

ari  
C.A. de Concepción.

Concepción, trece de octubre de dos mil veintiuno.

**VISTO:**

En estos autos ingreso Corte Rol 8634-2021, compareció el abogado José Makluf Freig deduciendo recurso de protección en favor de Comercializadora de Fardos & Textiles SPA, representada por don Joseph Sarmiento Godoy; acción que dirige contra Gestión de Bodegas Limitada, representada por su gerente general don René Díaz Ramírez.

Explica que el 15 de marzo de 2021 se celebró un contrato de arrendamiento de bodegas entre Gestión de Bodegas limitada y Comercializadora de Fardos & Textiles SPA, RUT 77.304.511-9, como arrendador y arrendatario, respectivamente; contrato que tenía duración de 12 meses, renovándose automáticamente por períodos iguales o sucesivos, salvo que al arrendador no le sea aprobado su contrato de arriendo del local ubicado en calle Abraham Valenzuela número 99, Lorenzo Arenas, Concepción, lo que deberá ser comunicado por escrito al arrendatario con al menos 180 días de anticipación al término del plazo pactado o alguna de sus prórrogas, con un plazo máximo de 4 años.

Indica que el 16 de julio pasado, el arrendador le remitió a su representado un correo electrónico informando el término anticipado del contrato, solicitando la entrega de la bodega limpia y desocupada, e indicándole que tendría un camión desocupado para trasladar los bienes que se mantienen al interior de la misma. Agrega que también le fue informado que a partir del domingo 18 de julio la bodega quedaría sin acceso y se reubicarían las cosas del actor, reteniéndolas hasta que pague lo adeudado o por el término del juicio respectivo, si es que decide iniciar uno.



Indica que desde el día 19 de julio pasado la recurrida impide el ingreso a la bodega arrendada, instalando candados nuevos, lo que constituye una conducta ilegal ya que implica hacerse justicia por mano propia.

Estimando vulneradas las garantías contempladas en los numerales 3 y 24 de la Constitución Política de la República solicita que se acoja el arbitrio cautelar y se le ordene a la recurrida cesar los actos que le impiden al actor usar la propiedad arrendada y se adopte cualquier otra medida que esta Corte estime pertinente.

Informó el abogado Alberto Concha Maurelia, en representación de la recurrida, señalando que efectivamente el día 15 de marzo de 2021 se celebró, entre recurrente y recurrida, un contrato de subarrendamiento relativo a la Bodega G-11 del inmueble ubicado en calle Abraham Valenzuela N°99, de la comuna de Concepción, con vigencia de doce meses, renovable por períodos iguales y sucesivos de doce meses cada uno. Indica que la cláusula primera de este contrato establece que “la propiedad arrendada se destinará exclusivamente a Bodega”; y la cláusula cuarta señala que el arrendador tendrá derecho a poner término a este en caso de que el arrendador destine la propiedad arrendada a cualquier otro fin.

Señala que el día 17 de junio de 2021 su representada envió una carta certificada al subarrendatario y recurrente de estos autos, informando su decisión de poner término anticipado al contrato de arrendamiento ya singularizado, a contar del día 17 de julio de 2021, toda vez se destinó la propiedad a un uso distinto de aquel para el que fue arrendada.

Sostiene que en forma paralela, el mismo 17 de junio de 2021, el subarrendatario y recurrente de estos autos remitió



también una carta certificada al domicilio de la recurrida, comunicando su decisión de poner término en forma anticipada al contrato.

Agrega que su representada interpuso una demanda de terminación de contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios, que se encuentra en tramitación ante el 1° Juzgado de Letras en lo Civil de Concepción, bajo el rol n°C-2947-2021, encontrándose fijada ya la audiencia de contestación, conciliación y prueba que dispone la Ley N°18.101.

Solicita el rechazo de la acción cautelar toda vez que se trata de un asunto de lato conocimiento que dice relación con las cláusulas de un contrato de arrendamiento, de manera que la vía cautelar no es la idónea. Añade a continuación que el asunto ya está sometido al imperio del derecho y que no existe ninguna perturbación ocasionada por la recurrida ya que ésta ha dado cumplimiento estricto a la orden de no innovar decretada, de manera que no existe medida que esta Corte pueda adoptar .

Se ordenó traer los autos en relación.

