C.A. de Temuco

Temuco, tres de julio de dos mil diecinueve.

A la presentación de fecha uno de julio del Abogado don Marcelo Jara Campos: Estese el mérito de autos.

VISTO:

A folio N°5161-2019 comparece MARCELA MIRIAM BASCUR GLAUSSER, en representación de la SOCIEDAD COMERCIAL Y DISTRIBUIDORA JIMÉNEZ BASCUR LIMITADA, quien interpone recurso de protección en contra de don SEBASTIÁN SEGUNDO JIMÉNEZ SANHUEZA, por haber incurrido en actos ilegales y arbitrarios que han vulnerado el articulo 19 N°3 inciso cuarto y N° 24 de la Constitución Política de la República.

Fundo su acción en que es arrendataria de un local comercial ubicado en calle Saturnino Epulef N° 1286, de la comuna de Villarrica, siendo el recurrido don Sebastián Segundo Jiménez Sanhueza, arrendador y propietario de dicho inmueble, contrato que comenzó a regir con fecha 01 de julio de 2012, con una duración indefinida.

Agrega que desarrolla en el inmueble la actividad de mantención de vehículos, esto es, realizando cambios de aceite, balanceo de neumáticos, alineamientos, venta de neumáticos entre otros, por lo que ha provisto dicho local de maquinarias propias del rubro, como por ejemplo, elevadores de vehículos, desmontadores, maquinaria de balanceo y demás herramientas necesarias.

Señala que con fecha 04 de febrero del presente año siendo las 12:00 horas, llegan al local comercial, cinco individuos quienes de forma violenta e intimidando al personal que en ese momento se encontraba realizando las labores propias del rubro, manifestaron que por orden de don Sebastián Segundo Jiménez Sanhueza, tenían que hacer abandono del local por existir un nuevo arrendatario,

DXHBLKNFXX

despojándola en forma violenta del inmueble, tomando posesión del mismo y de todas las maquinarias existentes en el local.

Refiere que de estos hechos tuvo conocimiento por el llamado de un trabajador, y al concurrir al local uno de los individuos que aún se encontraba en el lugar le manifestó que ya no era arrendataria, que el contrato había terminado y que hiciera abandono del inmueble porque de lo contrario sería la única perjudicada.

Indica que posteriormente después de una larga discusión, llamó a carabineros, los cuales no concurrieron, por lo que llamó al propietario y arrendador quien le manifiesta que tiene que hacer entrega del local por termino de contrato, sin dar explicación de lo ocurrido ni fundamento del termino del mismo.

Sostiene que el recurrido olvida que existe un vínculo contractual que los liga haciendo caso omiso que Ley N°18.101 establece las formas de poner fin a dicho vínculo. Como asimismo, a lo establecido en artículo 73 de nuestra Constitución Política, norma que entrega a los Tribunales de Justicia la facultad de conocer las causas civiles, de resolverlas y hacer ejecutar lo resuelto, lo que en la práctica equivale al ejercicio a la autotutela por parte del arrendador.

Asevera que los actos ejecutados por el recurrido son manifiestamente ilegales y arbitrarios atentando directamente contra el derecho de propiedad reconocido en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política del Estado, puesto que de forma unilateral sin fundamento alguno ha tomado la justicia por sus propias manos, despojándola violentamente de la posesión y derecho sobre el inmueble arrendado, como asimismo de las maquinarias de su propiedad, vulnerando también la garantía constitucional establecida en el artículo 19 N°3 inciso cuarto de la Constitución Política de la República, por cuanto el recurrido ha tomado la justicia por sus manos, alterando la situación contractual existente.

DXHBLKNFXX

Pide ordenar la restitución de la propiedad arrendada al arrendatario con todos las maquinarias que ha provisto para el giro del rubro, todo bajo apercibimiento legal y costas del recurso.

Acompañó copia de contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de fecha 31 de julio de 2012, y escritura de constitución de Sociedad Comercial y Distribuidora Jiménez Bascur Limitada en la que consta la personería para representar a la misma.

A folio N°7668-2019 evacua informe el recurrido, quien solicita el rechazo del recuso. Indica que todos los actos realizados han sido decisiones estrictamente comerciales y si bien, están dentro de sus facultades y ajustadas a derecho, es la representante de la recurrente quien lo ha forzado, siendo falsos los hechos descritos.

Señala que la Sra. Bascur omite que él también es socio, dueño del 50% y representante legal de la misma persona jurídica que es recurrente en este recurso, esto es "Sociedad Comercial y Distribuidora Jimenez Bascur Limitada", donde tiene amplias facultades, iguales a las de ella, como consta en la escritura de constitución de la sociedad acompañada por la recurrente.

