

Tribunal : 11° Juzgado Civil de Santiago.

Materia : Medida Prejudicial Precautoria de “Prohibición de celebrar actos y contratos sobre bienes determinados”

Rol : C-4075-2020.

Caratula : Fundación de Beneficencia Isabel Aninat Echazarreta/Perello

Cuaderno : Principal

En lo principal: demanda cumplimiento de obligación de entregar y transferir; **en el primer otrosí:** en subsidio, demanda reembolso por reducción del precio (acción quanti minoris); **en el segundo otrosí:** en subsidio, demanda indemnización de perjuicios por dolo incidental; **en el tercer otrosí:** solicitud que indica; **en el cuarto otrosí:** solicita exhorto; **en el quinto otrosí:** Se tenga a la vista y por acompañados documentos.

S.J.L. en lo Civil de Santiago (11°)

Mario Alberto Correa Manríquez, abogado, en representación convencional, en su calidad de mandatario judicial de la Fundación de Beneficencia Isabel Aninat Echazarreta, en los presentes autos caratulados “*Fundación de Beneficencia Isabel Aninat Echazarreta/Perello*”, **Rol N° C-4075-2020**, cuaderno principal, a US. respetuosamente digo:

Encontrándome dentro del plazo otorgado por US. a través de la resolución de fecha 13 de marzo del año en curso, vengo en deducir demanda en contra de don **Jaime Enrique Perelló Arias**, agricultor, cédula nacional de identidad N° 3.478.974-6, domiciliado en Fundo

Coyanco, sin número, comuna y ciudad de Los Ángeles, región del Bío Bío, (en adelante el “**sr. Perelló**”), solicitando acoja la presente demanda en todas sus partes, con expresa condena en costas.

A través de esta presentación, se demanda al sr. Perelló la obligación de materializar la entrega y transferencia de las 1.344 acciones de derechos de agua eventuales sobre el embalse Santa Juana -ex embalse El Toro- (en adelante, los “**derechos eventuales**”), inscribiéndolos a nombre de la Fundación de Beneficencia Isabel Aninat Echazarreta (en adelante, la “**Fundación**”), por encontrarse estos derechos eventuales ya incluidos y pagados en la compraventa que mi representada hizo al demandado con fecha 3 de junio de 2016, todo esto, en razón de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que a continuación se exponen.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

a. La Compraventa del predio y de los derechos de aprovechamiento de aguas.

1. Con fecha 3 de junio de 2016 se celebró un contrato de compraventa¹ (en adelante, “el contrato de compraventa” o “la compraventa”), entre la Fundación de Beneficencia Isabel Aninat Echazarreta y don Jaime Enrique Perelló Arias a través del cual la Fundación compraba al sr. Perelló la Hacienda Las Ventanas y la Hacienda Valparaíso (en adelante nos referiremos a ambas conjuntamente como, “**la hacienda**”; “**Ventanas**” o “**el predio**”), según consta del contrato recién indicado y que se solicita tener por acompañado en un otrosí.
2. Además, en el mismo contrato de compraventa el sr. Perelló vendió a la Fundación “*los derechos de aprovechamiento de aguas con que se riegan los predios, consistentes en 960 acciones y 384 acciones -o*

¹ Mediante escritura pública de misma fecha bajo repertorio N°723/2016 de la octava notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores

sea, 1.344 acciones en total- o *parte alícuota de derecho de aprovechamiento de los canales Ventanas y Perales respectivamente con que se riegan los predios agrícolas individualizados, pertenecientes a la tercera sección del Río Huasco*², sin excluir expresamente los derechos de agua eventuales. A lo largo de la presentación, nos seguiremos refiriendo a las mencionadas 1.344 acciones como los “**derechos de agua permanentes**” o los “**derechos permanentes**”.

3. Es importante mencionar que la Fundación es propietaria de las mencionadas 1.344 acciones según dan cuenta las inscripciones del contrato de compraventa que en un otrosí se acompaña. Así, según da cuenta la inscripción de fojas 131, N° 128 del Registro de Propiedad de Aguas del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, la Fundación adquirió 959 acciones del Canal Ventanas. Además, según da cuenta la inscripción de fojas 132, N° 129 del Registro de Propiedad de Aguas del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, la Fundación es titular de 384 acciones del Canal Perales. Finalmente, según da cuenta la inscripción de fojas 133, N° 130 del Registro de Propiedad de Aguas del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, la Fundación es dueña de 1 acción del Canal Ventanas. De esta forma, la suma de las 3 inscripciones mencionadas anteriormente dan el total de las 1.344 acciones a las que nos hemos referido.
4. Los derechos de aprovechamiento de aguas -además del predio- se vendieron como “*especie o cuerpo cierto, en el estado que actualmente se encuentran -al momento de la compraventa-, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres tanto activas como pasivas; con*

² Según se afirma al final de la cláusula tercera del contrato de compraventa, en relación a la individualización de los derechos de agua realizada en la cláusula segunda del contrato de compraventa en revisión.

*sus instalaciones, plantaciones y construcciones; con sus contribuciones fiscales al día; libre de todo gravamen, prohibición, embargo y juicios pendientes*³, según consta del contrato de compraventa.

5. En dicha compraventa no se excluyeron expresamente los accesorios ni del predio ni de los derechos de aprovechamiento de aguas permanentes, situación que es de la mayor relevancia jurídica y fáctica, según se explicará. En efecto, al momento de la compraventa, y como es sabido que los derechos permanentes están sujetos al beneficio que el tranque significa, la Fundación preguntó al vendedor respecto de la existencia de derechos de aprovechamiento de aguas eventuales que estuvieran aparejados a los derechos de agua permanentes, sin embargo la vendedora negó la existencia de ellos.
6. Con posterioridad, y mediante la oferta de venta que hiciera el sr. Perelló a través de su hijo Mauricio Perelló Massicot, la Fundación tomó conocimiento de que los derechos de aprovechamiento de aguas descritos en los párrafos 2 y 3 anteriores (las 960 acciones y 384 acciones o parte alícuota de derecho de aprovechamiento de los canales Ventanas y Perales respectivamente), contrario a lo informado por el vendedor, sí traían aparejados accesoriamente derechos de aprovechamiento de aguas eventuales sobre el Embalse Santa Juana. Estos derechos de agua eventuales sobre el Embalse Santa Juana corresponden a 1.344 acciones según consta en contrato de Cesión y Transferencia, celebrado entre Jaime Enrique Perelló Arias y el Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Obras

³ Cláusula Quinta del contrato de compraventa en revisión.

Hidráulicas⁴, el que se solicita se tengan por acompañados en un otrosí.

7. Para entender el contexto, es vital referirnos al Embalse Santa Juana o ex Embalse El Toro (en adelante, “**el Embalse**” o “**Embalse Santa Juana**”) y al estatuto jurídico de los derechos de agua eventuales que con su construcción se crearon.

- b. El Embalse Santa Juana.

