C.A. de Temuco

Temuco, treinta de mayo de dos mil diecinueve.

VISTOS:

A folio 1, con **fecha 28 de diciembre del año 2018**, comparece don **Elvis Camerati Esparza**, abogado, quien interpone acción de protección a favor de la **Sociedad Comercial & Agroindustrial Retell Limitada**, del giro de su denominación, representada legalmente por doña **Ana Marcela Rebolledo Figueroa**, empresaria, y en contra de la **Fundación de Desarrollo Padre Adolfo Kolping**, representada legalmente por don **Juan Carlos Sáez Pacheco**, y por don **Jorge Augusto Rickemberg Rubilar**, por vulnerar por vías de hecho, hostigamiento o autotutela, el libre ejercicio del derecho de propiedad que emana de contrato de arrendamiento, de acto arbitrario e ilegal que vulnera las garantías constitucionales que se encuentran establecidas en el artículo 19 Nº 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho de propiedad.

Señala que entre Retell Ltda. y la Fundación Kolping, se encuentra vigente contrato de arrendamiento de fecha 22 de noviembre del año 2016, celebrado ante el Notario de Villarrica don Francisco Javier Muñoz Flores, respecto del inmueble ubicado kilómetro 4,5 camino Villarrica – Ñancul, rol 319020, indicando que el arriendo en específico recae en un terreno de 600 metros cuadrados aproximados, bodegas, y oficinas de 25 metros cuadrados aproximadamente, más baños de hombres y mujeres y estacionamientos que se encuentran en lote 1 y 2 de esta subdivisión, todo ello según la cláusula segunda de dicho contrato en que se acompaña en el recurso.

Precisa que el referido el contrato de arrendamiento a la fecha de hoy se encuentra vigente ya que no le ha puesto término en forma legal al mismo.

Manifiesta que el 1 de diciembre de 2018, un colaborador de Retell Ltda., don Eduardo Alejandro Tempine Coronado, quien ejerce

XTEXKXFTTH

labores de cuidador nochero del inmueble arrendado, dio aviso que don Jorge Augusto Rickemberg Rubilar lo increpó en duros términos, hostigándolo y señalando entre otras cosas que debía hacer abandono sus labores de cuidador y de las dependencias del inmueble arrendado por Retell Ltda., señalando además que la mandante no era arrendataria del lugar y que todos los bienes muebles pertenecientes a Retell Ltda., serían lanzados de la propiedad.

Explica que el colaborador ya individualizado, dio aviso a gerencia de Retell Ltda. de los hechos descritos, a lo cual se le indicó, que debía seguir cumpliendo sus funciones de cuidador, toda vez que aún existe contrato vigente de arrendamiento, agregando que en dicho inmueble existen bienes muebles que lo guarnecen que tienen una importante cuantía monetaria.

Asevera que en los días siguientes, colabores de Fundación Kolping bajo orden del Sr. Jorge Rickemberg Rubilar, cerraron de forma arbitraria, abusiva y violenta los accesos al inmueble arrendado, entorpeciendo el libre paso de los colaboradores de Retell Ltda., lo que, a su juicio, constituye un acto arbitrario e ilegal por vías de hecho, obstaculizando el derecho de propiedad que tiene la recurrente en el uso y goce que emana del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, se habría vulnerando la garantía constitucional señalada en el artículo 19 número 24 de la Constitución Política de la República.

Precisa que, posteriormente, la recurrida envió con fecha 3 de diciembre de 2018 correo electrónico a la casilla electrónica marcelotolosa2@gmail.com, perteneciente al Sr. Marcelo Andrés Tolosa Aravena, quien no es parte del contrato de arrendamiento a ningún título, sin perjuicio que el Sr. Tolosa es colaborador de Retell Ltda. en cuyo contenido electrónico se adjunta una carta de aviso de término de contrato, señalando que síntesis que con fecha 3 de diciembre de 2018 Fundación Kolping pone término al contrato de arrendamiento, carta que se acompaña en documentos y la cual

XTEXKXFTTH

contiene timbre de la Fundación Kolping y aparece firmada por don Jorge Rickemberg Rubilar en la calidad que ahí comparece.