#### **CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que el recurso de protección de garantías constitucionales, consagrado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye una acción cautelar o de emergencia, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enuncian, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio. Luego, es requisito indispensable de la acción de protección la existencia, por un lado, de un acto u omisión ilegal -esto es, contrario a la ley- o arbitrario -producto del mero capricho o voluntad de quien incurre en él- y que provoque



algunas de las situaciones que se han indicado, afectando a una o más de las garantías -preexistentes- protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y la decisión de cualquier recurso como el que se ha interpuesto.

**Segundo:** Que el arbitrio deducido acusa la comisión de actos de autotutela consistentes en impedir el acceso a la bodega ubicada en calle Abraham Valenzuela N° 99 de esta comuna, cuyo arrendador es la recurrida, quien además habría retenido las especies ubicadas al interior de dicho establecimiento y que serían de propiedad del recurrente y arrendatario.

**Tercero:** Que según lo expuesto por los litigantes y de los antecedentes que obran en la carpeta digital, se pueden establecer los siguientes hechos:

a.- Por contrato de 15 de marzo de 2021, Gestión de Bodegas Ltda. arrendó a Comercializadora de Fardos & Textiles SPA, la bodega G11, ubicada en calle Abraham Valenzuela N° 99 de esta comuna;

b.- Por carta de 17 de junio pasado, la recurrida dio aviso de término del mencionado contrato de arrendamiento, estimando infringida la cláusula cuarta letra b) que prohíbe destinar la propiedad a un fin distinto al de bodega, señalando haber tomado conocimiento que el inmueble era usado no sólo para guardar ropa sino que también para exhibirla y comercializarla;

c.- Que la carta de aviso de término de contrato de arrendamiento, tiene por finiquitado el contrato a contar del mismo día en que está fechada la misiva;

d.- El 16 de agosto pasado, una vez que la recurrida fue notificada de la acción cautelar deducida en su contra, interpuso demanda de terminación de contrato de arrendamiento, la que se



tramita en los autos rol C-2947-2021, del Primer Juzgado Civil de Concepción.

**Cuarto:** Que en el contexto fáctico antes descrito y según consta en los correos electrónicos de 12 y 19 de julio, la recurrida incurrió en conductas de autotutela al dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera automática, recuperando la bodega arrendada sin la voluntad del arrendatario y sin la intervención de los tribunales competentes, que son los únicos que pueden determinar si efectivamente el recurrente –y arrendatario- incurrió en una causal de terminación del contrato, y lo que es más grave aún, procedió a “reubicar” las especies de propiedad del actor que se encontraban en la bodega, o al menos, se dispuso a reubicarlas.

En efecto, en el correo de 12 de julio pasado don René Díaz, haciendo alusión a la carta por medio de la cual informó el término “automático” del contrato de arrendamiento, agrega que “Esperamos la entrega de la bodega en el plazo señalado, de lo contrario, nos veremos en la obligación de reubicar sus especies y esperar sus acciones judiciales”. Y en el correo de 19 de julio de 2021 el mismo René Díaz indica “Entre hoy y mañana reubicaremos lo que queda, llame a José Fritz (sic) si quiere participar en este movimiento, de lo contrario lo haremos solos”.

**Quinto:** Que, así las cosas, el recurso de protección debe ser acogido, reiterando una vez más que el derecho rechaza los actos de autotutela, los que no tienen cabida en un Estado de Derecho, no siendo obstáculo para el acogimiento del arbitrio cautelar, el hecho de haberse presentado una demanda de terminación de contrato de arrendamiento, en tanto dicha acción es posterior a los actos que aquí se reprochan y no dice relación con las acciones de fuerza ejercidas por la recurrida.



Por estas consideraciones y de conformidad con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado sobre la materia, **se acoge, con costas, el recurso de protección** interpuesto por el abogado José Makluf Freig, en favor de Comercializadora de Fardos & y Textiles SPA, debiendo la recurrida se abstenerse de entorpecer el uso de la propiedad arrendada, sin perjuicio de lo que decrete el tribunal civil que está conociendo de la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, según ya se dijo.

Regístrese y comuníquese.

Redacción de la ministra Sra. Nancy Bluck Bahamondes.

Se deja constancia que no firma la Ministra señora Nancy Bluck Bahamondes, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse presidiendo la Comisión de Libertad Condicional.

NºProtección-8634-2021.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Concepción integrada por Ministra Valentina Salvo O. y Abogado Integrante Mauricio Ortiz S. Concepcion, trece de octubre de dos mil veintiuno.

En Concepcion, a trece de octubre de dos mil veintiuno, 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 septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.