8. El embalse Santa Juana fue construido al amparo del DFL N° 1.123 del año 1981 y se declaró finalizada su construcción el año 2012⁵. Dicha construcción fue financiada por el Estado, y los particulares beneficiados se comprometieron a pagar al Estado un porcentaje de la obra bajo ciertas condiciones y plazos descritos en el Decreto Supremo MOP N° 192 de fecha 28 de febrero de 2006⁶.
9. El propósito de la construcción de este embalse es aumentar el porcentaje de seguridad de riego de los derechos de agua permanentes que existan en el río aguas abajo del embalse. De ello da cuenta justamente la cesión de derechos de aprovechamiento de aguas celebrada entre la Dirección de Obras Hidráulicas (“DOH”) del Ministerio de Obras Públicas (“MOP”) y don Jaime Enrique Perelló Arias al consignar expresamente que: “*El embalse produce un mejoramiento en todas las acciones del río Huasco al elevar su*

⁴ Inscrito a fojas 21, número 21, año 2018 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar

⁵ A través de Resolución DOH N° 5.341 de fecha 19 de noviembre de 2012

⁶ A través del cual se fijan las condiciones de transferencia del Embalse Santa Juana a la Junta de Vigilancia de la Cuenca del Río Huasco y sus Afluentes, Tercera Región, y las condiciones de reembolso por los usuarios) y sus posteriores modificaciones, los cuales no detallaremos ahora para no alargarnos innecesariamente.

seguridad de riego a valores cercanos al 85% de probabilidad de excedencia (...)»⁷.

10. En la misma línea, confirma lo anterior la Resolución CNR N° 24 de 21 de julio de 2004 que ratifica el acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros de la Comisión Nacional de Riego en Sesión N° 122 de 6 de mayo de 2002, al decir “5.4 *El embalse Santa Juana es una obra hidráulica multipropósito, con uso privilegiado de riego (...)*”.
11. Tal como da cuenta el Informe catastral elaborado por el abogado Gonzalo Arévalo Cunich, a través de la Resolución DGA N° 252 de fecha 27 de marzo de 1990, tomada de razón el 16 de abril de 1990, se constituyeron en favor del Fisco de Chile, Dirección de Riego, un derecho de aprovechamiento de agua consuntivo, de carácter eventual y continuo, por un caudal de 300 millones de metros cúbicos al año, de las aguas del río Huasco para que fueran acumuladas en el Embalse El Toro -hoy embalse Santa Juana-⁸.
12. Así, con esos derechos de aprovechamiento de aguas eventuales constituidos en favor del Fisco se pudo llenar el embalse Santa Juana y posteriormente se procedió a traspasar dichos derechos de agua eventuales en favor de los particulares beneficiados por la obra según la proporción de derechos permanentes que éstos tuvieran en el río Huasco.

II. ANTECEDENTES DE DERECHO

13. La presente demanda se funda en que, en el caso de autos, los derechos de agua eventuales se deben entender parte de los derechos permanentes ya que por su propia naturaleza son una

⁷ Reducida a escritura pública con fecha 22 de enero de 2007, en la notaría de Vallenar de don Ricardo Olivares Pizarro, bajo el repertorio N° 90.

⁸ Gonzalo Arévalo Cunich, Catastro de Derechos de Aprovechamiento y Reservas de Agua Pertenecientes a la Dirección de Obras Hidráulicas, elaborado en diciembre de 1998.

garantía y seguridad del ejercicio de estos últimos -de los permanentes-. En efecto, a pesar de que en la mencionada compraventa no estaban expresamente incluidos, los derechos eventuales no se excluyeron expresamente en el contrato, y por lo tanto, en su calidad de accesorios, el sr. Perelló debió transferirlos, cuestión que se rehúsa a materializar mediante la correspondiente inscripción en favor de la Fundación, situación que además de ilegal, es de la mayor gravedad, y causa un menoscabo de proporciones en mi representada. Lo anterior toma aún más importancia si se considera que la existencia de los derechos eventuales, no sólo no fue informada sino que intencionalmente ocultada a la Fundación.

a. Derechos de aprovechamiento de aguas eventuales sobre el embalse Santa Juana.

14. El modo en que nacen o se crean estos derechos de agua eventuales no sigue la regla general (a través de un acto administrativo -resolución- de la Dirección General de Aguas en respuesta a una solicitud hecha por un particular para que se le constituyan derechos de aprovechamiento de aguas de determinadas características y cantidades), si no que se crearon inicialmente en favor Fisco de Chile a través de la Resolución DGA N° 252 de fecha 27 de marzo de 1990 y que se acompaña en un otrosí. Posteriormente, cuando el embalse estuvo terminado, la DOH (del Ministerio de Obras Públicas) procedió a transferir aquellos derechos eventuales a los particulares beneficiados por el Embalse. Importante es tener presente que estos beneficiarios, sólo eran personas que eran titulares de derechos permanentes, ya que todo el proyecto busca la seguridad de los mismos -de los permanentes-.
15. Fue así como el sr. Perelló con fecha 22 de enero de 2007 recibió de la DOH la cesión de derechos de agua eventuales sobre el

Embalse Santa Juana. Según da cuenta la cláusula sexta de dicha cesión, la cantidad de derechos de agua consuntivos, superficiales de ejercicio eventual cedidos en favor del sr. Perelló fue de “34.132.224 metros cúbicos anuales, **los cuales tienen para todos los efectos legales la equivalencia de 1.344 acciones en el embalse Santa Juana y que corresponden a igual número de acciones de derechos permanentes superficiales y continuos en el río Huasco que el usuario -el sr. Perelló- es propietario.**”⁹ Sirve mencionar que dichos derechos de agua eventuales, hoy están inscritos a nombre del demandado en el Registro de Propiedad de Aguas del CBR de Vallenar a fojas 21, N° 21 año 2018; es decir, sólo precedió a su inscripción una vez celebrada la compraventa, con el único propósito de ocultarlos a mi representada.

16. Por su parte, la negativa del demandado a materializar el traspaso de los derechos de agua eventuales es de crucial importancia y tiene el carácter de grave y urgente para mi representada, toda vez que la explotación agrícola de la Hacienda Ventanas -comprada al demandado- depende del agua de que se disponga para su cultivo y sin los derechos de agua eventuales sobre el embalse Santa Juana (que garantizan la seguridad de riego de los derechos permanentes), se reduce enormemente la disposición del agua para regar, además de reducir considerablemente el valor tanto del predio como de los derechos de agua permanentes.

- b. El vendedor se rehúsa a traspasar a la Fundación los derechos de agua eventuales en el Embalse, a pesar de encontrarse incorporados en la compraventa.

⁹ Cesión de derechos de aprovechamiento de aguas eventuales la que consta de escritura pública de fecha 22 de enero de 2007, celebrada ante el Notario, Conservador de Comercio y Minas de Vallenar don Ricardo Olivares Pizarro, bajo el repertorio N°90

i. Teoría del caso

17. En este título explicaremos a US. las razones de derecho de: i) por qué los derechos de aprovechamiento permanentes tienen el carácter de inmuebles por destinación en este caso; ii) por qué los derechos de agua eventuales en el embalse tienen el carácter de accesorios de los derechos de agua permanentes; y iii) por qué dichos derechos eventuales -accesorios- se entienden incluidos en la compraventa celebrada entre las partes.
18. Como hemos enunciado, en la compraventa a través de la cual la Fundación adquirió el predio y los derechos de agua permanentes, se encuentran incluidos los derechos de agua eventuales.
19. En el caso de autos, los derechos de aguas permanentes tienen el carácter de inmuebles -por destinación- según lo que establecen los artículos 570 en relación al artículo 567, ambos del Código Civil, además del artículo 4 del Código de Aguas.
20. El artículo 1830 del Código Civil (CC) establece que *“En la venta de una finca se comprenden naturalmente todos los accesorios, que según los artículos 570 y siguientes se reputan inmuebles.”* De esta norma se colige que los inmuebles se transfieren con todos sus bienes accesorios, salvo aquellos accesorios que sean excluidos expresamente según pacíficamente afirman tanto la jurisprudencia como la doctrina¹⁰.

