interés no sólo en seguir arrendando, sino también en pagar las UF de las bodegas que están pendientes.” Ella le señala que podrían enviar un correo a Valdés con una oferta por ambos temas. El 9 de octubre de 2018 el señor Rosenberg le responde a ******** que le parece perfecto lo planteado y le dice que el planteamiento para el señor Valdés sería el siguiente: “1.- Que se pague el 100% de los costos de reposición de las construcciones que se quemaron, esto antes de la renovación del contrato. 2. Que el valor de renta de arrendamiento para el nuevo período sea de 35 UF por hectárea pagado anticipadamente.” El 10 de octubre de 2018, ******** ******** le envía la propuesta a Valdés, en los siguientes términos: “1. Saber su interés en seguir arrendando la parcela de Llay Llay para los próximos 4 años. El valor por hectárea sería de 35 UF por año. 2. Antes de la renovación de arriendo, debemos dejar cancelado el total del monto de las bodegas siniestradas.” Valdés le responde el 10 de octubre de 2018: “Hola ******** no entiendo porque me pone la condición del punto 2 si el otro día hablamos que se renovaría manteniendo inalterable ese compromiso. Por otra parte me parece muy subido

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

Código: XPJVBWZXKPY

ese canon de UF 35 que es casí $1.000.000 está fuera de mercado de adonde (sic) sacó ese precio? Voy a revisar esta situación. Estemos al habla." El 15 de noviembre de 2018, ******** le escribe a Augusto indicándole que reiteran la intención de renovar por cuatro años más a partir de 2019 pero bajo ciertas condiciones, entre ellas, merece especial mención el punto 2 que reza "2. Teniendo presente que al día de hoy no se ha reconstruido lo incendiado, le proponemos las siguientes alternativas: 2.1 En el caso de renovación del contrato: a) El pago de 2.578 UF en que fueron valorizadas de común acuerdo las construcciones. b) que el pago de las 2578 UF se realice en el año 2 de vigencia del nuevo contrato, en 2 cuotas, la primera al cumplir el año 2, es decir, el 02 de enero de 2021 y la segunda el 31 de junio del mismo año. c) que se suscriba un pagaré respecto a esta deuda. 2.2. En caso que no renovemos el contrato. El pago se debería realizar dentro de la primera semana de enero, sin embargo, podemos evaluar el pago diferido o en unas 2 cuotas siempre que se entreguen las garantías suficientes." El mismo día Augusto Valdés le responde a ********: "******** encuentro más que leonina la propuesta de Uds. Me pregunto si su padre al cual estimé hubiera actuado así. Dado esta intransigencia y estilo de actuar consultaré a mi abogado." El 30 de noviembre de 2018 Augusto Valdés le remite a Teodoro Rosenberg "presupuesto de bodega. Rosenberg le responde el mismo día lo siguiente: Estimado Augusto buenas tardes. Tal como le comenté en su oportunidad, los valores de reposición que usted aceptó en el contrato se originan en una tasación de la cual mantenemos copia, por lo que plantear pagar menos de la mitad es difícil de sostener, sumado a que se mantiene el valor del arriendo, elimina el pago de contribuciones y el arriendo por las bodegas. ¿debo entender que no quiere seguir arrendando? La única forma de renovar el contrato es llegando a un acuerdo razonable y su propósito no lo es. Usted, me imagino que pensará que la propuesta de ******** y ******** tampoco lo es, pero para ahorrarnos ese debate los valores de reposición que usted debe asumir, fueron aceptados por usted, valor que si bien es cierto para evitar una contingencia mayor están dispuestas a analizar, no puede pretender que sea menos de la mitad del valor de las propiedades, sumado a que su propuesta es bajar la renta de arrendamiento. ¿puedo transmitir eso a ellas? Creo que no. Espero una respuesta más ajustada a la realidad, y razonable antes de las 17 horas de hoy por favor." Finalmente, el 7 de diciembre de 2018 Augusto Valdés le escribe a Teodoro Rosenberg: "Envío propuesta de renovación de arriendo de acuerdo a lo siguiente: -canon de arriendo UF27 más

