

**Ministerio  
de Bienes  
Nacionales**

Oficina Provincial Osorno

**EXPTE N° 105AR002960**

**PONE TÉRMINO A ARRENDAMIENTO  
CONCEDIDO A DON RICARDO RAÚL  
MARCELO FEHRENBURG WALTER,  
SOBRE INMUEBLE FISCAL UBICADO  
EN MAICOLPUÉ, COMUNA DE SAN  
JUAN DE LA COSTA, REGION DE LOS  
LAGOS Y DECLARA OCUPACIÓN  
ILEGAL**

**PUERTO MONTT,**

03 OCT 2014

**RESOLUCIÓN (EXENTA) N°** 1709 /

**VISTOS:**

Estos antecedentes; la Resolución Exenta B - N° 1627, de esta Secretaría Regional Ministerial, de fecha 28 de Junio de 2013 y; lo informado por el Encargado de la Unidad de Bienes Nacionales, mediante certificado de fecha 22 de agosto de 2011;

**CONSIDERANDO:**

a) Que, mediante Resolución Exenta B - N° 1627, de fecha 28 de junio de 2013, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Los Lagos, se concedió en arrendamiento el inmueble fiscal ubicado en el lugar ubicado en el sitio N°21, Manzana I, sector de Balneario Maicolpué, comuna de San Juan de la Costa, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos; inscrito a favor del Fisco, en mayor cabida, a fojas 860 N° 1.367 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1971, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, individualizado en el Plano N° X-2-6820-C.U., con una superficie de 555,93 metros cuadrados, a don Ricardo Raúl Marcelo Fehrenberg Walther, C.I. N° 5.183.473-9.

b) Que, la renta mensual pactada ascendió a la suma de \$25.359.-, la que se debía pagar los primeros cinco días de cada mes que corresponda.

c) Que, el contrato de arrendamiento celebrado con don Ricardo Raúl Marcelo Fehrenberg Walther, ya individualizado, tuvo vigencia desde el 30 de Julio de 2013 al 30 de Junio de 2014.

d) Que, conforme consta en el informe del Encargado de la Unidad de Bienes Nacionales, el arrendatario antes individualizado no ha dado fiel cumplimiento al pago oportuno de las rentas de arrendamiento, adeudando a la fecha por este concepto la suma de \$52.533 (cincuenta y dos mil quinientos treinta y tres pesos) más reajustes e intereses legales y penales, además de las sumas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble. Dicho monto no considera reajustes e intereses legales y penales, y corresponde al período comprendido entre los meses de Mayo y Junio de 2014.

e) Que, con fecha 27 de mayo de 2014, la Jefa Provincial de Bienes Nacionales de Osorno emitió el Ord.: N°995, mediante el cual notificó al arrendatario de la existencia de una deuda por concepto de renta de arrendamiento correspondiente al mes de Mayo de 2014. Luego la autoridad provincial emitió el Ord.: N°1023 del 12 de Junio de 2014, otorgándole al arrendatario un plazo de 10 días hábiles para pagar la totalidad de las rentas de arrendamiento insolutas, que a la fecha correspondían a los meses de Mayo y Junio, bajo apercibimiento de ponerle término a la Resolución de arrendamiento y, en su caso, iniciar la cobranza judicial de las sumas adeudadas. Finalmente, con fecha 25 de Junio de 2014 se extiende el Ord.: N°1069, relativo al tercer aviso de cobranza, que otorga al arrendatario un plazo de 7 días hábiles para pagar la totalidad de las rentas insolutas, bajo los mismos apercibimiento ya mencionados, lo que no ha ocurrido a la fecha.

f) Que, en mérito de lo anteriormente señalado y habiéndose agotado todas las gestiones administrativas para obtener el pago de las rentas adeudadas, sin que ello se haya verificado, se estima que existe causal suficiente para poner término inmediato al arrendamiento antes referido, en forma administrativa y sin responsabilidad alguna para el Fisco.

#### **TENIENDO PRESENTE:**

Lo dispuesto en el párrafo III, artículos 66 al 82 del Decreto Ley N° 1.939 de 1977; las facultades otorgadas por el D.S. N° 386 de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades que me confiere la Resolución Exenta N° 573 de 1982, modificada por la Resolución N° 319 de 1983, ambas de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; Resolución Exenta N° 1831, de 2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales, de delegación de facultades; la Resolución N° 1600 de 2008, de Contraloría General de la República; y, el Decreto Supremo N° 50, de 21 de Marzo de 2014, del Ministerio de Bienes Nacionales, de nombramiento de Seremi;

#### **RESUELVO:**

1.- Póngase término, a partir de esta fecha, al arriendo otorgado por Resolución Exenta B – N° 1627, de esta Secretaría Regional Ministerial, de fecha de 28 de Junio de 2013, a don Ricardo Raúl Marcelo Fehrenberg Walther, C.I. N° 5.183.473-9, respecto del inmueble fiscal ubicado en el sitio N°21, Manzana I, sector de Balneario Maicolpué, comuna de San Juan de la Costa, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos, individualizado en el Plano N° X-2-6820-C.U., con una superficie de 555,93 metros cuadrados, por el no pago íntegro y oportuno de las rentas de arrendamiento.

2.- El arrendatario adeuda al Fisco de Chile, la suma de \$52.533 (cincuenta y dos mil quinientos treinta y tres pesos) por rentas de arrendamiento impagas, más reajustes e intereses legales y penales, correspondientes al período que comprende los meses de Mayo y Junio de 2014, sin



perjuicio de las sumas que se devenguen a contar de esta fecha y hasta la restitución efectiva del inmueble por concepto de rentas de ocupación.

3.- El arrendatario a contar de la fecha de notificación de la presente Resolución, tendrá un plazo de 30 días para la restitución efectiva del inmueble y el pago de lo adeudado.

4.- La presente Resolución tiene mérito ejecutivo para obtener el pago de las deudas insolutas, contribuciones, intereses penales e indemnizaciones adeudadas al Fisco por el ex arrendatario antes individualizado; sin perjuicio de hacer efectiva la boleta de garantía entregada al momento de suscribir el Contrato de Arriendo.

5.- En caso que el arrendatario no restituya el inmueble en el plazo señalado en el numeral 3, la presente Resolución será suficiente para solicitar el lanzamiento de conformidad al artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.

6.- Se hace presente que el arrendatario podrá reclamar respecto a la legalidad o ilegalidad de la presente Resolución dentro de los 10 días siguientes a la notificación, la que se entenderá practicada a partir del tercer día del despacho de la presente por carta certificada.

7. Por este acto se declara ilegal la ocupación efectuada por don Ricardo Raúl Marcelo Fehrenberg Walther, C.I. N° 5.183.473-9, del inmueble fiscal ubicado en el sitio N°21, Manzana I, sector de Balneario Maicolpué, comuna de San Juan de la Costa, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos; inscrito a favor del Fisco en mayor cabida a fojas 860 N° 1.367 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1971, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, individualizado en el Plano N° X-2-6820-C.U., con una superficie de 555,93 metros cuadrados.

Anótese, regístrese, comuníquese, notifíquese y archívese.



**CLAUDIO FERRADA SEPÚLVEDA**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**  
**BIENES NACIONALES REGION DE LOS LAGOS**

**CFS/PSJ**

Distribución:

1. Interesado (1)
2. Oficina Provincial de Osorno (1)
3. Unidad Jurídica SEREMI. (1)
4. Partes y Archivo (1)



**REF.: Sr. RICARDO RAÚL MARCELO FEHRENBURG WALTHER.** Concede arrendamiento de inmueble fiscal ubicado en balneario de Maicolpué, Sitio N°21 de la Manzana "I", comuna de San Juan de la Costa, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos.

**PUERTO MONTT,**

28 JUN 2013

**EXENTA B - N°** 1627 /

**VISTOS:**

Lo dispuesto en la Ley N° 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; lo establecido en la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; las normas contenidas en los artículos 66 al 82 del D.L. 1.939 de 1977; lo dispuesto en la Ley 17.235, cuyo texto actualizado, coordinado y sistematizado fue fijado por el DFL 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda; las facultades que otorga el D.S. 386, de 1981, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; las facultades que me ha delegado la Resolución Exenta N° 1831, de 5 de Agosto de 2009, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales; lo señalado en la Resolución N° 1600, de 30 de Octubre de 2008, de la Contraloría General de la República; las instrucciones impartidas por la Subsecretaría de Bienes Nacionales mediante oficio Circular N° 3 de 27 de septiembre de 2007; las instrucciones impartidas a través de la orden Ministerial N° 1, de 21 de Septiembre de 2012, de la Ministra de Bienes Nacionales; y el Decreto Supremo N° 8, de 7 de febrero de 2011, del Ministerio de Bienes Nacionales que me nombra en el cargo de Seremi;

**CONSIDERANDO:**

Estos antecedentes; lo solicitado por don **RICARDO RAÚL MARCELO FEHRENBURG WALTHER** en expediente administrativo N° 101-AR-002960 de fecha 18 de Marzo de 2013; el hecho de encontrarse disponible el inmueble que más adelante se individualiza; el Informe N° ADMB-AR-0002333 de fecha 24 de Mayo de 2013, del Encargado de la Unidad de Administración Bienes de la Oficina Provincial de Osorno.

**RESUELVO:**

Otorgar en arrendamiento a don **RICARDO RAÚL MARCELO FEHRENBURG WALTHER** R.U.T. N° 5.183.473-9, chileno, casado, con domicilio para estos efectos en calle Federico García Lorca N°2591, de la ciudad y comuna de Osorno, Región de Los Lagos; un inmueble fiscal urbano, ubicado en el Sitio N° 21, Manzana "I", sector de Balneario Maicolpué, comuna de San Juan de la Costa, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos, individualizado en el plano N° X-2-6820 C.U., inscrito a nombre del Fisco, a mayor cabida, a fojas 860 N° 1.367 del Registro de Propiedad del año 1971 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, enrolado en el Servicio de Impuestos Internos bajo el N° 2018-21, y cuyo avalúo fiscal proporcional es de \$3.808.873.- que cuenta con una superficie de 555,93 metros cuadrados y cuyos deslindes particulares son: **Norte**, Sitio



Nº 25 de la Manzana I, en línea quebrada de dos parcialidades de 20,60 metros y 8,80 metros; y Sitio Nº 31 de la Manzana I, en 9,90 metros, ambos separados por cerco; **Sureste**, Sitio Nº 18 de la Manzana I, en 21,10 metros, separado por cerco, y acceso en 3,70 metros; **Noroeste**: Propiedad particular Zunilda Millaguir Romero, en 11,30 metros y propiedad particular Eliana Barría Ancapán, en 18,40 metros, ambas separadas por cerco.

El presente arrendamiento se concede bajo las siguientes condiciones:

- a) El plazo de vigencia será de un (1) año, desde **el 01 de Julio de 2013 al 30 de Junio de 2014**. Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 76 del D.L. 1939 de 1977, el Fisco de Chile podrá poner término anticipado al arriendo en forma administrativa, y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago.
- b) El inmueble arrendado será destinado única y exclusivamente para uso habitacional. En razón de lo anterior, en el plazo de los 10 primeros días de cada año contractual, el arrendatario deberá hacer entrega de la declaración jurada de uso que forma parte de la presente resolución.
- c) El monto de la renta será de **\$25.359.- (Veinticinco mil trescientos cincuenta y nueve pesos)**, equivalentes al 8% del avalúo fiscal proporcional del inmueble, que se pagará en periodos anticipados dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes en el Banco Estado. Para estos efectos, la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Los Lagos, extenderá el respectivo cupón de pago con indicación del monto a cancelar.
- d) La renta mencionada en la cláusula anterior, se reajustará el 01 de Enero y 01 de Julio de cada año, en la misma proporción en que haya variado el avalúo fiscal del inmueble, esto es, en el mismo porcentaje que experimente la variación del Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 17.235 en relación con el inciso segundo del artículo 69 del DL 1939; reavalúo que es informado por el Servicio de Impuestos Internos.
- e) Si el arrendatario no pagare oportunamente las rentas fijadas se considerará en mora para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial y deberá pagar las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor, entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectúe.
- f) Sin perjuicio de lo anterior, el no pago oportuno de la renta devengará un interés penal equivalente al 3% mensual.
- g) De igual forma la mora o atraso de dos períodos o mensualidades en el pago de la renta, dará derecho a la arrendadora para poner término inmediato al presente contrato y proceder a ejecutar las acciones legales pertinentes tendientes a cobrar las rentas insolutas más los reajustes e intereses por mora señalados en la cláusula anterior y requerir la restitución judicial del inmueble.
- h) Corresponderá al arrendatario pagar las contribuciones del bien raíz arrendado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Nº 17.235 si este inmueble se encontrare afecto a dicho impuesto y estará obligado a exhibir el comprobante de cancelación toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- i) Deberá también el arrendatario pagar mensual y oportunamente las cuentas por los servicios de energía eléctrica, agua potable, extracción de basuras, así como cualquier otro servicio que contratarse o que corresponda, debiendo exhibir el respectivo comprobante de pago, toda vez que le sea solicitado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial.
- j) El arrendatario declara conocer el estado de conservación del inmueble arrendado, el que se obliga a restituir al término del presente contrato en iguales condiciones, habida consideración al desgaste por el tiempo y uso legítimo. De igual forma el arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado de aseo y conservación la propiedad arrendada, y a



reparar a su costa cualquier desperfecto en sus cielos, paredes, pisos, vidrios, pinturas, instalaciones y otros similares.

k) Además el arrendatario no podrá ejecutar obras que modifiquen o transformen el inmueble fiscal arrendado ya sea terminaciones interiores, exteriores o cualquier otra, sin previa autorización por escrito de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial.

l) Con el objeto de fiscalizar el cumplimiento de las cláusulas del contrato, el arrendatario se obliga otorgar todas las facilidades que sean necesarias para que funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales y/o de la Oficina Provincial visiten o inspeccionen el inmueble arrendado.

m) Toda mejora introducida en el inmueble arrendado sólo podrá ser retirada por el arrendatario al término del arriendo, siempre que pueda separarlas sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento, y que no existan rentas pendientes, pago de contribuciones y demás prestaciones a que esté obligado a cumplir el arrendatario.

n) El arrendatario no podrá ceder o transferir a título alguno el contrato de arrendamiento ni introducir mejoras, ni transferir las mismas, sin autorización previa de la Seremi respectiva. Queda igualmente prohibido destinar la propiedad arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, casa de juego o cualquier otro objeto inmoral o ilícito.

o) El arrendatario, en garantía del cumplimiento de las obligaciones que impone la presente resolución ha entregado garantía tomada a nombre del Ministerio de Bienes Nacionales consistente en Vale Vista N° 6133059 del Banco Estado, por **\$25.359.- (Veinticinco mil trescientos cincuenta y nueve pesos)**, el que será devuelto al arrendatario transcurridos 30 días de restituido el inmueble y deducidas las sumas que se encuentren adeudadas.

p) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones establecidas en esta Resolución por parte del arrendatario, será causal suficiente para poner término a este acto administrativo, de acuerdo a lo señalado en el D.L. 1939/77.

q) En todo lo demás, el presente arriendo se regirá por las disposiciones contenidas en el D.L. 1939/77 y sus modificaciones posteriores, las que se entenderán incorporadas a las cláusulas de la presente Resolución.

**Anótese, regístrese, notifíquese y archívese.**

**"Por orden del Sr. Subsecretario".**



**CAROLINA HAYAL THOMPSON**  
**Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales**  
**Región de Los Lagos**

**Expte: 101-AR-002960**

**CHT/EGP/DASG/XRB**

**Distribución:**

1. Interesado (1)
2. Oficina Provincial de Osorno (1)
3. Seremi Bienes Nacionales (2)
4. Partes y Archivo (2)