¹⁰ Juan Andrés Orrego Acuña, “El Contrato de Compraventa” afirma expresamente que *“Por su parte, en un fallo de la Corte Suprema de marzo de 1929, se subraya que sobre el vendedor pesa la obligación de entregar o transferir al comprador todos sus derechos en la cosa vendida, y esa entrega debe ser completa, tanto en la extensión del derecho transferido como en los accesorios de la cosa entregada, salvo estipulación en contrario. (...) En síntesis, si el vendedor no cumple copulativamente con la entrega legal y material de la cosa, el comprador podrá solicitar la resolución del contrato, de conformidad al art. 1489 y al artículo 1826, inciso 2°*

21. En complemento de la norma anterior, el artículo 570 del CC es claro al establecer que *“Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento.(...)”*
22. Siguiendo el mismo lineamiento y principio establecido por el Código Civil, el artículo 4 de nuestro Código de Aguas establece que: *“Atendida su naturaleza, las aguas son muebles, pero destinadas al uso, cultivo o beneficio de un inmueble se reputan inmuebles”*. De acuerdo a la escritura *“El embalse produce un **mejoramiento** en todas las acciones del río Huasco al elevar su seguridad de riego a valores cercanos a 85% de probabilidad de excedencia (...)”*¹¹ (el énfasis es nuestro); es decir, como señala el artículo 570 del Código Civil, el embalse produce un “beneficio” o “mejoramiento”.
23. Así, queda eliminado cualquier espacio a la duda y es claro que los derechos de agua permanentes que la Fundación compró se reputan inmuebles por estar éstos destinados al uso, cultivo y **beneficio** de un inmueble -Hacienda Ventanas-.
24. Dado que los mencionados derechos de agua permanentes son inmuebles -y considerando lo establecido en el artículo 1830 del CC-, en la compraventa se transfirieron junto a ellos todos sus accesorios que no hayan sido expresamente excluidos en la compraventa, en este caso: los derechos de agua eventuales. Sin embargo, como decíamos, el demandado se rehúsa a considerarlos incluidos y se opone a materializar su entrega y transferencia en

¹¹ Escritura Pública de Cesión de Derechos de Aprovechamiento de Aguas, Reembolso, y Garantías para su Cumplimiento. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Obras Hidráulicas a Jaime Perelló Arias, de 22 de enero de 2007, notaría de Vallenar de don Ricardo Olivares Pizarro, repertorio N° 90.

favor de mi representada mediante la correspondiente inscripción e incluso, ha tratado de venderlos a diferentes personas. La razón de por qué los derechos eventuales deben ser considerados accesorios de los derechos de agua permanentes, se desarrollará y explicará latamente en los títulos **ii.** y **iii.** que siguen a continuación.

25. De esta forma, y según se explicará, teniendo los derechos de aprovechamiento de aguas eventuales en el Embalse Santa Juana el carácter de inmuebles por destinación al inmueble vendido, y siendo accesorios de los derechos de agua permanentes y dado que no fueron excluidos expresamente en el contrato de compraventa¹², los mencionados derechos eventuales se entienden incorporados en la compraventa, y son parte del objeto de la misma.

26. Así, atendido que el demandado se rehusa a inscribir los derechos eventuales en favor de la Fundación -derechos que según veremos estaban incorporados en la compraventa-, esta parte tiene el derecho de “*pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios*” según lo establece el artículo 1489 de nuestro Código Civil. En nuestro caso hemos optado por solicitar a US. ordene el cumplimiento del contrato en cuestión.

ii. Carácter accesorio de los derechos de agua eventuales.

27. En primer lugar, debemos recordar cuál fue el único propósito y razón que llevó al Estado a construir el embalse Santa Juana, cual

¹² Contrato de Compraventa celebrado entre la Fundación de Beneficencia Isabel Aninat Echazarreta y don Jaime Enrique Perello Arias, con fecha 3 de Junio de 2016, reducido a Escritura Pública con misma fecha, ante don Andrés Rubio Flores, notario titular de la octava notaría de Santiago, bajo el repretorio N° 723/2016.

fue **mejorar la seguridad de riego** para los titulares de derechos de agua del río Huasco, ubicados aguas abajo del Embalse.

28. Con la construcción del Embalse se mejora la probabilidad de que haya agua disponible para los regantes en las épocas de escasez hídrica, por lo demás bastante comunes en la zona. Esto se ve respaldado en la misma cesión de derechos de aprovechamiento de aguas celebrada entre la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) del Ministerio de Obras Públicas y don Jaime Enrique Perelló Arias¹³: *“El embalse produce un mejoramiento en todas las acciones del río Huasco al elevar su seguridad de riego a valores cercanos al 85% de probabilidad de excedencia (...)”*
29. Además, tanto en aquel documento como en varios otros, queda plasmado de distintas formas el hecho de que los derechos de agua eventuales en el Embalse Santa Juana son accesorios y van aparejados inseparablemente a los derechos de agua permanentes que los titulares tengan en el río Huasco.
30. En efecto -y este es un punto clave-, la cantidad de derechos de agua eventuales en el Embalse que se le otorgaron a las personas **es proporcional y está directamente relacionada con la cantidad de derechos de agua permanentes que dichos titulares tenían** -o tienen- en el río Huasco. No se entienden unos sin los otros. La única razón de existencia de unos -los eventuales- es para dar seguridad a los otros -los permanentes- y no corresponde transarlos separadamente (vender los permanentes a una persona y los eventuales a otra) tanto por las razones legales que hemos venido explicando, como por las desastrosas consecuencias ambientales que tendría obrar así ya que se generaría una duplicidad de derechos de agua, según se explicará más adelante.

¹³ Reducida a escritura pública con fecha 22 de enero de 2007, en la notaría de Vallenar de don Ricardo Olivares Pizarro, bajo el repertorio N° 90.

**iii. La accesoriadad de los derechos de agua eventuales:
documentos que respaldan nuestro derecho.**

31. Según da cuenta la Escritura Pública de Cesión de Derechos de Aprovechamiento de Aguas, celebrada entre el Ministerio de Obras Públicas, y Jaime Perelló Arias, *“El embalse produce un mejoramiento en todas las acciones del río Huasco al elevar su seguridad de riego a valores cercanos a 85% de probabilidad de excedencia (...)”*¹⁴. En esta frase queda de manifiesto el carácter accesorio de los derechos de agua eventuales en relación a los permanentes. Estos derechos eventuales fueron constituidos exclusivamente para garantizar la disponibilidad y ejercicio de los derechos permanentes que los titulares tienen en el río Huasco aguas abajo del Embalse. No son la creación de nuevos y distintos derechos de agua que puedan transferirse separadamente de los derechos permanentes, si no que se constituyeron como accesorios de los permanentes sólo para darles mayor seguridad en su disponibilidad.
32. La cantidad de agua que corre por el río Huasco sigue siendo la misma que antes, -y ahora de hecho es incluso menor que antaño- no se ha “creado” ni “descubierto” más agua, por lo que es fácticamente improcedente -y sería de una irresponsabilidad ambiental gigantesca- crear nuevos derechos de aprovechamiento de aguas. Lo único que se logra con el Embalse es que en los períodos del año en que no se ocupa el agua o hay bonanza de agua entonces