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

Código: XPJVBWZXKPY

contribuciones-período de arriendo 4 años-valor reposición bodegas $40.000.000 pagaderos en 2 cuotas la primera 30 de diciembre de 2020 y la segunda 30 de diciembre de 2021 garantizado en el contrato. Cabe señalar que estoy haciendo un gran esfuerzo para solucionar esta contingencia de arriendo y bodega para poder llegar al menor término posible entre las partes y no enredarse en disputas contractuales de largo tiempo. A la espera de conformidad al respecto le saluda atte Augusto Valdés C." El 7 de diciembre de 2018 ******** le escribe a su abogado que "dado que la propuesta de reposición de la bodega sigue muy lejana a lo establecido por contrato y a lo que yo estoy dispuesta a negociar, quiero saber qué me recomienda hacer. A mi juicio veo dos alternativas: 1 Hacer una contrapropuesta.1.1 Mi última disposición a recibir por las bodegas es 65 MM.1.2. El arriendo por los próximos 4 años es de 33 UF más pago de contribuciones. 2. Mandar una carta de término de contrato para poder empezar los trámites legales que correspondan para empezar demanda o juicio, no sé como se llama. Cuéntame qué opinas por favor."

Duodécimo: Que la lectura de los documentos anteriores, apreciados en forma legal, teniendo especialmente presente que provienen del propio representante de la demandada Augusto Valdés Correa, se tendrá por probado que la obligación de reconstrucción relativa a las bodegas y casa que se siniestraron durante la vigencia del primer contrato, fue asumida por la demandada y arrendataria Sociedad Agrícola Agroval Limitada, que el monto de la reposición fue pactado de común acuerdo en la suma equivalente a 2578 Unidades de Fomento, y que si bien las demandantes estuvieron por negociar un monto menor para renovar el contrato para el año 2019, ello no ocurrió ante la negativa y falta de aceptación de la demandada, manteniendo pleno valor el contrato celebrado por escritura pública el 28 de noviembre de 2014, entre ******** ******** y Agroval Ltda. en el que se pactó tal obligación de reconstrucción, incurriéndose en un error de redacción al inicio de la cláusula décima, pues la intención manifestada por las partes del contrato en la mensajería que intercambiaron antes, durante y después de la vigencia del mismo, da cuenta inequívocamente que era la arrendataria Sociedad Agrícola Agroval Ltda. representada por Augusto Valdés Correa quien asumió la obligación de reconstruir las bodegas y casa incendiadas o, en su defecto, pagar como indemnización fijada de común acuerdo por las partes, la suma de 2578 Unidades de Fomento a la demandante y arrendadora ******** ********.

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

Código: XPJVBWZXKPY

Décimo tercero: Que en lo que respecta a la obligación de pago de las contribuciones pactadas en ambos contratos, esto es, entre ******** ******** con Agroval y ******** ******** con Agroval, existen dos cláusulas que entregan la obligación a la arrendataria (segunda y quinta) y una que la entrega a la arrendadora, correspondiendo efectuar el mismo ejercicio y razonamiento que el que se ha hecho a propósito de la obligación de reconstrucción. En efecto, si lo literal es contradictorio, corresponde dilucidar la intención de las partes en caso que ésta pueda conocerse claramente. En esta línea, tenemos que la misma mensajería analizada detalladamente en el motivo undécimo de esta sentencia, da cuenta que la intención clara, categórica e inequívoca de las partes, que incluso resulta concordante con la actuación de la arrendataria durante la vigencia del contrato en cuanto pagó las contribuciones de los años 2015, 2016 y 2017, es que tal obligación fue asumida contractualmente por la demandada y arrendataria, habiéndose incurrido nuevamente en un error de tipeo en los contratos de 28 de noviembre de 2014 celebrados entre las partes, en la cláusula séptima punto quinto, al señalar erróneamente a la arrendadora como obligada al pago.

Décimo cuarto: Que conocida claramente la intención de las partes contratantes no resulta procedente entrar a otras disquisiciones sobre las restantes herramientas de interpretación contractual.

