SAN/ari
C.A. de Concepción.

Concepción, Cuatro de noviembre de dos mil veintiuno.

VISTO:

En estos autos ingreso Corte Rol 12175-2021, comparecieron las abogadas Katheryne Espinoza Reuss y Margarita Baeza Vivanco en favor de Yasar Haj Hussain, Ghada Judeh Zidan Hadwe y Ayman J J Qassasfa, todos comerciantes, con domicilio en calle Chacabuco N° 1231, de esta ciudad; y deducen recurso de protección en contra de Juan Soto-Aguilar Novoa y de Ibrahim Mohammed Yousef.

Explican que el día 26 de noviembre de 2019 se celebró un contrato de arrendamiento entre don Yassar Haj Hussain y don Juan Soto-Aguilar que recae sobre un local comercial ubicado en calle Chacabuco N° 1231, de la ciudad de Concepción. Indican que el local comercial es explotado por doña Ghada y don Ayman, quienes cuentan con la autorización del arrendatario, estando el arrendador en conocimiento de esta situación, reconociendo y aceptando los pagos.

Señalan que el contrato de arriendo tiene vigencia hasta el 26 de noviembre de 2024 y que el día 8 de octubre pasado doña Ghada Zidan concurrió a abrir el local comercial y se encontró con los candados bloqueados, el local con cadenas y el suministro de electricidad cortado.

Señala que al comunicarse con el recurrido, éste justificó sus acciones y envió trabajadores y familiares a custodiar la entrada del negocio. Afirma que el recurrido Ibrahim Mohammed Yousef tiene una estrecha relación con el arrendador Juan Soto, manteniendo las llaves en su poder y procediendo a destrozar los letreros del local.

Consideran que la conducta de los recurridos vulnera el derecho de propiedad de sus representados, privándolos de su

MLZPKZVCXB

medio de subsistencia y reteniendo los bienes que estaban al interior del establecimiento comercial arrendado, razón por cual solicitan que se acoja el arbitrio deducido y se le ordene a los recurridos abrir el local comercial, entregándole las llaves a los actores, absteniéndose de realizar toda acción tendiente a impedir su ingreso o destruir bienes de su propiedad.

Informó el abogado Renato Zegpi en representación de Ibrahim Mohamad Youssef y señala que éste no tiene nada que ver con el local comercial arrendado y que el letrero al que se refiere el arbitrio deducido es de su propiedad.

El mismo abogado Renato Zegpi, en escrito separado, informó en representación de Juan Soto-Aguilar Novoa, indicando que efectivamente su representado celebró un contrato de arriendo con Yasar Haj Hussein en noviembre de 2019 y que el arrendatario abandonó el local comercial arrendado el día 16 de marzo de 2021, dejando una deuda de $32.000.000.

Relata que unas conocidas del arrendatario –recurrentes de esta causa- ocuparon ilegalmente el establecimiento y que debido a la pandemia, el arrendador no hizo nada más que insistir en que se retiraran, sin perjuicio de lo cual y con el objeto de impedir que siguieran tratando de ingresar, se pusieron candados de seguridad en el inmueble.

Afirma que el 9 de octubre pasado se hizo una denuncia ante Carabineros porque los recurrentes intentaron romper los candados y amenazaron de muerte al yerno de su representado.

Estima que no existe acto ilegal o arbitrario ya que el único arrendatario hizo abandono del inmueble.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

MLZPKZVCXB

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 lo que el arbitrio deducido acusa, aun cuando no lo dice expresamente, es la comisión de actos de autotutela consistentes en impedir el acceso al local comercial ubicado en calle Chacabuco N° 1231 de esta ciudad, reteniendo las especies y mercaderías que allí se encontraban.

Tercero: Que según lo expuesto por los litigantes y con los antecedentes que obran en la carpeta digital, se puede tener por establecida la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado el 26 de noviembre de 2019, entre don Juan Soto-Aguilar como arrendador y don Yasar Haj Hussain como arrendatario, el que recae en la propiedad de calle Chacabuco N° 1231 y con vigencia hasta el día 26 de noviembre de 2014.

Por otra parte, está reconocido por el propio recurrido y arrendador, que en fecha indeterminada y estando vigente el contrato de arrendamiento, ingresaron al establecimiento

MLZPKZVCXB

comercial los recurrentes Ghada Judeh Zidan Hadwe y Ayman J J Qassasfa, quienes comenzaron a explotarlo.

También está reconocido que don Juan Soto-Aguilar efectivamente le puso candados al inmueble con el objeto de impedir el ingreso de los recurrentes.

Cuarto: Que por otra parte, no existe ningún antecedente acerca del supuesto abandono del local comercial por parte de su arrendatario don Yasar Haj Hussain y a falta de otra prueba en contrario, habrá de entenderse que los otros actores ingresaron al establecimiento con su autorización, como éste indica, de manera que cualquier reproche sobre un eventual subarriendo o préstamo de uso debe ser efectuado en el procedimiento declarativo que corresponde.

Quinto: Que así las cosas, queda demostrado que el recurrido Juan Soto-Aguilar impidió el acceso de los actores al local comercial arrendado, por medio de la instalación de candados, recuperando el inmueble sin la voluntad del arrendatario y sin la intervención de los tribunales competentes, los que a falta de acuerdo entre los contratantes son los únicos que pueden dar por terminado un contrato de arrendamiento cuyo plazo aún está vigente.

Sexto: Que la conducta antes descrita constituye un ejercicio de autotutela que no tiene cabida en un Estado de Derecho, razón por la cual el recurso debe será acogido, sin perjuicio de los derechos del recurrido para deducir las acciones que le competen en relación al contrato de arrendamiento.

Séptimo: Que en lo que concierne a don Ibrahim Mohammed Yousef el arbitrio cautelar será rechazado toda vez que no existen antecedentes que lo vinculen con los actos de autotutela que se han tenido por acreditados.

MLZPKZVCXB

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 RESUELVE:**

I.-Que se rechaza, sin costas, la acción deducida respecto a don Ibrahim Mohammed Yousef;

II.-Que se acoge, sin costas, el recurso de protección interpuesto por las abogadas Katheryne Espinoza y Margarita Baeza en favor de Yasar Haj Hussain, Ghada Judeh Zidan Hadwe y Ayman J J Qassasfa, y se ordena que don Juan Soto-Aguilar le entregue las llaves del local comercial ubicado en calle Chacabuco N° 1231, comuna de Concepción, a don Yasar Haj Hussain, dentro de tercero día y se abstenga de perturbar el uso de dicho inmueble por cualquiera de los tres actores.

Regístrese y comuníquese.

Redacción de la ministra Sra. Nancy Bluck Bahamondes.

Rol N° 12175-21 Protección.

Valentina Haydee Salvo Oviedo
MINISTRO
Fecha: 04/11/2021 15:13:28

Nancy Aurora Bluck Bahamondes
MINISTRO
Fecha: 04/11/2021 14:38:09

Margarita Elena Sanhueza Nunez
MINISTRO(S)
Fecha: 04/11/2021 15:11:57

MLZPKZVCXB

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Valentina Salvo O., Nancy Aurora Bluck B. y Ministra Suplente Margarita Elena Sanhueza N. Concepcion, cuatro de noviembre de dos mil veintiuno.

En Concepcion, a cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

MLZPKZVCXB

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.