¹⁴ Escritura Pública de Cesión de Derechos de Aprovechamiento de Aguas, Reembolso, y Garantías para su Cumplimiento. Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Obras Hidráulicas a Jaime Perelló Arias, de 22 de enero de 2007, notaría de Vallenar de don Ricardo Olivares Pizarro, repertorio N° 90.

se acumula dicho excedente para poder disponer cuando se necesite por los titulares de derechos permanentes, en proporción a dichos derechos. De este modo, si el señor Perelló busca desconocer que los derechos eventuales forman parte del objeto de la venta hecha a mi representada y pretende venderlos ahora a terceros separadamente de los derechos permanentes o a quien no sea el titular de los permanentes -cosa que nos consta está intentando hacer a través de su hijo Mauricio Perelló según da cuenta expresa la conversación por mensajes de texto *whatsapp*, que se acompaña en un otrosí-, estaría duplicando los derechos de agua, situación que significa, además de un incumplimiento contractual, una conducta de la mayor gravedad ambiental.

33. Luego, la Escritura Pública de Cesión de Derechos de Aprovechamiento de Aguas, celebrada entre el Ministerio de Obras Públicas, y Jaime Perelló Arias que nos ocupa afirma: “PRIMERO: Del reembolso de la parte no subsidiada de la obra: Por medio de este instrumento, y de conformidad a lo determinado por las normas legales señaladas en las consideraciones generales, el usuario beneficiado junto con aceptar la construcción de la obra Embalse Santa Juana, asume la obligación irrevocable de pagar el costo no subsidiado **de la misma en proporción a sus acciones y derechos de aprovechamiento de aguas en el río Huasco.**” Y después se vuelve a ratificar esto al confirmar: “TERCERO: El usuario beneficiado de conformidad con lo consignado en la cláusula primera, se obliga a pagar los montos consignados en la cláusula cuarta, **equivalentes a su proporción de acciones y derechos de aguas en el río Huasco**” (el destacado es nuestro).

34. Aquí queda de manifiesto la accesoriedad de los derechos eventuales, ya que son otorgados a los particulares sólo en razón y proporción de los derechos permanentes que éstos tengan en el río

Huasco. Así, si el sr. Perelló tenía 1.344 acciones de derechos de agua permanentes en el río Huasco, entonces le corresponde igual cantidad de acciones de derechos eventuales en el embalse Santa Juana. Entonces, ahora que la titular de las 1.344 acciones de derechos de agua permanentes es la Fundación, entonces le corresponde a ella -la Fundación- ser la titular de las 1.344 acciones de derechos de agua eventuales en el embalse pues, además de deber seguir la suerte de lo principal, es evidente que esán establecidos en beneficio de los derechos permanentes y son, por tanto, destinados a ellos.

35. La razón de lo anterior se debe a que dichos derechos eventuales son accesorios de los derechos permanentes y destinados únicamente a ellos y su única razón de ser y existir, es garantizar una mayor posibilidad de contar con las aguas permanentes. No son derechos diferentes o separados. Si lo fueran, significaría que la DOH “**creó**” agua que antes no había, cosa que sabemos es físicamente imposible. Por otro lado, la naturaleza de los derechos de agua con los que se llena el embalse, esto es derechos eventuales, sólo pemiten su uso (en este caso llenar el embalse) cuando hay disponibilidad, y los beneficiarios del embalse sólo pueden ser titulares de derechos permanetes, no eventuales.

36. Siendo así, en la peregrina hipótesis de separarse la titularidad de ambos derechos, lo que ocurriría es que quien haga uso de estos derechos eventuales para una finalidad diferente a llenar el embalse, sólo estaría haciendo mutar la naturaleza de los mismos, ya que haría uso de ellos en una oportunidad en que no habría disponibilidad del recurso, o sea, no cabría ejercer dichos derechos eventuales. Además, estos derechos eventuales sólo pueden ser ejercidos en el punto de captación de los mismos, esto es la cabecera del embalse, en otras palabras, si estos evetuales cambian de titular,

lo único que podría hacer el adquirente de ellos es extraerlos desde ese punto de captación y sólo en la oportunidad en que como eventuales pueden ejercerse; es decir, ante la hipótesis de separarse los permanentes de los eventuales, estos últimos perderían toda utilidad.

37. Posteriormente, el documento en revisión afirma: “SEXTO: La Dirección de Obras Hidráulicas transfiere al usuario beneficiado los derechos de aprovechamiento referidos en la cláusula precedente en la proporción correspondiente (...). En consecuencia, la Dirección de Obras Hidráulicas, viene en este acto en ceder y transferir a don JAIME ENRIQUE PERELLÓ ARIAS, quien acepta para sí, derechos de aprovechamiento consuntivos de agua superficial de ejercicio eventual y continuo por un volumen de 34.132.224 de metros cúbicos anuales (...), derechos de aprovechamiento que tendrán para todos los efectos legales la equivalencia de **1.344 acciones** del Embalse Santa Juana y que es correpondiente a igual número de acciones de derechos permanentes superficiales y continuos en el Río Huasco que el usuario beneficiado es propietario.” (el destacado es nuestro) Remitirse al desarrollo y explicación del párrafo anterior.

38. En su cláusula 7º, se establece que “El usuario beneficiado declara que su predio está destinado íntegramente para uso agrícola. Las partes de este convenio le confieren a esta declaración la calidad de esencial para los efectos de la celebración del mismo. Los comparecientes convienen que mientras se mantenga la deuda con el Estado -que en este caso dicha deuda se mantiene- y el usuario beneficiado obtuviese el cambio de uso de suelo, a otros fines, deberá, por ese sólo hecho, restituir al Fisco, Dirección de Obras Hidráulicas, el subsidio estatal proporcional que hubiese gozado, como asimismo, deberá restituir los derechos de aprovechamiento correspondientes a la proporción de terreno que deja de tener fin agrícola, condonándose

el saldo de la deuda, en la proporción correspondiente a contar de dicha fecha". La cita anterior deja de manifiesto el estrecho e indisoluble vínculo que existe entre los predios beneficiados destinados para el fin agrícola -como es el caso de los predios de propiedad de la Fundación-, y el goce y titularidad de los derechos de agua eventuales. Si se separan y se destina el predio a un fin distinto del agrícola, entonces el titular pierde los derechos de agua en el Embalse Santa Juana, debiendo restituírlos a la DOH y debiendo también devolver el proporcional de la deuda al Fisco.

39. Más allá de la ilegitimidad que todo esto reviste, hoy el sr. Perelló se niega a entregar y transferir los derechos de agua eventuales, pero no tiene predio agrícola en el cual aprovecharlos, pretendiendo acapararlos sólo con propósitos especulativos y no permitiendo que quien tiene legítimo derecho de adquirirlos en cumplimiento del contrato celebrado -la Fundación- pueda aprovecharlos y usarlos para el fin que efectivamente fueron creados: la agricultura.

40. Luego, el mismo documento consigna: "OCTAVO: *Mientras no se encuentren totalmente pagadas las acciones que el beneficiado adquiera del proyecto de riego a que se refiere la presente escritura, éste se obliga, en caso de enajenación de las tierras o subdivisión de las mismas, a traspasar formal y proporcionalmente al adquirente o adquirentes la obligación contraída, debiendo este último aceptarlas.*" De esta cita se colige claramente que desde su origen y constitución, los derechos de agua eventuales se pretendieron no separar de los permanentes.

41. "*Los usuarios beneficiados por el embalse son titulares de derechos de aprovechamiento consuntivos de ejercicio permanente por un total de 11.803 acciones del río Huasco, desde épocas anteriores a*

*la construcción de la obra.*¹⁵ De este extracto del documento que nos ocupa se desprende claramente que los beneficiarios de los derechos de agua eventuales en el Embalse no pueden ser otros que los titulares de los derechos de agua permanentes del río Huasco. Fue para ellos que se constituyeron estos derechos de agua eventuales.

42. Señala además el texto: *“Se acuerda que la forma de optar a las acciones del embalse es por el número de acciones del río que tenga el oferente para la primera oferta. Las personas o empresas pueden acceder al embalse en el mismo número de las acciones que posean en el río.”* En el 2.1 dice que *“Se acuerda la equivalencia de los derechos de aprovechamiento consuntivos de aguas superficiales de ejercicio permanente y continuo en el río en régimen natural, de propiedad de sus accionistas, para conocer sobre qué caudal se miden los derechos de aprovechamiento eventuales disponibles para el Embalse Santa Juana.”* Luego agrega en el punto 4.6 que *“Una vez reunidos el 50% mas uno de las acciones en que se ofrecerá el embalse, equivalente al mismo número de acciones del Río Huasco (...).”* Finalmente, en el punto 5.1 del documento en estudio se consigna que *“El embalse tiene constituidos por resolución DGA N° 252 de 1990, a nombre del fisco, derechos de aprovechamiento consuntivos de aguas superficiales por 300 millones de metros cúbicos al año en el río Huasco, de ejercicio eventual y continuo para ser acumulados en él. Estos derechos de aprovechamiento se transferirán a los regantes que suscriban las acciones del embalse en la proporción correspondiente (...).”*¹⁶ En relación a la forma en que estas citas respaldan nuestra

¹⁵ Decreto MOP N° 567 de fecha 3 de diciembre de 2007 a través del cual se modifica el Decreto Supremo MOP N° 192 de 28 de febrero de 2006, se acompaña en otrosí.

¹⁶ Resolución CNR N° 24 de 21 de julio de 2004 que ratifica el acuerdo adoptado por el Consejo de Ministros de la Comisión Nacional de Riego en Sesión N° 122 de 6 de mayo de 2002 se acompaña en otrosí.

teoría, nos remitimos a lo ya dicho en las explicaciones anteriores, para no alargarnos innecesariamente.

43. **Decreto Supremo MOP N°192 de fecha 28 de febrero de 2006:** (A través de este Decreto Supremo la DOH (MOP) transfiere el Embalse Santa Juana a la Junta de Vigilancia de la Cuenca del Río Huasco y sus Afluentes, y fija las condiciones de reembolso que los usuarios beneficiados deben cumplir para con el Estado.
44. Confirmando lo que hemos venido diciendo, en este Decreto Supremo se establece expresamente en sus considerandos que *“La Junta de Vigilancia de la Cuenca del Río Huasco y sus afluentes acordó aceptar la oferta de traspaso de la obra, en su modalidad de pago a plazo, conforme lo estipulado en el Protocolo de acuerdo y compromiso suscrito con el Ministerio de Obras Públicas con fecha 05 de mayo de 2004. Que los usuarios beneficiados son titulares de derechos de aprovechamiento consuntivos de ejercicio permanente por un total de 11.803 acciones del río Huasco, desde épocas anteriores a la construcción de esta obra”*.
45. Luego, en el punto número 9 del documento en revisión se consigna *“ESTABLÉCESE que los usuarios beneficiados y aceptantes que suscribirán las respectivas escrituras de cesión de derechos y reembolso o sus sucesores legales, tendrán un plazo de 8 meses a contar de la total tramitación de este Decreto Supremo, para suscribir las respectivas escrituras. Para ello deberán demostrar a la fecha de suscripción, ser propietarios de los respectivos derechos de aprovechamiento del Río Huasco que les permitan ser considerados beneficiarios del Embalse Santa Juana y de los terrenos en que se utilizarán las aguas.”*
46. Lo recién citado y subrayado es de vital importancia ya que queda confirmado que, **para ser considerado beneficiario de los**

derechos de agua eventuales del Embalse Santa Juana, se requiere necesariamente comprobar la titularidad sobre los derechos de agua permanentes que el interesado tenga sobre el río Huasco, recibiendo la proporcionalidad correspondiente. A mayor abundamiento, en la parte final del párrafo se consigna expresamente que también se deberá acreditar titularidad respecto de los terrenos en que se utilizarán las aguas.

47. SS. en el caso de autos, el demandado no cumple con lo establecido en el Decreto Supremo en revisión: No es titular de los derechos de agua permanentes en el río Huasco ni tampoco es titular de los predios en que se utilizarán las aguas, si no que es mi representada -la Fundación- quien tiene derecho al dominio de ambos bienes por lo que procede y se solicita la inscripción a su nombre en cumplimiento del contrato celebrado. Así, el demandado pretende separar los derechos de agua eventuales de los derechos de agua permanentes yendo en contra del único propósito de la creación de los derechos eventuales en el Embalse Santa Juana, pero además, ya vendió los predios “en que se utilizarán las aguas”, por lo que no tiene como comprobar la titularidad sobre los predios que se regarán con los derechos eventuales en cuestión. Como decíamos, mi representada sí es titular de los derechos de agua permanentes y también es titular de los predios que se regarán con los derechos de agua eventuales que deben entenderse objeto del contrato celebrado.

48. Y después se insiste en el propósito de estos derechos de agua eventuales al afirmar en su punto 11 que “*ESTABLÉCESE que sin perjuicio de la obligación de pagar que tiene cada uno de los usuarios de la parte no subsidiada de la obra Embalse Santa Juana en proporción a sus acciones y derechos en el Río Huasco (...)*”

iv. Mala fe, ocultamiento de los derechos eventuales al momento de la compraventa de los derechos permanentes.

49. Es importante hacer mención a la evidente mala fe que existió por parte del sr. Perelló tanto al momento de la celebración de la compraventa como después.
50. En efecto, antes de celebrar la compraventa del predio mi representada consultó al vendedor por la existencia de los derechos de aprovechamiento de agua eventuales que iban aparejados a los derechos de agua permanentes, sin embargo el vendedor negó la existencia de cualquier otro derecho de agua, a parte de los derechos de agua permanentes.
51. Tiempo después de haber celebrado la compraventa del predio y sus aguas, mi representada se sorprendió cuando el sr. Perelló la contactó a través de su hijo Mauricio Perelló, para ofrecerle la venta de los derechos de aprovechamiento eventuales que van aparejados a los derechos permanentes.
52. Lo que ocurrió SS., es que el demandado obró de forma muy hábil, aunque dolosa y torcida. En efecto, al momento en que mi representada compró el predio y las aguas, el sr. Perelló ya había celebrado el contrato de cesión de los derechos de agua eventuales que la DOH había cedido en su favor con fecha 22 de enero de 2007¹⁷ (casi 10 años antes de que se celebrara la compraventa de autos). Sin embargo, el sr. Perelló no había inscrito su titularidad sobre éstos en el Registro de Propiedad de Aguas el Conservador de Bienes Raíces (“CBR”) de Vallenar. El sr. Perelló esperó a que se celebrara la compraventa del predio y de las aguas con mi representada, para

¹⁷ Escritura Pública de cesión de derechos de aprovechamiento de aguas, reembolso, y garantías para su cumplimiento celebrado entre el MOP (DOH) y el sr. Perelló, notaría de don Sergio Catalán García, Vallenar, repertorio N° 90

luego -el 10 de enero de 2018- proceder con la inscripción de las 1344 acciones en el Registro de Propiedad de Aguas del CBR de Vallenar a fojas 21, N° 21 año 2018, según consta de certificado que se acompaña en un otrosí. Una vez que los tuvo inscritos en el mencionado Conservador, entonces acudió a mi representada ofreciéndole su venta.

