

Puerto Montt, siete de agosto de dos mil veinte.

Visto:

A folio 1 compareció **OHIO National Seguros de Vida SA** quien dedujo acción cautelar de protección en su favor y en favor de los locatarios del Boulevard doña Ema, ubicado en la ciudad de Puerto Varas, en contra Inmobiliaria Tierra Santa Ltda., Cristian Hales Opitz y Gabriel Hales Opitz, por estimar que éstos han incurrido en afectación de sus derechos constitucionales, garantizados -conforme a declaración de admisibilidad- en los numerales 3, 21 y 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental, perturbando su derecho de dominio y amenazando con demoliciones y cortes de suministros eléctricos y de agua a los locatarios a quienes subarrendaban mientras estaba vigente el contrato de arriendo que el actor tuvo con la recurrida Inmobiliaria Tierra Santa Ltda.

Ohio explica que obtuvo sentencia favorable en un proceso arbitral de término de contrato de arriendo por no pago de rentas. Dicha sentencia ordenó la restitución de 3 lotes, que la actora había adquirido y dado en arriendo al recurrido, denominados lotes 4, 5 y 10, donde se emplaza el Centro Comercial doña Ema, en la ciudad de Puerto Varas, siendo conocido por el Juzgado de Letras de esta ciudad la ejecución y cumplimiento del fallo que ordenó el desalojo del recurrido del Centro Comercial.

Frente a ello además obtuvo el cambio de titular del medidor de electricidad por parte de Crell.

Pese a ello, reprocha el actor que el recurrido ha empezado a amedrentar a los arrendatarios, amenazando la suspensión del suministro eléctrico y agua, demoler las edificaciones y/o entrega de locales en arriendo a terceros si no le pagan la renta o reconocen los derechos de OHIO en el centro comercial, en especial a aquellos que dada la extinción de los derechos del demandado, han suscrito contratos con su parte.

De esta forma detallan que el pasado 14 de mayo los recurridos amenazaron con la demolición del supermercado Jumbo, el 28 de mayo amenazaron al Gimnasio Sportlife con el corte del suministro eléctrico y de agua, misma cuestión que se verificó el 30 de mayo respecto del local comercial "Corte



Criollo” que suministra productos cárneos, el 2 de junio amenazó a los administradores de la juguetería Turuleka con arrendar el local comercial a terceros y el 4 de junio concretan la amenaza, esta vez respecto de un local comercial de venta de productos para animales, cortando el suministro eléctrico.

Entiende que los demandados incurren en actos de autotutela, afectando tanto sus derechos constitucionales como los de los locatarios del centro comercial que se emplaza en terrenos de su propiedad.

Solicita como medida de restablecimiento del derecho las siguientes:

1.- Que cesen por completo en todo acto que implique atribuirse los derechos de dominio, uso y/o goce respecto del Centro Comercial Doña Ema, perteneciente a OHIO NATIONAL SEGUROS S.A., ubicado en Ruta V-225 km. 1,5, comuna de Puerto Varas.

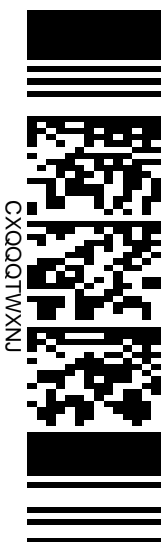
2.- Que cesen todo acto relacionado a amenazas o ejecución de corte de suministros de servicios de agua potable, electricidad o cualquier otro del cual se encuentre dotado el Centro Comercial Doña Ema, como conjunto y establecimiento comercial.

3.- Que se abstengan en lo sucesivo, de todo acto u omisión que signifique afectar el uso y goce de los locales comercial de dicho Centro Comercial, amparado por los lotes 4, 5 y 10, en relación a todos los beneficiarios de este recurso;

4.- Que informen a todos y cada uno de los locatarios de dicho centro Comercial, sobre los derechos de dominio pleno, esto es de uso, goce y disposición, que corresponden actualmente a OHIO NATIONAL SEGUROS DE VIDA S.A.

5.- Que se abstengan de todo cobro a terceros de rentas de arrendamiento, gastos comunes, electricidad, agua potable o cualquier otro importe emanado del uso y goce del referido Centro Comercial .

6 .- Disponer desde ya en la sentencia que acoja este recurso, de aquellos apercibimientos de auxilio por la fuerza pública, que resulten eficaces el caso que una o más de tales medidas no sean cumplidas.



La recurrida informa la acción cautelar, solicitando el rechazo de la misma. Tiene como eje principal afirmación que la actora no es dueña de todo el centro comercial, pues existen lotes tanto de su propiedad como de terceros o incluso en bienes nacionales de uso público. A modo ejemplar, cita el lote 11, perteneciente a un tercero que le arrienda a su parte, siendo éste el lugar donde se emplaza una parte del supermercado Jumbo y una lavandería. En el mismo sentido, pero emplazado en un bien de uso público, menciona un local donde venden bicicletas y parte del Gimnasio Sportlife, a cuyo respecto le fue otorgado un comodato por el Municipio de Puerto Varas.

Luego, y en lo pertinente, sostiene que los contratos suscritos con los arrendatarios del centro comercial están vigentes y se les debe dar término por las formas señaladas en la ley, con participación de los Tribunales de Justicia. Por ello los locatarios están obligados a pagar la renta y gastos comunes a la Inmobiliaria, pues aun en el caso que un locatario se hallen en un terreno de propiedad de OHIO el arrendamiento de cosa ajena es válido.

En relación con el suministro eléctrico indica que la Inmobiliaria posee un contrato vigente con la empresa de distribución CRELL, instrumento por el cual pueden suministrar el consumo eléctrico de los arrendatarios y, eventualmente, cortar dicho suministro en caso de no pago, agregando que los medidores se encuentran en lotes de su dominio y en bienes nacionales de uso público; situación que se repite en relación con el consumo de agua. Reconoce, en todo caso, que la actora obtuvo de Crell el pasado 28 de mayo el cambio de nombre para la facturación, pero insiste en que el contrato Nro 1311025490 se encuentra suscrito por su parte.

En dicho orden de cosas, niega las amenazas que se le atribuyen, explicando en relación con la demolición que sólo le manifestaron coloquialmente a los representantes de JUMBO, que no contestaban sus correos, que estaban dispuestos a demoler aquella parte del Supermercado Jumbo que se emplaza en el lote 11 para los efectos de una ampliación.

En relación con los locatarios que pretendieron contratar con la actora refiere que se retractaron pues se dieron cuenta que ésta no tiene contrato con



CRELL ni con quien suministra el agua, tildando a la recurrente como un falso arrendador, cuyo administrador ha acosado a los arrendatarios, recalcando -por el contrario- que ha sido la Inmobiliaria la que mantiene una buena relación con los arrendatarios. En base a esta aseveración es que manifiesta no concurre la vulneración a la garantía prevista por el numeral 3 inciso 5° ni el numeral 21 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Desde lo formal reprocha que la actora pretenda por vía de acción cautelar de protección lo mismo que pretende por vía de ejecución de la sentencia arbitral, reiterando que al interior del centro comercial no hay deslindes materiales o visibles entre los lotes que pertenecen a OHIO, a su parte y a terceros.

Durante la vista de la causa, la actora señaló 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.

Encontrándose en estado de ver se trajeron los autos en relación.

Con lo relacionado y considerando:

Primero: Que el recurso de protección de garantías establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, corresponde una acción de naturaleza cautelar destinada a amparar el legítimo ejercicio de aquellos derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, a través de 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, como surge de lo expuesto, es requisito indispensable de la acción de protección la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, que ha de ser contrario a la ley o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, y que provoque alguna de las situaciones que se han indicado, afectando una o más de las garantías constitucionales protegidas.

Tercero: Que la actora, quien señala ser dueña de los predios donde se emplaza un centro comercial en la ciudad de Puerto Varas, reprocha que la recurrida, subarrendadora de los locales comerciales y cuyo derechos se han



CXQOQTWXNU

extinguido por haberse declarado terminado el contrato de arriendo a cuyo amparo subarrendaba, ha ejercido actos vulneratorios de su dominio y además de autotutela, amenazando a los locatarios del centro comercial con el corte del suministro eléctrico y de agua, disponer de los locales comerciales con nuevos contratos en favor de terceros e, incluso, demoliciones si suscriben nuevos instrumentos contractuales con el actor.