En cuanto a la carta de término de contrato de arrendamiento, sostiene que no tiene validez alguna por cuanto no cumple las formalidades con arreglo a la Ley y a la Ley del contrato, toda vez que fue enviada a persona que no es parte del mismo y además por un medio no idóneo según lo preceptuado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

Arguye que por no ser esta supuesta terminación del contrato una vía idónea para el mismo fin, Retell Ltda. siguió haciendo uso de su legítimo derecho de propiedad de uso y goce sobre el inmueble arrendado, lo cual le habría significado una serie de amenazas, hostigamientos por colaboradores de Retell Ltda. en el ejercicio de este derecho, lo cual al día de hoy se mantiene.

Manifiesta que la recurrida por vías de hecho ha cerrado con candados los accesos del inmueble arrendado, y además por hechos verbalmente violentos y amenazante, de manera que no se le ha permitido el paso de los colaboradores de Retell Ltda. a las dependencias que arrienda.

Agrega que Retell Ltda., ha realizado denuncia ante la fiscalía local de Villarrica, conforme al parte RUC N° 1801230510-5, a través de su colaborador el Sr Marcelo Tolosa Aravena, denunciando estos hechos que considera arbitrarios.

Añade a lo anterior que dentro de estas dependencias se guarnecen bienes muebles de Retell Ltda. y otros bienes de distintos propietarios bajo custodia de Retell Ltda., bienes muebles de alto valor monetario, las que estarían siendo retenidas ilegal y arbitrariamente por el recurrente, lo que eventualmente puede configurar el delito de apropiación indebida, ello respecto de las personas naturales que han ordenado esta retención ilegal y arbitraria de los bienes guarnecidos y amparados en el contrato de arrendamiento.

XTEXKXFTTH

Considera que todo lo anterior, configura una privación, perturbación y amenaza constante al ejercicio del derecho de propiedad, Garantía Constitucional prescrita en el Artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

Termina solicitando que se ordene que la recurrida a través de sus dependientes y representantes, se abstenga de la conducta arbitraria de hostigamiento, sea físico o verbal en contra los colaboradores de Retell Ltda.; que se abstenga de entorpecer, cerrar o prohibir el paso a las instalaciones arrendadas por Retell Ltda. a través de actos arbitrarios e ilegales como el cierre perimetral con cadenas y candados, o se ordene la entrega de copias de las llaves de estos candados a Retell Ltda con la finalidad de ejercer sus facultades como arrendatario del inmueble; que se declare que la recurrida tiene la obligación de resarcir todos los daños y perjuicios ocasionados a la recurrente por los actos arbitrarios e ilegales de que ha sido objeto y que se condene en costas a la recurrida.

A **folio 8**, con fecha **31 de enero del año 2019**, informó al tenor de lo solicitado por esta Cortes, don Carlos Hoffmann Flandes, abogado, Fiscal Adjunto Jefe de la fiscalía Local de Villarrica,

Señala que en causa RUC N° 1801230510-5 con fecha 12 de diciembre de 2018 se presentó en la Fiscalía local de Villarrica don Marcelo Andrés Tolosa Aravena, quien denunció a don Jorge Augusto Rickemberg Rubilar, por el delito de daños en perjuicio de la víctima Ana Marcela Rebolledo Figueroa.

Precisa que los hechos contenidos en la denuncia son los siguientes: "*Me presento a denunciar lo siguiente: mi cónyuge Ana Marcela Rebolledo Figueroa es socia de una EIRL de nombre Ana Marcela Rebolledo Inversiones EIRL, quien es dueña de la Sociedad Comercial y Agroindustrial Retell Ltda, la que el 22/11/2016 firmó un contrato de arrendamiento con la Fundación Kolping representada por Jorge Rikemberg Rubilar y Juan Carlos Sáez pacheco, de una parcela ubicada en el camino 4,5 de la ruta Villarrica a Loncoche, en la que se*

XTEXKXFTTH

encuentra una bodega de almacenaje, oficinas y además vive el nochero. el día jueves 6 de diciembre ingresó Roberto Díaz por orden de Jorge Rickemberg, manifestándole al nochero que tenia que sacar sus cosas porque a las 20:00 horas iba a volver a cambiar el candado. Roberto Díaz cambio el candado. el candado que era de nuestra propiedad, Roberto lo reventó, y tenia un valor de $15.000.

El día de ayer yo ingresé a la propiedad realizando trámites y llegó Jorge Rickemberg y echó a uno de los trabajadores señalándole al nochero que tenia que retirarse del lugar, y que me había denunciado, ya que para ingresar a la propiedad, yo dañe el candado que ellos tenían.

A su consulta, nosotros tenemos una diferencia en cuanto al valor de las rentas, debiendo a la fecha 8 meses de arriendo, ya que esta pendiente hacer el ajuste con una mercadería que Kolping nos debe."

Agrega que a la denuncia, se acompañó un contrato de arriendo entre la Fundación de desarrollo Padre Adolfo Kolping, como parte arrendadora, y la sociedad comercial y agroindustrial Retell Ltda., como parte arrendataria, fechado al 22 de noviembre de 2016 y que no se acompañaron otros antecedentes.

Finalmente indica que la Fiscalía despachó orden de investigar con fecha 14 de diciembre de 2018 a la Brigada de Investigación Criminal de Vülarrica (PDI).

A **folio 15**, con fecha **23 de enero del año 2019**, informó don Alexis Alfredo Gómez Melo, abogado, por la recurrida Fundación de Desarrollo Padre Adolfo Kolping, solicitando su rechazo, con expresa condenación en costas, atendido los argumentos de hecho y de derecho que expone

Ratificó que la recurrida Fundación de Desarrollo Padre Adolfo Kolping es dueña de un predio rural, ubicada en la ruta S-91 (carretera Villarrica- Loncoche), que está conformada por los lotes número 1, 2, 7, 8, 9 y 10 en esta propiedad y con la finalidad de

XTEXKXFTTH

generar ingresos a través del arrendamiento, la recurrida construyó una serie de bodegas y oficinas, que se ofrecen al arrendamiento a las diversas empresas de la zona.

Manifiesta que, consecuente con lo anterior, con fecha 22 de noviembre de 2016, efectivamente la recurrida dio en arrendamiento, a Sociedad Comercial y Agroindustrial Retell Limitada, representada legalmente por doña Rosa Genoveva Aravena Aravena, contador general, con domicilio -según contrato- en Camino A pedregoso, km. 22, comuna de Villarrica, una bodega y una oficina, más el uso compartido de baños y estacionamiento; que forman parte de las instalaciones referidas en la cláusula precedente.

Afirma que, con evidente abuso de derecho e incumpliendo el referido contrato de arrendamiento, a contar del mes de febrero de 2018, la recurrente cesó definitivamente en el pago de las rentas del arrendamiento, fijadas en la suma de $700.000 mensuales más IVA y por tal razón y haciendo uso de la facultad establecida en la cláusula séptima del citado contrato de arrendamiento, el 03 de diciembre de la Fundación recurrida puso término a esta fallida relación contractual y exigió la restitución de la oficina y bodega arrendada, enviándose una carta certificada al domicilio señalado por la arrendataria e informando verbalmente a los representantes legales de la arrendataria, a saber: la Sra. Rosa Genoveva Aravena y el Sr. Marcelo Andrés Toloza. Más específicamente, hace presente que en dicha cláusula se estipuló el término ipso facto del contrato de arrendamiento por no pago de la renta, dentro de los primeros 5 días de cada mes.

Hace presente que, conforme a lo estipulado en el referido contrato de arrendamiento, la arrendataria quedó obligada a restituir la propiedad arrendada inmediatamente, una vez que termine el contrato; entregando la bodega y oficina arrendada, limpia y desocupada.

Afirma que, ante la necesidad de proveer más seguridad a las instalaciones y bienes de las empresas arrendatarias, la Gerencia de la Fundación recurrida dispuso el cierre, con candado, del portón de

XTEXKXFTTH

acceso perimetral a la parcela en referencia y se instalaron cámaras de seguridad.

Añade que estas medidas de seguridad fueron complementadas a través de la contratación de guardias de seguridad, que se desempeñan en horario nocturno.

Explica que cada empresa arrendataria quedó obligada a adecuarse a estas medidas de seguridad, usando la llave respectiva para acceder a sus instalaciones.

Manifiesta que probablemente en represalia por el término del contrato de arrendamiento, el día 10 y 12 de diciembre de 2018 don Andrés Tolosa, en compañía con un grupo de personas desconocidas, destruyó la cadena y candado, usados para cerrar el portón de acceso, y que no contento con tal acción, el Sr. Tolosa dejó cerrado el acceso con una nueva cadena y candado, sin dejar llaves a nadie.

Asevera que ante los severos perjuicios que causó la conducta ilegal y arbitraria del Sr. Tolosa, su mandante interpuso la respectiva querella ante el Juzgado de Garantía de Villarrica, que se declaró admisible por resolución dictada en la Carpeta Judicial caratulada "FUNDACIÓN DE DESARROLLO PADRE ADOLFO KILPING C/ MARCELO ANDRÉS TOLOSA ARAVENA", RUC 1910000480-4; RIT Ordinaria-14-2019 del Juzgado de Garantía de Villarrica.

Arguye que el hecho descrito anteriormente es importante porque Sociedad Comercial y Agroindustrial Retell Limitada forma parte de un grupo empresarial, de don Marcelo Andrés Toloza Aravena, que se detalle en la cláusula novena del citado contrato, afirmando que, además del contrato citado anteriormente, también dio en arrendamiento a INVERSIONES DUBAI SPA, que forma parte de este grupo de empresas, un servicentro, oficinas, lubricentro y lavado de vehículos, ubicado en calle Isabel Riquelme número 410 de Villarrica; contrato que también terminó por reiterado incumplimiento en el pago de las rentas del arrendamiento, dejando una millonaria

XTEXKXFTTH

deuda, precisando que todas las negociaciones para celebrar los contratos de arrendamiento, se realizaron con el Sr. Toloza Aravena.

En cuanto a los fundamentos del recurso de protección, asevera que no es efectivo que exista un contrato de arrendamiento vigente entre Fundación de Desarrollo Padre Adolfo Kolping y Sociedad Comercial y Agroindustrial Retell Limitada, puesto que éste habría terminado irrevocablemente con fecha 04 de diciembre de 2018, porque Sociedad Comercial y Agroindustrial Retell Limitada no pagó las rentas, a contar del mes de febrero de 2018, por lo que no existe aquel derecho que la recurrente pretende cautelar a través del presente recurso de protección

Asimismo, niega tajantemente que don Jorge Rickemberg Rubilar hubiere increpado u hostigado a don Eduardo Alejandro Tempine Coronado, indicando que esa persona no vive en las instalaciones arrendadas a la recurrente y tampoco trabaja como cuidador/nochero, sino que esporádicamente aparece a dormir dentro de un conteiner, que si instaló Sociedad Comercial y Agroindustrial Retell Limitada, y habría sido en ese contexto y dado que se puso término al contrato de arrendamiento, es que don Jorge Rickemberg Rubilar conversó con don Eduardo Alejandro y le solicitó que, si aparecía el Sr. Tolosa Aravena o doña Rosa Aravena, se acercaran a conversar con él para arreglar las rentas pendientes y la entrega la bodega arrendada., sin que hubiese insultos, pues dicha persona no tiene vínculo alguno con la Fundación recurrida.

Finalmente informa que no es efectivo que se haya cerrado, en forma arbitraria e ilegal, el portón de acceso, sino que éste se mantiene cerrado por fines de seguridad, pero jamás ha impedido el acceso a las dependencias arrendadas, estimando que prueba de ello es la actitud de su mandante, ya que el propio Sr. Tempine Coronado puede acceder a las dependencias cuando estima conveniente y así, al menos tácitamente, se reconoce por el propio recurrente, siendo el Sr. Tolosa Aravena quien rompió la cerradura existente y puso una cadena con

XTEXKXFTTH

candado, impidiendo el acceso de los demás arrendatarios y, por causa de este hecho, una de las empresas arrendatarias no pudo ejecutar labores de reposición y manteniendo de las líneas de suministro eléctrico de CGE Distribución S.A., causándose un daño cuantioso, agregando que el portón de acceso perimetral se mantiene cerrado con una cadena, sin candado, desde que el Sr. Tolosa Aravena rompió las cerraduras en la fecha antes indicada.

Concluye solicitando el rechazo del recurso de protección, con expresa condenación en costas

A folio **37**, con fecha **10 de mayo de 2019**, se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO

Primero: Que, tal como reiteradamente lo ha sostenido la Excma. Corte Suprema, el recurso de protección de garantías constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

Segundo: Que, las actuaciones basales que se indica como arbitrarias e ilegales, y sobre las cuales se cimenta la acción constitucional deducida, consisten básicamente en la circunstancia que entre Retell Ltda. y la Fundación Kolping, se encontraría vigente un contrato de arrendamiento celebrado de fecha 22 de noviembre del año 2016, respecto de un retazo del inmueble ubicado kilómetro 4,5 camino Villarrica–Ñancul, de 600 metros cuadrados aproximadamente, bodegas, y oficinas de 25 metros cuadrados, más baños y estacionamientos y, en ese contexto, con fecha 1 de diciembre de 2018, don Eduardo Alejandro Tempine Coronado, quien es colaborador de Retell Ltda., ejerciendo labores de cuidador nochero del inmueble, les

XTEXKXFTTH

dio aviso que, don Jorge Augusto Rickemberg Rubilar, lo increpó en duros términos, hostigándolo y señalando que debía hacer abandono sus labores de cuidador y de las dependencias del inmueble arrendado por Retell Ltda., señalándole que esa empresa no era arrendataria del lugar y que todos los bienes muebles pertenecientes a Retell Ltda, serían lanzados de la propiedad. La recurrente, en relación a estos hechos, realizó una denuncia ante la Fiscalía Local de Villarrica, en contra de Jorge Augusto Rickemberg Rubilar por delito de daño en perjuicio de la víctima Ana Marcela Rebolledo Figueroa la que se ingresó con el RUC N° 1801230510-5.

Tercero: Que al informar la recurrida, sostuvo que si bien existió el contrato de arrendamiento, afirma que se le puso término al mismo el día 3 de diciembre de 2018 y que ante la necesidad de proveer más seguridad a las instalaciones y bienes de las empresas arrendatarias, la gerencia de la recurrida dispuso el cierre con candado del portón de acceso perimetral a la parcela en referencia, se instalaron cámaras de seguridad y se contrataron guardias de seguridad para desempeñarse en horario nocturno, quedando cada empresa arrendataria obligada a adecuarse a estas medidas de seguridad, debiendo usar llave para acceder a las instalaciones.

A su turno, en relación a los hechos que expone en su informe la recurrida interpuso una querella criminal en contra de Marcelo Toloza Aravena ante el Juzgado de Garantía de Villarrica, la que tiene el RUC 1910000480-4; y el RIT Ordinaria-14-2019 del Juzgado de Garantía de Villarrica.

Cuarto: Que, del análisis de los antecedentes que constan en estos autos, se desprende que el recurrente tiene esencialmente un conflicto con la recurrida Fundación de Desarrollo Padre Adolfo Kolping relativo al contenido, alcance y cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes 22 de noviembre del año 2016, y, particularmente, sobre la interpretación de las cláusulas del mismo en cuanto a la terminación del mismo.

XTEXKXFTTH

De este modo, el recurrente carece de derecho indubitado que es un requisito indispensable para la procedencia del recurso, lo que determina que la resolución del conflicto existente entre las partes exceda el ámbito de este recurso que es meramente cautelar, sumario y no contradictorio y deba ser conocido en la sede procesal que corresponda en un juicio de lato conocimiento.

Quinto: Que, en este contexto, en el presente caso, no se aprecia la urgencia propia requerida para la procedencia de esta acción cautelar, máxime cuando el ordenamiento jurídico vigente ha instituido acciones especiales para conocer los conflictos de esta naturaleza, en las que las partes implicadas, con todas las garantías de un debido proceso, puedan debatir y acreditar sus afirmaciones.

Sexto: Que, a mayor abundamiento, parte de los hechos en los que se apoya la acción de protección deducida en estos autos se encuentran actualmente bajo el imperio del derecho a través de investigación criminal que está desarrollando el ministerio público bajo el RUC N° 1801230510-5.

Séptimo: Que, en tales circunstancias y por las razones que se han expresado, no concurriendo en la especie los presupuestos que hacen procedente el recurso de protección establecido en la Carta Fundamental, a los que se ha hecho referencia en esta sentencia, se procederá a rechazar el presente recurso.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales se declara:

Que **SE RECHAZA**, sin costas, la acción constitucional interpuesta por don Elvis Camerati Esparza, en representación de la Sociedad Comercial & Agroindustrial Retell Limitada, en contra de la Fundación de Desarrollo Padre Adolfo Kolping, representada por don Juan Carlos Sáez Pacheco, y por don Jorge Augusto Rickemberg Rubilar.

XTEXKXFTTH

Ejecutoriada que sea esta sentencia déjese sin efecto la orden de no innovar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Redacción del Abogado Integrante don José Martínez Ríos.

Rol N°Protección-6762-2018.

Maria Elena Llanos Morales
Ministro
Fecha: 30/05/2019 13:27:45

Oscar Luis Vinuela Aller
Fiscal
Fecha: 30/05/2019 13:27:46

Jose Alejandro Martinez Rios
Abogado
Fecha: 30/05/2019 14:06:55

XTEXKXFTTH

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Temuco integrada por Ministra Maria Elena Llanos M., Fiscal Judicial Oscar Luis Viñuela A. y Abogado Integrante Jose Martinez R. Temuco, treinta de mayo de dos mil diecinueve.

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

XTEXKXFTTH

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.