53. SS., la Fundación compró los derechos de agua permanentes con todos sus accesorios -derechos eventuales incluidos, según hemos explicado-, por lo que en la compraventa están incluidos también los derechos de agua eventuales. El demandado busca vender dos veces los derechos de agua eventuales, a través de estrategias ocultas y torcidas, y amenaza con vender a terceros los derechos eventuales en caso que la Fundación no acceda a comprarlos -nuevamente-, situación que además de ilegal, dolosa y muy perjudicial para mi representada, es ambientalmente gravísima producto de la duplicidad de derechos de agua que se generaría.

v. El peligro ambiental que implicaría separar los derechos eventuales de los permanentes.

54. En el presente caso, si es que fuera posible tratar a los derechos eventuales como separados o “no accesorios” de los derechos de agua permanentes en el río Huasco, sería también posible usar, disponer y transferirlos -eventuales y permanentes- de manera separada el uno del otro. Esto produciría una duplicidad de derechos de aprovechamiento de agua por entender erróneamente principalmente dos cosas: i) la naturaleza jurídica de los derechos de agua eventuales en el caso del Embalse Santa Juana; y ii) la razón de por qué la DGA consintió estos derechos eventuales. Ambos temas han sido explicados en los capítulos precedentes.

55. Ahora bien, si se cae en dicho error, las consecuencias ambientales serían gravísimas, ya que se estaría produciendo la nefasta duplicidad de derechos de aprovechamiento de aguas que tantos estragos ha causado en las regiones donde escasea el recurso hídrico.
56. A través de la resolución N° 252 de 27 de marzo de 1990, tomada de razón el 16 de abril de 1990, la DGA constituyó en favor del Fisco (DOH) derechos de aguas eventuales del río Huasco para ser acumulados en el Embalse Santa Juana (ex embalse El Toro) y la cantidad de acciones constituídas fueron -son- equivalentes a la cantidad de acciones de derechos de agua permanentes que habían -hay- en el río Huasco.
57. Posteriormente la DOH, en su calidad de titular de los mencionados derechos de agua eventuales, procedió al traspaso -cesión- de los derechos de agua eventuales en favor de los particulares beneficiados con la construcción del Embalse. Dicha cesión de derechos eventuales se realizó de tal forma que la DOH sólo cedía acciones de derechos de agua eventuales por la misma cantidad de acciones que el particular tenía de derechos de agua permanentes en el río Huasco. De este modo, dado que el sr. Perelló tenía 1.344 acciones de derechos de aprovechamiento de agua permanentes en el río Huasco, entonces la DOH procedió a cederle igual cantidad de acciones de derechos de aprovechamiento de aguas eventuales en el embalse, todo lo cual consta en la cláusula quinta y sexta del contrato de cesión de derechos de aprovechamiento de aguas, reembolso, y garantías para su cumplimiento celebrado entre el MOP (DOH) y el sr. Perelló, el cual se reitera en un otrosí de esta presentación.

58. El único propósito de la constitución de los derechos eventuales es garantizar la disponibilidad de los derechos permanentes, según hemos tantas veces explicado. Por lo tanto, si se pudiesen vender por separado el uno del otro, significaría haber creado el doble de derechos de agua, sin que se haya efectivamente creado o descubierto nueva agua. La cantidad de agua disponible es la misma que antes -incluso menos-, sólo que a través del Embalse se aprovecha de manera más eficiente, lo que permite a los titulares de los derechos de agua permanentes ubicados en el río Huasco poder ejercer sus derechos de agua con un porcentaje de seguridad de riego mayor, nada más que eso.
59. Si se venden los derechos eventuales a un tercero que no tenga el proporcional correspondiente en derechos de agua permanentes en el río Huasco (cosa que amenaza hacer el sr. Perelló a través de su hijo don Mauricio Perelló, quien ha salido a ofrecerlos en el mercado), se estarían duplicando los derechos de agua.
60. Además, a pesar de ser un hecho público, notorio y de conocimiento general, es importante referirnos brevemente a la escasez hídrica que actualmente azota a la Región de Atacama, y más específicamente a la provincia del Huasco.
61. Hoy la provincia del Huasco se encuentra afectada a múltiples decretos de Áreas de Restricción, Decretos de Zonas de Prohibición, Decretos que declaran el Agotamiento del recurso hídrico y Decretos de Escasez. Todos estos decretos son dictados por la DGA y en resumen, se emiten cuando la falta de agua es crítica en una zona determinada. Omitiremos referirnos a la definición de cada uno de los conceptos anteriores y a citar cada uno de los decretos particulares, para no alargarnos innecesariamente.

62. El propósito de hacer esta mención es sólo recordar la gravísima situación de escasez hídrica que se vive en la provincia del Huasco según distintos estudios técnicos han calificado como una “*situación crítica respecto del recurso hídrico*”¹⁸, tema que evitaremos desarrollar y extender más por tener el carácter de pública y notoria.

III. COMPETENCIA

63. Tal como extensamente se ha desarrollado a lo largo de esta presentación, aquí estamos frente a un incumplimiento del contrato de compraventa del predio y las aguas celebrado entre la Fundación y el sr. Perelló, ya que éste último no quiere materializar la inscripción a nombre de la Fundación de los derechos de agua eventuales, los cuales se encuentran incluidos en el mencionado contrato.

64. Lo que busca esta parte a través de esta demanda es justamente el cumplimiento forzado del contrato mencionado.

65. Dado lo anterior, respecto de las reglas de competencia y jurisdicción, nos debemos regir según lo que dicho contrato de compraventa establezca respecto de la competencia y jurisdicción. Así, en la cláusula Octava, está establecido que “*para todos los*

¹⁸ Ya en el año 2013 (e incluso mucho antes) se estaba levantando esta problemática, tal como lo muestra el Diagnóstico, Caracterización y Análisis del Sistema Rural Regional - INFORME FINAL, Plan Regional de Ordenamiento Territorial Región De Atacama 2013: “*En este sentido la Región de Atacama, se encuentra en una situación crítica respecto al recurso hídrico y, que se torna aun peor por la desigual distribución en el territorio nacional, donde existe una gran abundancia del recurso en el sur y, una gran escasez en el norte, zona que precisamente es la que más necesita, especialmente debido al crecimiento y desarrollo en los últimos años del sector industrial y minero, lo cual empeora el escenario del histórico conflicto entre estos y las poblaciones indígenas y campesinas de la zona en torno a la utilización del agua. La Región de Atacama espera un déficit creciente de agua para el año 2025, con una fuerte competencia entre la minería y la agricultura*”

efectos derivados de este contrato ambas partes constituyen domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales, prorrogando su competencia”.