Agrega que teniendo conocimiento que la sociedad quedó sin recursos económicos para pagar sus compromisos comerciales, salarios del personal, cuentas de servicios, cheques emitidos por la Sociedad, arriendo del local, y todas las obligaciones comprometidas, se vio obligado, entre otros actos, a poner término anticipado al arriendo del local respetando lo indicado en el artículo décimo segundo del contrato de arrendamiento, esto es : "… el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que se establecen en el presente contrato para el arrendatario, y especialmente las señaladas en las clausulas CUARTA y QUINTA, dará derecho igualmente al arrendador para requerir el termino anticipado e inmediato de este contrato...", cuestión que declaró ante la Notario Público Esmirna Vidal Moraga.

Refiere que la falta de recursos económicos tiene directa relación con el retiro masivo de todo el dinero existente en la cuenta bancaria

DXHBLKNFXX

de la sociedad, donde desde el día 24 de enero del presente año Marcela Bascur Glausser emitió y cobró cheques a su nombre, procurando vaciar sistemáticamente la cuenta bancaría, situación que continúa hasta el día de hoy, ya que como apoderada de la cuenta, realiza transferencias o giros por caja de todos los pagos diferidos que aún transfiere Transbank a la cuenta social, dineros que hasta la fecha suman cerca de 12 millones de pesos y de los cuales no existe ninguna explicación de su destino.

Agrega que si bien lo anterior podría ser constitutivo de delito y por ende denunciable de apropiación indebida, Marcela Bascur también omite que es su esposa y madre de sus hijos, en proceso de separación, por tanto le es imposible solicitar a la justicia que se le apliquen penas que pudieran llegar ser privativas de libertad, ya que está situación de retiro de fondos injustificados y otras gestiones contables declaradas por ella, aparentemente adulteradas, según una auditoría que le están realizando, se arrastran ya desde hace varios años.

Indica que con el ánimo de llevar una cordial relación familiar ha ido asumiendo créditos para cubrir estos déficit, incluso ha financiado sus proyectos personales de Cabañas, que hoy lo tienen con una deuda bancaria de más de 200 millones de pesos. Además, ha debido asumir más de 90 millones de pesos en deuda directa a proveedores de la "Sociedad Comercial y Distribuidora Jiménez Limitada", teniendo que reemplazar y pagar cheques emitidos por la propia Marcela Bascur para que no le sean ejecutados, lo que le impedía incluso solicitar la quiebra de la sociedad sin perjudicarla gravemente , a pesar de ser la decisión comercial más conveniente a sus intereses personales pero perjudicaría a sus hijos, por lo tuvo que crear otra sociedad a la cual vendió los insumos y maquinarias, pagando los impuestos respectivos y asumiendo el pago de las deudas de la Sociedad recurrente, lo que lo comprometerá económicamente por varios años pero protegerá, en parte, el ingreso familiar y permitirá

DXHBLKNFXX

seguir pagando los créditos hipotecarios de la casa donde viven sus hijos e incluso Marcela Bascur.

Asevera que sus actos tienen como único fin resguardar el ingreso familiar, que ha realizado todos los esfuerzos por tener una separación tranquila, pero Marcela Bascur insiste en crear conflictos artificialmente y acusarlo de hechos completamente falsos, prueba de ello, es una denuncia realizada ante carabineros donde relata los mismos acontecimientos descritos en este recurso pero de forma muy diferente, en él ya no existen los cinco individuos que violentan al personal sino que él llega insultándola con epítetos muy groseros, aunque ambos relatos son falsos y quien intento cerrar el local fue ella con su padre y un amigo, lo más grave aún es que declara que carabineros "nunca llegó", en circunstancias que él ingresó al local solo cuando había presencia policial y consultado carabineros le informan que existen dos informes a disposición de esta Corte que dan cuenta de los dos procedimientos policiales realizados en el local comercial y que demuestran claramente, que los hechos relatos por Marcela Bascur son falsos.

Acompaño los siguientes documentos: Parte Denuncia de Carabineros N°37 de fecha 05 de febrero de 2019; Aviso de termino de contrato de arriendo de fecha 30 de enero de 2019; Documentos bancarios; Certificado de dominio vigente de la propiedad ubicada en Saturnino Epulef N°1286 de Villarrica a nombre del recurrido; y Certificado de matrimonio celebrado entre Marcela Bascur Glausser y el recurrido.

A folio N°86562-2019 se trajeron los autos en relación.

RELACIONADO Y CONSIDERANDO

PRIMERO: Que el recurso de protección constituye una acción cautelar de origen constitucional, que puede deducir cualquier persona ante los Tribunales Superiores de Justicia, a fin de solicitar que éstos adopten de inmediato las providencias necesarias para restablecer el imperio del derecho quebrantado, y asegurar así la debida protección a

DXHBLKNFXX

los afectados, cuando por causa de alguna acción u omisión arbitraria o ilegal, sufran privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías que la Constitución establece, esto sin perjuicio de los demás derechos que se puedan hacer valer ante la autoridad o los tribunales ordinarios correspondientes.

SEGUNDO: Que en el caso de autos, la actuación que motiva la presente acción cautelar, que se indica como ilegal y arbitraria, y respecto de la cual se solicita que se restablezca el imperio del derecho dice relación con que el día 04 de febrero del presente año, el recurrido habría solicitado a la Sra. Bascur Glausser hacer abandono inmediato del inmueble, ubicado en calle Saturnino Epulef N°1286 de la columna de Villarrica, sin permitirle retirar los bienes muebles propios de su giro, y comunicándole en el acto el término del contrato de arrendamiento existente sobre dicho local comercial.

TERCERO: Que es un hecho pacífico que con fecha 31 de julio de 2012 don Sebastián Jiménez Sanhueza, en calidad de arrendador del inmueble referido, celebró contrato de arrendamiento con Marcela Bascur Glausser en representación de la Sociedad Comercial y Distribuidora Jimenez Bascur Limitada. Asimismo, es un hecho cierto, por constar en los documentos acompañados y haber sido reconocido por el recurrido, que éste puso término unilateralmente a dicho contrato, por no pago de las rentas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2018 y enero de 2019, a través de una declaración de fecha 30 de enero de 2019, firmada ante Notario Público, la que fue comunicada posteriormente a la Sra. Bascur Glausser.

CUARTO: Que la actuación del recurrido se encuentra al margen de la legalidad, por cuanto si el arrendatario no paga las rentas en forma íntegra y oportuna, lo que corresponde es interponer las acciones que la ley contempla para tales efectos con el fin de obtener el pago de lo adeudado, poner término al contrato que liga a las partes, o

DXHBLKNFXX

cualquier otra medida que permita restablecer los derechos del arrendador al amparo del ordenamiento jurídico.

QUINTO: Que, lo razonado precedentemente resulta suficiente para concluir que don Sebastián Jiménez Sanhueza, al exigir el abandono inmediato del inmueble arrendado, ha desplegado una conducta ilegal que priva a la recurrente de ejercer los derechos que emanan del contrato de arrendamiento del local que ocupa, en la forma como había sido convenida, lo que repercute en sus ingresos económicos que se verán menguados dada la actividad que desarrolla, que comprende, entre otras, la mantención de vehículos motorizados, afectándose de este modo la garantía constitucional del derecho de propiedad sobre los ingresos provenientes de dichos servicios.

SEXTO: Que, el recurso de protección es el instrumento adecuado para obtener el restablecimiento del status quo preexistente con anterioridad a la ejecución de los actos perturbatorios, donde se hacía uso en forma libre y sin obstáculos del inmueble arrendado, y de las maquinarias de propiedad de la sociedad recurrente instaladas en dicho local, concluyéndose que la petición de abandono del mismo constituye una alteración de una situación de hecho, y por ende un acto de autotutela proscrito por nuestro ordenamiento jurídico, que debe ser corregida mediante el acogimiento del recurso de protección deducido.

SEPTIMO: Que, de esta manera, apareciendo de manifiesto que el recurrido en estos autos incurrió en un acto arbitrario e ilegal que perturba derechos fundamentales, se acogerá el recurso en la forma como se dirá a continuación.

Y visto, además, lo dispuesto en el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema sobre la materia y lo prescrito en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, **SE ACOGE** el recurso de protección deducido por Marcela Miriam Bascur Glausser, en representación de la Sociedad Comercial Y Distribuidora Jiménez Bascur Limitada, **SOLO EN CUANTO**, el recurrido deberá

DXHBLKNFXX

abstenerse de perturbar el uso que la recurrente pueda efectuar del inmueble arrendado, sin perjuicio de los derechos que el arrendador pueda ejercer ante los Tribunales de justicia.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Redacción de la Sra. Ministra María Elena Llanos Morales.

Protección-700-2019. (fcv)

Aner Ismael Padilla Buzada
Ministro
Fecha: 03/07/2019 12:26:06

Cecilia Elena Subiabre Tapia
Ministro(S)
Fecha: 03/07/2019 12:26:07

DXHBLKNFXX

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Temuco integrada por Ministro Aner Ismael Padilla B. y Ministra Suplente Cecilia Subiabre T. Temuco, tres de julio de dos mil diecinueve. Se hace presente que la Ministra Sra. María Elena Llanos Morales, no firma, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y ala cuerdo respectivo, por encontrarse con licencia médica.

En Temuco, a tres de julio de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

DXHBLKNFXX

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antartica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl.