

Santiago, quince de julio de dos mil veintiuno.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus razonamientos sexto y séptimo que se eliminan.

Y en su lugar, se tiene, además presente:

Primero: Que don Juan Manuel Bravo Rodríguez, en representación, de Inmobiliaria Vega Monumental S.A., dueña del recinto comercial del mismo nombre y que corresponde a la feria de abastos o Vega Central de la ciudad Concepción, dedujo recurso de protección en contra de don Luis Sebastián Lozano Salgado, a quien le imputa liderar un grupo de locatarios que le han impedido ejecutar su labor de administradora del establecimiento pues, por medio de la fuerza han intentado "tomarse" el inmueble y han ejecutado una serie de actos violentos, entre otros, usurpar el control de los accesos de la Vega Monumental, sustituyendo la cobranza del peaje de entrada, impidiéndole fiscalizar los aforos y las medidas sanitarias impuestas por la Autoridad, lo cual dice que constituye una infracción, arbitraria e ilegal a las garantías constitucionales consagradas en el artículo 19 numerales 1, 21 y 24 de la Constitución Política de la República.

Explica que con el fin de elevar el estándar de seguridad dentro del recinto comercial, se modificaron las tarifas del contrato celebrado entre las partes,



cuestión que señala ha sido fuertemente resistida por un grupo minoritario de locatarios y clientes del recinto, encabezados por el Sr. Lozano, quienes como se señaló, por el uso de la fuerza y las vías de hecho han impuesto sus términos a su propia conveniencia, sin respetar lo acordado e incluso causando daños a su propiedad.

Razón por la cual solicita se ordene a las personas naturales recurridas (sic) abstenerse de efectuar incitaciones o llamados a tomarse la Vega Monumental y realizar cualquier conducta que entorpezca su habitual y pacífico funcionamiento. En subsidio, pide se decreten las medidas que juzgue necesarias para restablecer el imperio del derecho, con costas.

Segundo: Que el recurrido, al informar, solicita el rechazo del recurso, con costas.

Expone, en lo pertinente, que la presente acción constitucional es improcedente porque los hechos descritos por la actora, surgen como consecuencia de una relación contractual conflictiva, derivada del cambio que ésta unilateralmente hizo de las tarifas de arriendo de los locales comerciales existentes al interior de la Vega Monumental y que han significado movilizaciones de protesta efectuadas por los locatarios al interior del recinto, no tratándose por tanto de un "conflicto de orden y seguridad pública" como pretende exponerlo la recurrente.



En relación al fondo del asunto, señala que la "toma" del control de los accesos al recinto, éstos no se obstaculizaron, ya que, todo el personal de vigilancia y seguridad, los empleados de administración y el público en general, entre ellos personal policial y de fuerzas armadas, ingresan y transitan libremente por el recinto, efectuándose el respectivo control a las personas que ingresan con todas las medidas impuestas por la autoridad sanitaria con motivo del COVID19.

Tercero: Que la sentencia impugnada rechazó la acción constitucional declarando que:

"Examinados los antecedentes se advierte que en la especie el recurso de protección no resulta ser la vía idónea, de momento que, como reiteradamente se ha resuelto, la discusión respecto de un incumplimiento contractual y sobre la interpretación de los instrumentos jurídicos convencionales que ligan a las partes, no es de aquellas que puedan dilucidarse por esta vía de urgencia, la cual no constituye una instancia declarativa de derechos, todo lo cual reafirma que la presente acción no es la vía idónea para resolver la controversia planteada, razón por la cual el presente recurso habrá de ser desestimado".

[...] "A mayor abundamiento", la sentencia reseña que la actora ha deducido una serie de querellas que están siendo investigadas por la Fiscalía Local de Concepción



y cinco denuncias realizadas ante Carabineros, todo lo cual daría cuenta, que la situación reclamada se encuentra bajo el imperio del derecho.

Cuarto: Que del mérito de los antecedentes acompañados por las partes, se desprenden los siguientes hechos:

a) Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento tipo, en el cual se da cuenta que la recurrente es dueña del inmueble ubicado en Avenida 21 de Mayo N°3225 de la ciudad de Concepción denominado "Vega Monumental" o "Centro Distribuidor de Productos", en virtud del cual se arrienda un determinado local comercial de dicho inmueble al recurrido, para la comercialización de los productos que se indican, fijándose una renta, la forma de su pago y reajuste.

b) La cláusula octava de dicho contrato expresa que: "tanto el arrendador como el arrendatario se obligan a cumplir con sus obligaciones que les impone el Reglamento Interno del Recinto Ferial Vega Monumental y que anexado al presente contrato se entiende forma parte de él".

c) Asimismo dicho pacto establece en su cláusula décimo tercera que el arrendatario faculta a la arrendadora para que a su nombre y representación contrate el personal o empresa necesario, para cumplir con servicios comunes del recinto ferial y se obliga a



rembolsar los gastos comunes correspondiente en proporción al local arrendado.

d) En la Propuesta de acuerdo firmada entre la Asociación Gremial de comerciantes y locatarios de la Vega Monumental e Inmobiliaria Vega Monumental S.A., entre ellos el Sr. Lozano, el 26 de febrero de 2020, se da cuenta que se suscribe con la única finalidad de mejorar y fomentar un plan de trabajo para el desarrollo del giro comercial en materias administrativas y de infraestructura, las cuales se manifestarán en la optimización y transparencia en dichos procesos y servicios, los que serán de cargo y definición únicamente de la Inmobiliaria Vega Monumental S.A.

e) Las partes se encuentran contestes en que corresponde a la arrendadora la administración del inmueble. Entre dichas facultades se encuentra las de cobro de gastos comunes a los arrendatarios por conceptos de consumos de luz, agua, limpieza, extracción de basura y servicios de seguridad, lo cual la obliga a mantener una dotación de trabajadores para cumplir dichos fines.

f) La inmobiliaria subió el cobro de tarifas por concepto de arriendo y gastos comunes a los locatarios, lo cual derivó en un conflicto entre los intervinientes.

g) La parte recurrida reconoce la efectividad de los hechos denunciados por la actora, precisando que la "toma del control de los accesos al recinto, éstos no se



obstaculizaron, ya que, el personal de administración puede ingresar y se cumplen las medidas sanitarias”.

Quinto: Que, para resolver el asunto sometido a conocimiento de esta Corte, resulta pertinente consignar que de conformidad con el artículo 1438 del Código Civil, contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Por otro lado, de acuerdo al artículo 1545 del mismo cuerpo legal, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Y, que según el artículo 1546 del mismo Código, los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Sexto: Que, es importante destacar que las referidas normas contemplan principios fundamentales que trascienden la esfera de derecho privado y constituyen verdaderos cánones de conducta en el ámbito contractual pues, el contrato es “una ley para las partes” y, en ese marco normativo, obliga a analizar el asunto bajo la perspectiva de las garantías fundamentales, utilizándolos como herramientas indispensables para determinar si en la especie se quebrantó esa legalidad y/o el actuar de la



recurrida resulta arbitraria, bajo esos parámetros. No se trata de una interpretación de cláusulas contractuales, que hacer propio del juez civil, sino de determinar si en los hechos se quebrantó esas máximas que -como se dijo- traspasan al ámbito civil, sino que refieren a principios básicos del Derecho, cuyo quebrantamiento puede llegar a afectar garantías fundamentales de las personas.

En ese sentido, cabe señalar que el *pacta sunt servanda* constituye uno de los pilares de nuestro Derecho, que se traduce en la libertad de las partes para darse sus propias reglas de conducta lo cual, necesariamente descansa en la confianza de que se cumplirá aquello que se conviene libre y conscientemente, "Los pactos se celebran para cumplirlos", transformándose éste en una "garantía" para los contratantes ("*Pacta sunt servanda*", Pablo Rodríguez Grez Revista Actualidad Jurídica N° 18 - Julio 2008, Universidad del Desarrollo).

Asimismo, cabe señalar que la doctrina en la actualidad se encuentra conteste en cuanto a que la buena fe, no es un mero principio informador del ordenamiento jurídico en general y de los contratos en particular, sino que se la concibe como un deber de comportamiento típico que la ley impone a los contratantes de todo contrato. En un sentido más genérico, la buena fe objetiva es una cláusula legal general contractual, en



cuanto se configura como una regla de comportamiento incorporada en el contrato, al margen de que las partes lo hayan dicho o no en la convención. Se transforma así en una cláusula de orden público, inserta *per se* en el contrato, sin que pueda pretenderse que ello se opone a la autonomía de la voluntad y la libertad contractual. Es de una obligación que las partes han deseado o se supone que han querido tanto como aquellas que expresamente estipularon en el contrato, por lo que forma parte de su contenido obligacional. (SCS Rol N° 36.478-2019)

Séptimo: Que, en ese marco normativo, resulta evidente que el recurrido incumplió dichos preceptos-principios pues, efectivamente reconoce los hechos de fuerza y violencia que se describen en el libelo recursivo, sólo que los justifica sobre la base de un "conflicto contractual" que dice se produce por "un alza unilateral e ilegítima" que la actora realizó de las tarifas que indica unido a las conductas difamatorias en que incurrió aquella en relación al Sr. Lozano y la Asociación a la que dice pertenecer, razón por la estima que el conflicto planteado en la presente acción constitucional debe ser conocido en un proceso de lato conocimiento.

En efecto, tal como indica la parte recurrida, la concurrencia de un conflicto derivado de un contrato, debe ser resuelto a través de un proceso judicial y, en



caso alguno, por vías de hecho y menos violentas, -tal como se reconoce ocurrieron en la especie-, pues éstas constituyen un acto de autotutela, proscrito por el ordenamiento jurídico, no sólo por el quebrantamiento que ellas producen a dicho orden normativo sino porque y, eso es lo principal, transgrede las bases de la convivencia en sociedad y el respeto a lo pactado. En otras palabras la ruptura al Estado de Derecho.

Octavo: Que, por consiguiente, queda de manifiesto que el recurrido incurrió en un acto arbitrario e ilegal, que perturba la garantía constitucional contemplada en el inciso quinto del N° 3 del artículo 19 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 asumieron, en la práctica, la función de juzgar, que pertenece constitucionalmente a los tribunales de justicia, todo lo cual determina que el recurso deba ser acogido.

De conformidad además con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, **se revoca** la sentencia apelada de veinticuatro de mayo del año dos mil veintiuno, y se declara que **se acoge** el recurso de protección deducido en favor de Inmobiliaria Vega Monumental S.A., **sólo en cuanto** se ordena al



recurrido que se abstenga de realizar vías de hechos violentas, como las descritas en el libelo y reconocidas por su parte en el establecimiento comercial de la recurrente, debiendo ejercer las acciones legales pertinentes para impugnar las modificaciones al contrato que denuncia como arbitrarias e ilegales.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Abogada señora Benavides.

Rol N° 38.429-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Mario Carroza E. y por la Abogada Integrante Sra. María Angélica Benavides C. No firman, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, las Ministras Sra. Vivanco por estar con permiso y la Sra. Ravanales por estar con feriado legal.



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