Cuarto: Que el recurrido solicitó el rechazo de la acción sobre la base de tres órdenes de argumentos. En primer término sostuvo que el actor no posee todos los derechos sobre los lotes en los que se emplaza el centro comercial. Luego, afirmó que los contratos de arriendo que suscribió con los locatarios del centro comercial se deben entender como vigentes en tanto no se declare lo contrario y, por último negó haber efectuado acciones arbitrarias, argumentando que el corte de suministro sólo dijo relación con el incumplimiento de las obligaciones de pago de dicho servicio por parte de los locatarios del centro comercial, respecto del cual posee un contrato de administración. En relación con la denominada amenaza de demolición, sostuvo que se trató de una frase usada en sentido coloquial, dado que el supermercado Jumbo justamente se emplaza en forma parcial en un lote que arrienda a un tercero.

Quinto: Que conforme se desprende de los antecedentes, la actora es dueña de los predios denominados lotes 4, 5 y 10, adquiridos el año 2013 a través de compraventa que se suscribió con los recurridos y, para el caso del lote 10, con un tercero. Conforme se expresó en los instrumentos suscritos por las partes, acompañados a la acción cautelar, en dichos paños se emplaza el Centro Comercial doña Ema. En la misma fecha la actora dio en arriendo a Inmobiliaria Tierra Santa Ltda, recurrida en estos antecedentes los referidos inmuebles. A su vez, conforme se desprende de los dichos de la partes, Tierra Santa Ltda acordó con locatarios del centro comercial contratos de arriendo.

Se encuentra acreditado, además, con el mérito de las piezas acompañadas por el actor, que la Inmobiliaria Tierra Santa fue demandada en juicio arbitral para la terminación del contrato de arriendo que la ligaba con el actor, por no pago de rentas. Conforme se expresa en el considerando primero de



aquel fallo, la parte demandada de dicho proceso arbitral reconoció no haber dado cumplimiento exacto y oportuno de sus obligaciones. Finalmente, el fallo arbitral declaró terminado el contrato de arriendo que mediaba entre las partes, condenó a Inmobiliaria Tierra Santa Limitada al pago de rentas impagas, hace efectiva una cláusula penal y, por último, ordenó a la demandada proceder a la entrega de los inmuebles arrendados. La sentencia, de fecha 8 de agosto de 2019, se encuentra firme, siendo su ejecución solicitada por exhorto al Juzgado de Letras de Puerto Varas.

Sexto: Que en dicho orden de cosas, habiendo expirado el derecho de la recurrida en el centro comercial por sentencia firme, la actora ha suscrito contratos con algunos locatarios, informando del cambio de administración del centro comercial.

Séptimo: Que en dicho contexto, la recurrida, obrando a través de los recurridos Cristian Hales Opitz y Gabriel Hales Opitz, han sostenido conversaciones con los arrendatarios del centro comercial, tanto con aquellos suscriptores como con los restantes, sobre la base que sus derechos en el centro comercial se mantienen vigentes.

Conforme se acredita con las copias de correos electrónicos acompañados por el actor conjuntamente con su libelo, llama en especial la atención el correo remitido a los administradores del local comercial denominado “Patitas” por el abogado Cristian Hales Opitz, recurrido en estos antecedentes, en la que se afirma que les suspendió el suministro eléctrico por que la Inmobiliaria tiene facultades para ello, añadiendo que están esperando que les paguen y que deje las excusas falsas que les han dicho de su círculo cercano.

En un sentido semejante el correo de respuesta del mismo abogado Cristian Hales Opitz que se relaciona con otro escrito por Gabriel Hales Opitz, y que dice relación con el local de carnes “Corte Criollo” en el que afirman que Inmobiliaria Tierra Santa posee el contrato con Crell para distribuir, cobrar y cortar la electricidad.

Del mismo modo, consta de correo remitido por el abogado Hales Opitz a los administradores del gimnasio Sportlife indicando que el 29 de mayo “les



cortarían” el suministro de agua y luz, señalando que estaban de buena fe para cerrar un arriendo “consentido” hasta el mes de octubre. Ello, en respuesta a los contratos que habría suscrito el gimnasio con la actora Ohio Seguros de Vida.

Por último, se acompaña el correo electrónico del Gerente de Asuntos Legales de Cencosud, quien refiere que han recibidos correos electrónicos de parte del abogado Hales Opitz por el cual se les indica que el supermercado está ubicado en un lote denominado 11, en el que pretenden desarrollar proyectos familiares por lo que procederán a su demolición, hecho no negado por los recurridos en su informe.