Décimo quinto: Que, por todo lo razonado, y no habiendo probado la demandada haber reconstruido las bodegas y casa siniestradas en la propiedad de la actora ******** ni tampoco haber pagado el monto de las construcciones avaluado convencionalmente en la suma de 2578 Unidades de Fomento, se hará lugar a la demanda por este ítem. Por otro lado, la demandada tampoco probó haber solucionado las contribuciones del año 2018 que se cobran en la demanda respecto de los predios arrendados a las dos actoras, y para acreditar esta deuda se acompañaron comprobantes de pago de las cuotas 3 y 4 del año 2018 de las parcelas 8, 9 y 10, por lo que se hará lugar a la acción por dichos montos. En ambos casos, la demandada ha incumplido los contratos celebrados entre las partes el 28 de noviembre de 2014, individualizados en el considerando sexto de este fallo, por lo que la sentencia será revocada en relación a la acción principal.

III.- En cuanto a la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato:

Décimo sexto: Que, atendido lo razonado en relación a la acción principal, y pretendiendo la demandada cobrar como

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

Código: XPJVBWZXKPY

incumplidas obligaciones que había asumido ella misma al momento de contratar y no las demandadas reconvencionales, se negará lugar a la demanda, desechando la adhesión a la apelación.

Por estas consideraciones, y visto lo dispuesto en las normas legales citadas y en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se **rechazan la objeciones de documentos** formuladas a folio 28 por la demandada.

II.- Que, se **revoca, en lo apelado,** la sentencia apelada de once de diciembre de dos mil veintitrés, en aquella parte que rechazaba la demanda principal por indemnización de perjuicios por reconstrucción y pago de contribuciones, la que, en su lugar, queda acogida, declarándose que la demandada incumplió los contratos celebrados con las actoras, en lo que refiere a tales obligaciones, por lo que queda condenada a pagar a las demandantes las siguientes sumas, por los conceptos que se indican:

1.- A doña ******** como indemnización de perjuicios avaluada convencionalmente por las partes en cumplimiento de la obligación de reconstrucción, la suma de 2578 Unidades de Fomento en su equivalente en pesos al momento del pago efectivo, sin reajustes ni intereses por no haber sido solicitados.

2.- A doña ******** las contribuciones del año 2018 del predio arrendado (Parcela 8) por la suma de $182.744.-

3.- A doña ******** las contribuciones del año 2018 del predio arrendado (Parcelas 9 y10) por la suma de $332.811.-

4.- Las sumas de los numerales 2 y 3 se pagarán con reajustes según variación del IPC entre el mes de junio de 2025 -fecha en que se hizo constar el pago en autos- y el mes anterior al del pago efectivo; y con intereses corrientes para operaciones reajustables desde la fecha de la presente sentencia.

III.- En lo demás se confirma el referido fallo.

Acordada con el voto en contra de la Ministra Sra. Silvana Donoso Ocampo, quien estuvo por confirmar el presente fallo.

Regístrese y devuélvase.

Redactada por la Ministra señora Rosa Herminia Aguirre Carvajal.

Se deja constancia que se hizo uso del artículo 82 del Código Orgánico de Tribunales.

N°Civil-131-2024.

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

Código: XPJVBWZXKPY

Silvana Juana Aurora Donoso Ocampo
Ministro(P)
Corte de Apelaciones
Cinco de marzo de dos mil veintiséis
09:29 UTC-3

Rosa Herminia Aguirre Carvajal
Ministro
Corte de Apelaciones
Cinco de marzo de dos mil veintiséis
09:59 UTC-3

Pablo Andrés Droppelmann Cuneo
Ministro
Corte de Apelaciones
Cinco de marzo de dos mil veintiséis
09:30 UTC-3

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

Código: XPJVBWZXKPY

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por Ministra Presidente Silvana Juana Aurora Donoso O. y los Ministros (as) Rosa Aguirre C., Pablo Droppelmann C. Valparaiso, cinco de marzo de dos mil veintiseis.

En Valparaiso, a cinco de marzo de dos mil veintiseis, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

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

Código: XPJVBWZXKPY