IV. CONCLUSIÓN

66. Para cerrar, concluimos que, en base a lo latamente explicado, los derechos de aprovechamiento de aguas eventuales en el embalse Santa Juana se deben entender incluidos en la compraventa que la Fundación hizo al sr. Perelló con fecha 3 de junio de 2016.

67. Lo anterior, basados en que tal como se ha explicado, los derechos de aprovechamiento de aguas eventuales en el Embalse Santa Juana tienen el carácter de inmuebles por destinación al inmueble vendido, y siendo accesorios de los derechos de agua permanentes y dado que no fueron excluidos expresamente en el contrato de compraventa, los mencionados derechos eventuales se entienden incorporados en la compraventa, y son parte del objeto de la misma.

V. PETICIONES CONCRETAS.

68. En atención a todo lo expuesto precedentemente, esta parte viene en solicitar a SS. ordene al demandado materializar la transferencia de las 1.344 acciones de derechos de aprovechamiento de agua eventuales en el embalse Santa Juana en favor de mi representada a través de la correspondiente inscripción en el registro de propiedad de aguas del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, toda vez que dichos derechos de agua se encuentran incluidos dentro del contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 3 de junio de 2016 tantas veces referido, según se extensamente se ha explicado a lo largo de esta presentación, con expresa condena en costas.

POR TANTO, en razón de los antecedentes fácticos y jurídicos que se han expresado, la normativa legal citada y demás legislación aplicable en la especie,

A US. RESPETUOSAMENTE PIDO, acoger la presente demanda en todas sus partes, ordenando al demandado practique la transferencia en favor de la Fundación de las 1.344 acciones de derechos de aprovechamiento de agua eventuales en el embalse Santa Juana, a través de la correspondiente inscripción en el registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, con expresa condena en costas.

PRIMER OTROSÍ: Que, en subsidio de lo solicitado en lo principal de esta presentación, y para el improbable evento que SS. no acoja dicha petición, interponemos demanda de reducción proporcional del precio por vicios ocultos de la cosa (acción *quinati minoris*) en contra de don **Jaime Enrique Perelló Arias**, ya individualizado en lo principal, solicitando acoja la presente demanda en todas sus partes, con expresa condena en costas.

1. De acuerdo a los hechos relatados en lo principal de esta presentación, los que doy por reproducidos íntegramente para evitar dilaciones, es evidente que el demandado vendedor ocultó la existencia de derechos de agua eventuales que, como se explicó en lo principal, son accesorios a los derechos permanentes y otorgan beneficios a los mismos.
2. En efecto, antes de celebrar la compraventa del predio, mi representada -en atención a que era sabido el beneficio que el tranque consiste a los titulares de derechos permanentes-, consultó al vendedor por la existencia de los derechos de aprovechamiento de agua eventuales que vienen aparejados a los derechos de agua permanentes objetos de la venta, sin embargo el vendedor negó la

existencia de cualquier otro derecho de agua, a parte de los derechos de agua permanentes.

3. Como se dijo, tiempo después de haber celebrado la compraventa del predio y sus aguas, mi representada se percató de la existencia de dichos derechos eventuales y, por ello, de su ocultación, cuando el sr. Perelló la contactó a través de su hijo Mauricio Perelló, para ofrecerle la venta de los derechos de aprovechamiento eventuales que, como se dijo, van aparejados a los derechos permanentes.
4. Así, el demandado obró de forma hábil, aunque dolosa y torcida al momento en que mi representada compró el predio y las aguas, pues el sr. Perelló ya había celebrado el contrato de cesión de los derechos de agua eventuales que la DOH había cedido en su favor con fecha 22 de enero de 2007 ¹⁹ (casi 10 años antes de que se celebrara la compraventa de autos). Sin embargo, el sr. Perelló no había inscrito su titularidad sobre éstos en el Registro de Propiedad de Aguas el Conservador de Bienes Raíces (“CBR”) de Vallenar. El sr. Perelló esperó a que se celebrara la compraventa del predio y de las aguas con mi representada, para luego -el 10 de enero de 2018- proceder con la inscripción de las 1344 acciones en el Registro de Propiedad de Aguas del CBR de Vallenar a fojas 21, N° 21 año 2018, según consta de certificado que se acompaña en un otrosí. Una vez que los tuvo inscritos en el mencionado conservador, entonces acudió a mi representada ofreciéndole su venta.
5. Obviamente el que mi representada no disponga de sus derechos eventuales, que son accesorio de un bien que ella compró, constituye un vicio oculto de la cosa comprada, toda vez que su no uso, la priva de una garantía y seguridad de disponibilidad de agua que sí tiene. Esto hace acreedora a mi representada de la

¹⁹ Escritura Pública de cesión de derechos de aprovechamiento de aguas, reembolso, y garantías para su cumplimiento celebrado entre el MOP (DOH) y el sr. Perelló, notaría de don Sergio Catalán García, Vallenar, repertorio N° 90

disminución proporcional del precio pagado, teniendo ahora en consideración que el precio de la compraventa incluía todos los accesorios y obviamente aquellos inmuebles por destinación que NO fueron expresamente excluidos del contrato; es decir, los derechos eventuales que ahora pretende vender separadamente.

6. La acción que se ejerce, también denominada estimatoria, reglamentada en los artículos 1857 a 1870 del Código Civil, faculta al comprador para que se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida raíz o mueble llamados redhibitorios. En efecto, el artículo 1857 del Código Civil prescribe que: *“Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que rescinda la venta o rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios”*.
7. El artículo 1861 del Código Civil es claro al señalar que: *“si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado, no sólo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio”*. En consecuencia, la obligación del vendedor en la situación que plantea el precepto se traduce no sólo en la rebaja del precio sino, además en el resarcimiento de los perjuicios que pudiere haber irrogado.
8. En general, los efectos de las obligaciones se determinan por su cumplimiento o incumplimiento. En el contrato de compraventa el artículo 1824 del Código Civil expresa: *“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida”*; saneamiento que obliga a responder por la cosa vendida en cuanto a su evicción y de los vicios redhibitorios que presente. En este caso el legislador se ha preocupado de determinar precisos casos de incumplimiento y la responsabilidad del vendedor.

Siguiendo los principios generales se prefiere mantener la vigencia del contrato y se deja expresamente establecido en el artículo 1860 de la normativa citada, que “*Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión (resolución) de la venta o la rebaja del precio, según mejor le pareciere*”, determinando de esta forma el objeto natural que tendrá la acción, entregando la elección de la alternativa al comprador (en otros casos se entrega la posibilidad de mantener el negocio al vendedor, como es en la lesión enorme).

9. En la especie, mi representada opta por la rebaja del precio entendiendo que dicha rebaja debe ajustarse al valor de los derechos eventuales que la parte demandada, de mala fe, ha excluido del contrato.
10. Así, las cosas, el valor de dichos derechos corresponde a la rebaja y precedente restitución que se demanda.
11. De esta forma, según análisis realizado por esta parte, el monto que corresponde a mi representada por los derechos de agua eventuales en el Embalse Santa Juana asciende a un total de CLP \$2.285.633.280.
12. Por tanto, procede y solicito que, acogiendo la presente demanda subsidiaria, se condene a la parte demandada al pago de la suma de \$2.285.633.280, por concepto de rebaja del precio por vicio oculto de la cosa vendida o a la suma que SS. determine en definitiva.