Octavo: Que de lo expuesto, y más allá de la titularidad que decía detentar Inmobiliaria Tierra Santa para administrar y cobrar los consumos de agua y, en especial, de luz, se advierte que los recurridos han usado aquella prerrogativa como elemento de presión para mantener y/o renovar los contratos que habían suscrito con locatarios del centro comercial. Dicha circunstancia constituye un acto evidente de autotutela, en la que el recurrido utiliza herramientas otorgadas con otros fines, frente a los locatarios del centro comercial para así obtener la suscripción de nuevos contratos de arriendo, no obstante la sentencia firme por la cual se puso término al contrato de la recurrida que le permitía operar el centro comercial y que ordenó sus restitución.

Noveno: Que la cuestión relacionada con el anuncio de demolición de las instalaciones donde funciona el supermercado Jumbo en el mencionado centro comercial no constituye una frase meramente coloquial, como menciona el recurrido, sino que importa una verdadera amenaza hacia dicho interviniente, que unida a las restantes elementos de prueba permiten afirmar, como se hace en la consideración precedente, que la recurrida pretende perseverar en la operación del centro comercial mediante la realización de acciones indebidas de presión.

Décimo: Que los hechos así establecidos permiten concluir que la recurrida ha actuado en forma arbitraria, vulnerando el derecho de propiedad y de ejercicio de una actividad económica del propietario de los lotes 4, 5 y 10 en el que se emplaza el centro comercial, y ejerciendo además actos de autotutela, afectando derechos constitucionales de los subarrendadores que suscribieron los respectivos



CXQOQTWXNU

contratos con la actora, usando mecanismos de presión para obtener la suscripción de nuevos contratos o el reconocimiento de derechos que dicha parte dice detentar.

Undécimo: Que en cualquier caso, la cuestión relacionada con la administración de los consumos de electricidad se encuentra zanjada con el mérito de los últimos antecedentes acompañados por el recurrente, que dan cuenta del cambio de titular en su favor en el servicio de electricidad para con la compañía de distribución de electricidad CRELL, consecuencia, justamente, del recientemente lanzamiento de los recurridos.

Duodécimo: Que, por último, en la especie no concurre una cuestión dubitada en relación con el espacio en el que opera el Boulevard Doña Ema, pues en los contratos suscritos por los recurridos con el actor señalan que en el lugar opera dicho centro comercial.

Por las consideraciones expuestas, lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **se acoge**, sin costas, el recurso de protección deducido por **Ohio National Seguros de Vida SA.** en contra de Inmobiliaria Tierra Santa Limitada y los señores Gabriel y Cristian Hales Opitz.

En consecuencia, la parte recurrida deberá:

i.- Cesar por completo en todo acto que implique atribuirse los derechos de dominio, uso y/o goce respecto de los lotes 4, 5 y 10, comprendidos en el fallo arbitral al que se ha hecho referencia en estos autos, en los que se emplaza el Centro Comercial Doña Ema y de los locales que se encuentran en ellos.

ii.- Cesar todo acto relacionado a amenazas o ejecución de corte de suministros de servicios de agua potable, electricidad, de demolición o cualquier otro que amparen o se relacionen con los lotes 4, 5 y 10, comprendidos en el fallo arbitral al que se ha hecho referencia en estos autos, en los que se emplaza el Centro Comercial Doña Ema y de los locales que se encuentran en ellos.



iii.- Abstenerse en lo sucesivo, de todo acto u omisión que signifique afectar el uso y goce de los locales comerciales de dicho Centro Comercial, amparado por los lotes 4, 5 y 10, en relación a todos los beneficiarios de este recurso;

iv.- Abstenerse de todo cobro a terceros, de rentas de arrendamiento, gastos comunes, electricidad, agua potable o cualquier otro importe emanado del uso y goce de los referidos lotes 4, 5 y 10 y los locales comerciales que se encuentren en ello.

v.- Se previene que en caso de incumplimiento de alguna de las medidas impuestas se dispondrá el auxilio de la fuerza pública.

Regístrese, comuníquese, y archívese, en su oportunidad.

Redacción a cargo de la Fiscal Judicial doña Mirta Zurita Gajardo

Rol Protección 983-2020



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por Ministro Presidente Juan Patricio Rondini F., Ministro Jaime Vicente Meza S. y Fiscal Judicial Mirta Sonia Zurita G. Puerto Montt, siete de agosto de dos mil veinte.

En Puerto Montt, a siete de agosto de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por 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.
A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica 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>