Santiago, quince de enero de dos mil veinte.

Al escrito folio 63.561-2019: A lo principal: téngase presente. Al primer otrosí: por acompañado. Al segundo otrosí: Estese a lo que se resolverá.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus considerandos cuarto a séptimo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que Elvis Camerati Esparza, actuando a favor de Sociedad Comercial y Agroindustrial Retell Limitada ha deducido recurso de protección en contra de Fundación de Desarrollo Padre Adolfo Kolping, fundado en que desde el día 22 de noviembre de 2016 se encuentra vigente un contrato de arrendamiento entre las partes respecto de un inmueble ubicado en el kilómetro 4,5 del camino Villarrica-Ñancul. Señala que el día 1 de diciembre de 2018 el representante de la recurrida increpó en duros términos al cuidador-nochero de la recurrente, hostigándole y diciéndole que debía abandonar sus labores y las dependencias del inmueble porque el contrato de arrendamiento había terminado, tras lo cual cerró arbitrariamente en días posteriores el acceso al inmueble, entorpeciendo con ello los derechos derivados del contrato e impidiéndole el retiro de especies de alto valor que la actora mantiene en él, actos que ésta considera arbitrarios

MNDYXXXCOL

e ilegales y vulneradores de su derecho de propiedad garantizado en el artículo 24 N° 19 de la Constitución Política de la República.

Segundo: Que al informar la recurrida reconoce la efectividad del contrato de arrendamiento, agregando que atendida la cesación en el pago de rentas desde febrero de 2018, con fecha 3 de diciembre del mismo año le puso término al contrato, conforme a lo estipulado en el mismo, en orden a que la actora debía restituir el inmueble inmediatamente después de la terminación, limpio y desocupado. Aduce que para dar mayor seguridad a las instalaciones, dispuso el cierre con candado del portón de acceso perimetral y la contratación de guardias de seguridad en horario nocturno; cadena que, sin embargo, la recurrente rompió posteriormente instalando en su lugar una nueva, motivo por el cual la recurrida interpuso una querella ante el Juzgado de Garantía de Villarrica. Controvierte el hostigamiento y malos términos que le reprocha la actora y señala que el portón de acceso al inmueble se mantiene cerrado para fines de seguridad con una cadena pero sin candado.

Tercero: Que personal de la Séptima Comisaría de Carabineros de Villarrica se constituyó en el lugar de los hechos e informó que, al momento de la inspección, el portón principal de ingreso al inmueble se encontraba

MNDYXXXCOL

abierto como así también el acceso a la bodega principal, más no a las demás dependencias ubicadas en su interior.

Cuarto: Que no se encuentra controvertido por la recurrida el reproche de haber impedido a la actora retirar las especies que le pertenecen desde el inmueble de autos, conducta impeditiva que no se ve justificada por la pretendida terminación del contrato de arrendamiento ni por la mora en el pago de las rentas que alega la recurrida, desde que no consta que se hubiese dispuesto judicialmente, con el mérito de dichas alegaciones, una medida de retención u otra de naturaleza equivalente en el procedimiento respectivo, constituyendo por ende, aquel acto, una vía de hecho que resulta arbitraria e ilegal al configurar un comportamiento propio de autotutela, proscrito por nuestro ordenamiento, mediante el cual su autor se erige en comisión especial. En efecto, la legislación contempla los procedimientos correspondientes para obtener judicialmente el reconocimiento de los derechos y, mientras aquéllos no sean ejercidos, no resulta lícito a ésta, amparada en la calidad que dice ostentar de dueña y arrendadora de del inmueble, recurrir a vías de hecho para impedir a la actora el retiro de sus especies desde el mismo.

Quinto: Que en el caso de autos el recurrido no acreditó que la justicia haya dispuesto en su favor el

MNDYXXXCOL

derecho legal de retención con motivo del término del contrato de arrendamiento que sostiene haberse producido; como tampoco ha negado el hecho que el actor mantiene especies de su dominio en el inmueble que arrendó y que intentó retirar.

Sexto: Que de lo señalado precedentemente aparece de manifiesto que la recurrida incurrió en un acto arbitrario e ilegal que perturba la garantía constitucional contemplada en el artículo 19 N° 3 inciso 5° de la Constitución Política de la República, pues nadie puede ser juzgado por comisiones especiales sino por el tribunal que señale la ley y que se halle establecido con anterioridad por ésta, desde que asumió, en la práctica, la función de juzgar, que pertenece constitucionalmente a los tribunales de justicia.

Séptimo: Que atento a lo antes razonado, el recurso de protección ha de ser acogido del modo que se dirá.

Y de conformidad, asimismo, con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre tramitación del recurso de protección, **se revoca** la sentencia apelada de treinta de mayo de dos mil diecinueve por la que se rechazó el recurso de protección, declarándose en su lugar que **se acoge** la misma acción sólo en cuanto Fundación de Desarrollo Padre Adolfo Kolping deberá dar a Sociedad

MNDYXXXCOL

Comercial y Agroindustrial Retell Limitada las facilidades necesarias para que pueda retirar del inmueble materia de autos las especies que le pertenezcan, sin perjuicio de otras acciones.

Se previene que el Ministro señor Aránguiz estuvo también por extender la protección acordada a la actora respecto de la mantención de la apertura del portón de acceso al predio en cuestión.

Regístrese y devuélvanse.

Redacción a cargo de la Ministra señora Sandoval.

Rol N° 17.467-2019.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G. Sra. María Eugenia Sandoval G., y Sr. Carlos Aránguiz Z., y los Abogados Integrantes Sr. Jorge Lagos G. y Sr. Rafael Gómez B. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Abogado Integrante Sr. Gómez por estar ausente. Santiago, 15 de enero de 2020.

SERGIO MANUEL MUÑOZ GAJARDO
MINISTRO
Fecha: 15/01/2020 12:13:34

MARIA EUGENIA SANDOVAL GOUET
MINISTRA
Fecha: 15/01/2020 12:15:38

CARLOS RAMON ARANGUIZ ZUÑIGA
MINISTRO
Fecha: 15/01/2020 12:47:37

JORGE LAGOS GATICA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 15/01/2020 12:32:51

MNDYXXXCOL

En Santiago, a quince de enero de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

MNDYXXXCOL