SEGUNDO OTROSÍ: Que, en subsidio de las demandas interpuestas en lo principal y primer otrosí de esta presentación, y para el improbable evento que SS. no las acoja de la forma solicitada, en la representación señalada en lo principal, interpongo demanda de indemnización de perjuicios por dolo incidental en contra de don **Jaime Enrique Perelló Arias**, ya individualizado en lo principal, solicitando acoja la presente demanda en todas sus partes, con expresa condena en costas.

1. De acuerdo a los hechos relatados en lo principal de esta presentación, los que doy por reproducidos íntegramente para evitar dilaciones, es evidente que el demandado vendedor actuó con dolo al ocultar la existencia de las 1.344 acciones de derechos de agua eventuales sobre el embalse Santa Juana -ex embalse El Toro- (en adelante, los “**derechos eventuales**”) que, como se explicó en lo principal, son accesorios a los derechos permanentes y otorgan beneficio a los mismos.
2. El dolo en el que ha incurrido el vendedor es el denominado “dolo incidental” el que se contrapone al dolo principal determinante e inductivo que vicia el consentimiento, el que da derecho a indemnización de perjuicios.
3. El artículo 1458 del Código Civil señala:

“El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubieran contratado.

En los demás casos el dolo da lugar solamente a la acción de perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado o que se han aprovechado de él; contra las primeras por el total valor de los perjuicios, y contra las segundas hasta concurrencia del provecho que han reportado del dolo”.

4. En este caso, se ha ocultado dolosamente la existencia de los derechos eventuales, se ha desconocido que ellos son accesorios a los derechos permanentes y, con ello, se ha obtenido el consentimiento de mi representada en la compraventa de fecha 3 de junio de 2016 en forma más onerosa que la que habría contratado de no mediar el dolo incidental.
5. Esto da el derecho a reclamar la correspondiente indemnización de perjuicios los que se avalúan en CLP \$2.285.633.280 de acuerdo al

ejercicio ya explicado en el otrosí precedente y que damos por expresamente reproducido.

TERCER OTROSÍ: Atendido que al día de hoy aún se mantienen todos los requisitos fácticos y legales para justificar la permanencia de la medida precautoria vigente en autos; y considerando lo establecido en el artículo 280 y 290 N°4 del Código de Procedimiento Civil, vengo en solicitar a SS. se sirva **mantener la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre bienes determinados -los derechos de agua eventuales ya individualizados.**

CUARTO OTROSÍ: Atendido que el domicilio del demandado se encuentra en la comuna de Los Ángeles, región del Bío Bío, solcito a SS. se sirva exhortar al Juzgado Civil de Los Ángeles de turno, a efectos de poder materializar la notificación de la presente demanda, facultándolo para para conocer de todas las incidencias que se promuevan con ocasión del trámite solicitado; podrá realizar o disponer la realización de todos los trámites y actuaciones necesarios para el fiel y oportuno cumplimiento del encargo; en especial, estará facultado para autorizar a los receptores, conforme señala el artículo 391 del Código Orgánico de Tribunales; designar receptor ad hoc si fuere necesario. El exhorto deberá contener: i) copia íntegra y autorizada de la presente demanda; ii) copia íntegra y autorizada de los documentos que se acompañan en la misma; iii) copia íntegra y autorizada de su proveído; y lo podrá tramitar la persona que lo presente o requiera, quedando expresamente facultada para hacer presentaciones ante el tribunal exhortado y retirarlo y tramitarlo por mano.

QUINTO OTROSÍ: Debido a que los documentos referidos a lo largo de esta presentación ya han sido acompañados al proceso a través de la presentación de fecha 27 de febrero de 2020 de autos, vengo en reiterar los

documentos que a continuación se señalan, con citación, solicitando a SS. Los tenga a la vista y por acompañados:

- Contrato de Compraventa celebrado entre la Fundación de Beneficencia Isabel Aninat Echazarreta y don Jaime Enrique Perello Arias, con fecha 3 de Junio de 2016, reducido a Escritura Pública con misma fecha, ante don Andrés Rubio Flores, notario titular de la octava notaría de Santiago, bajo el repertorio N° 723/2016.
- Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, del Contrato de Compraventa de del “Predio Agrícola denominado Hacienda Ventanas”, inscrito a fojas 932, número 658 del año 2016.
- Cesión de derechos de aprovechamiento de aguas eventuales la que consta de escritura pública de fecha 22 de enero de 2007, celebrada ante el Notario, Conservador de Comercio y Minas de Vallenar don Ricardo Olivares Pizarro, bajo el repertorio N°90.
- Inscripción de Cesión y Transferencia de los derechos de aprovechamiento de aguas eventuales sobre el embalse Santa Juana que hizo el Ministerio de Obras Públicas (DOH) en favor de Jaime Enrique Perelló Arias, inscrito con fecha 10 de enero de 2018, a fojas 21, número 21, del año 2018 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar.
- Resolución DGA N° 252 de fecha 27 de marzo de 1990, tomada de razón el 16 de abril de 1990.
- Decreto Supremo MOP N° 192 de fecha 28 de febrero de 2006 (a través del cual se fijan las condiciones de transferencia del Embalse Santa Juana a la Junta de Vigilancia de la Cuenca del Río Huasco y sus Afluentes, Tercera Región, y las condiciones de reembolso por los usuarios)

- Decreto MOP N° 567 de fecha 3 de diciembre de 2007 a través del cual se modifica el Decreto Supremo MOP N° 192 de 28 de febrero de 2006.
- Conversación telefónica realizada vía mensajes de texto whatsapp, certificada por el notario don Luis Ignacio Manquehual Mery con fecha 13 de febrero de 2020.
- Compraventa reducida a Escritura Pública con fecha 3 de junio de 2016, repertorio 724/2016 de la Octava notaría de Santiago de don Andrés Rubio Flores, a través de la cual la Fundación compró a Mauricio Perello Massicot 1 acción o derecho de aprovechamiento de aguas que cursan por el Canal Ventanas.
- Inscripción de compraventa de una acción o derecho de aprovechamiento de aguas en el Canal Ventanas, en el Registro de Propiedad de Aguas de Vallenar celebrado entre la Fundación y Mauricio Perello Massicot, a fojas 133, N° 130, año 2016.
- Inscripción de compraventa de 959 acciones o derechos de aprovechamiento de aguas en el Canal Ventanas, en el Registro de Propiedad de Aguas de Vallenar celebrado entre la Fundación y Jaime Enrique Perello Arias, a fojas 131, N° 128, año 2016.
- Inscripción de compraventa de 384 acciones o derechos de aprovechamiento de aguas en el Canal Perales con certificado de dominio, prohibiciones e interdicciones y litigios, en el Registro de Propiedad de Aguas de Vallenar celebrado entre la Fundación y Jaime Enrique Perello Arias, a fojas 132, N° 129, año 2016.
- Resolución CNR N°24 de fecha 21 de Julio de 2004.
- Mandato judicial de la Fundación Isabel Aninat Echazarreta en favor de Mario Alberto Correa Manríquez y otros, reducido a escritura pública

con fecha 14 de enero de 2020, bajo el repertorio N° 773/2020 de la octava notaría de Santiago de don Luis Ignacio Manquehual Mery.

- Inscripción de inmueble denominado Hacienda Valparaíso, inscrito a nombre de la Fundación de Beneficencia Isabel Aninat Echazarreta a fojas 933, N° 659 del registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar.