

Santiago, veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus fundamentos quinto a duodécimo, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Primero: Que la sociedad OHIO National Seguros de Vida S.A. ha deducido recurso de protección en contra de Inmobiliaria Tierra Santa Ltda., Cristian Hales Opitz y Gabriel Hales Opitz, en atención a que los recurridos han realizado diversos actos vulneratorios de su derecho de dominio, tales como amenazar a los locatarios del Centro Comercial Doña Ema de Puerto Varas con el corte del suministro eléctrico y de agua potable, disponer unilateralmente de los locales comerciales arrendados mediante nuevos contratos en favor de terceros e, incluso, con demoler las instalaciones en caso de renovar los locatarios sus contratos con la parte recurrente; actos que considera arbitrarios e ilegales y que conculcan los derechos fundamentales consagrados en los numerales 3 inciso quinto, 21 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, por lo que pide acoger el recurso y la adopción de las medidas que propone extensamente en la parte petitoria del libelo, con costas.



Segundo: Que, en su informe, los recurridos sostienen que la actora no es dueña de la totalidad del Centro Comercial doña Ema de Puerto Varas, existiendo lotes tanto de propiedad de los recurridos como de terceros e, incluso, que poseen la naturaleza jurídica de bienes nacionales de uso público. A vía ejemplar, mencionan el lote 11 que pertenece a un tercero que lo dio en arriendo a su parte, permitiendo así el emplazamiento de una parte del supermercado Jumbo y de una lavandería. En el mismo sentido, refieren que en un bien nacional de uso público administrado por la Municipalidad de Puerto Varas funciona un local de venta de bicicletas y una parte del Gimnasio Sportlife, acciones que resultan posibles debido a un comodato otorgado por el señalado ente edilicio. A continuación, exponen que los contratos suscritos con los arrendatarios del centro comercial se encuentran vigentes, no pudiendo soslayarse la intervención de los tribunales competentes si se quiere instar por su terminación, como acontece con cualquier controversia de relevancia jurídica entre privados. En cuanto a la supuesta amenaza de corte de suministro eléctrico, resaltan que la recurrida Inmobiliaria Tierra Santa Ltda. mantiene un contrato vigente con la empresa distribuidora CRELL, por medio del cual pueden suministrar el consumo eléctrico de los arrendatarios y, eventualmente, cortar dicho suministro



en caso de no pago de rentas, agregando que los medidores están emplazados en lotes de su dominio y en bienes nacionales de uso público, situación que se repite en relación con la provisión del agua. Reconocen que, con fecha 28 de mayo de 2020, la actora obtuvo de la empresa CRELL el cambio de nombre para la facturación, pero insisten en que el contrato N° 1311025490 se encuentra suscrito por su parte. Por último, niegan haber proferido amenaza alguna respecto de la recurrente o de terceros ajenos a este pleito que pueda ser estimada como un acto constitutivo de autotutela, toda vez que se han limitado al legítimo ejercicio de sus derechos, con pleno respeto del ordenamiento jurídico vigente, razones todas por las que solicitaron el rechazo del recurso.

Tercero: Que, según se lee en el fallo en estudio, en la vista de la causa en primera instancia la parte recurrente reconoció no sólo la existencia de un proceso arbitral seguido ante la Cámara de Comercio relativo a los mismos hechos ventilados en el presente recurso de protección, sino que agregó que " [...] *el recurrido ya fue lanzado del local comercial que administraba por orden del Juzgado arbitral que conoció de la acción de término de contrato de arriendo y ejecutada por el Juzgado de Letras de Puerto Varas, acompañando la documentación pertinente a ello*", aserción que resulta coincidente con los documentos acompañados por la propia recurrente ante



la Corte de Apelaciones de Puerto Montt con fecha 2 de agosto de 2020, en los cuales se detallan algunas de las actuaciones de carácter jurisdiccional promovidas por la actora -incluso con el auxilio de la fuerza pública- a fin de instar por la restitución de los inmuebles de su propiedad emplazados en el Centro Comercial Doña Ema, debido a la extinción del derecho de los arrendatarios.

Cuarto: Que, de lo expuesto, aparece que los hechos y fundamentos fácticos del recurso se encuentran sometidos al amparo del derecho, con ocasión de la tramitación del procedimiento arbitral ante la Cámara de Comercio, en el cual la recurrente figura como parte demandante y los recurridos en calidad de demandados, siendo lo discutido la terminación de sendos contratos de arrendamiento por la extinción del derecho de los arrendatarios.

Así las cosas, el mismo asunto que sirve de fundamento a la acción constitucional deducida en estos autos, está siendo conocido actualmente por la justicia arbitral competente, de modo que la materia en examen está sometida al procedimiento adecuado que otorga a las partes las máximas garantías a fin de hacer valer sus pretensiones y derechos.

De esta forma, encontrándose la situación controvertida bajo el amparo del derecho, el presente recurso extraordinario ha perdido su real objetivo



atendida su índole y naturaleza, razón por la que no puede prosperar.

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 esta Corte sobre la materia, **se revoca** la sentencia apelada de siete de agosto de dos mil veinte y, en su lugar, se declara que el recurso de protección interpuesto por OHIO National Seguros de Vida S.A. contra Inmobiliaria Tierra Santa Ltda., Cristian Hales Opitz y Gabriel Hales Opitz queda **rechazado**, sin perjuicio de otros derechos.

Regístrese y devuélvanse.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Lagos.

Rol N° 95.025-2020.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G. y Sra. María Angélica Repetto G., y los Abogados Integrantes Sr. Jorge Lagos G. y Sra. Leonor Etcheberry C. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, la Ministra Sra. Sandoval por haber cesado en funciones.





RVSTTVSVZD

En Santiago, a veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

