

Certifico: Que se anunció, escuchó relación y alegó en contra del recurso abogado don Cristian Contreras Loyola., asimismo se deja constancia que la audiencia inició a las 10:38 horas y terminó a las 10:54 horas. San Miguel, 19 de octubre de 2021. Camila Philp S. Relatora.

San Miguel, diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.

Proveyendo lo pendiente de los segundos otrosíes de las presentaciones de veintiuno y veintidós de septiembre pasado, téngase presente.

Al folio 74847: A todo, téngase presente.

Al folio 74949: A sus antecedentes.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que don Patricio González Ribot, mandatario judicial de la Sociedad Marco Antonio Ávila Merino Spa, recurre de protección en contra de Inmobiliaria e Inversiones BPH Ltda., representada por doña Beatriz Blanco Pereira y don Pedro Blanco Pereira, en virtud de los cobros excesivos por suministro de energía eléctrica que ésta efectúa a su representada, acto arbitrario e ilegal que vulnera las garantías de los números 1, 3 y 24 del artículo 19 de la Constitución.

Señala que el 1 de noviembre de 2016 su representada suscribió un contrato de arriendo con la recurrida, respecto de la propiedad ubicada en Gran Avenida N° 13.347, comuna de San Bernardo, siendo la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones BPH Ltda, la arrendadora. Refiere que el contrato fue modificado verbalmente en septiembre de 2017, oportunidad en la que se pactó una rebaja del canon de arriendo a la suma de \$2.000.000 y la división de la propiedad a fin de que la recurrida pudiese agregar otros arrendatarios al bien. En efecto, señala que la arrendadora agregó las numeraciones 13.347-A, 13.347-B, 13.347-C y 13.347-D al bien raíz. Expone que ante la situación anteriormente descrita la recurrente solicitó a la arrendadora la instalación de remarcadores medidores de luz, trámite que no se gestionó, de hecho, la recurrida cobra el consumo que ella misma determina mediante correo electrónico, sin acompañar liquidación alguna al efecto.

Reclama que la Inmobiliaria e Inversiones BPH Ltda. ha realizado cobros excesivos de electricidad a su representada desde que éstos no se



condicen con el cálculo promedio de los consumos efectivamente producidos en los meses anteriores, sin que su rutina habitual de funcionamiento hubiese cambiado. Esgrime que el no pago del servicio significará el corte del mismo, lo que puede llegar a afectar la integridad física y psíquica de su representada, más aún en la situación de pandemia actual. Manifiesta que sin energía eléctrica no se pueden conservar alimentos ni utilizar aparatos tales como, ampolletas, celulares. Microondas, entre otros.

Expresa que la Sociedad Marco Antonio Ávila Merino ha pagado todas las rentas hasta el 5 de diciembre de 2020, a pesar de que la propiedad arrendada estuvo cerrada con motivo de la pandemia. No obstante lo anterior, refiere que por motivos que desconoce la recurrida ingresó una demanda por no pago de rentas ante el 2° Juzgado de Letras de San Bernardo. Indica que el 12 de agosto pasado la recurrida cortó de manera arbitraria el suministro de energía eléctrica a su representada, vulnerando sus derechos fundamentales. Aduce que por la situación económica en que se encuentra la sociedad recurrente ésta necesita con urgencia seguir trabajando en la referida propiedad, actividad para la cual el suministro de electricidad resulta esencial. Alega que la arrendadora sólo cortó el suministro de su representada, y no de los demás arrendatarios, que en total son 4 sociedades más y solicita que se ordene el restablecimiento de la luz.

Señala que la presente acción constitucional ha sido interpuesta dentro de plazo toda vez que tomó conocimiento de la boleta que contiene los cobros excesivos el 13 de agosto del año en curso, añadiendo que el corte de luz se produjo el 12 del mismo mes, situación que se mantiene hasta la fecha

Refiere que el acto ilegal y arbitrario cometido por la recurrida consiste en realizar un cobro excesivo por el consumo de electricidad que no se condice con parámetros de racionalidad ni fundamento alguno. Aduce que la recurrida ha amenazado y perturbado la garantía a la integridad física y psíquica de la recurrente toda vez que su actuar ha ocasionado una preocupación constante por un inminente corte de suministro. Esgrime que en la especie se ha vulnerado el derecho de propiedad, y que el hecho de que existan otras acciones para resolver asuntos de índole contractual no puede ser argumento para declarar inadmisibles las acciones de protección. Añade que también se ha visto afectado la garantía del debido proceso por



cuanto el arrendador no ha respetado el juicio civil en que se encuentran inmersos.

Solicita que se acoja el presente recurso ordenando dejar sin efecto el alza excesiva en el cobro de consumo de energía eléctrica, revisar los consumos de la propiedad a contar de abril del año en curso hasta la fecha del informe de la recurrida, modificar el cobro de electricidad de acuerdo con el justo precio del suministro efectivamente consumido por el recurrente y realizar las compensaciones correspondientes por los montos pagados en exceso, con expresa condena en costas

Segundo: Que don Emilio Carreño Soto, en representación de la recurrida Sociedad Inmobiliaria e Inversiones BHP Limitada, informó al tenor del recurso refiriendo que los hechos en que se funda el recurso no son efectivos. Indica que las partes suscribieron un contrato de arriendo en noviembre de 2016 y que debido a los reiterados incumplimientos de la empresa recurrente su mandante interpuso una demanda ante el 2° Juzgado de Letras de San Bernardo, causa que se encuentra con el término probatorio suspendido producto de la pandemia.

Señala que, a la fecha, la recurrente adeuda una suma superior a 1670 UF, además de las sumas de dinero correspondientes a los consumos básicos que debe pagar en virtud de lo estipulado en el contrato de arriendo. Indica que es falso que su representada haya realizado cobros excesivos y antojadizos a la arrendataria, y que la realidad corresponde a que la recurrente ha ejercido su rubro de mecánica de manera constante, percibiendo ingresos y sin pagar las rentas y el consumo de electricidad por más de un año.

Refiere que el hecho de haber suspendido la electricidad a la arrendataria por el no pago del consumo, es una facultad que se encuentra establecida en la cláusula séptima del contrato que incide en el caso de marras, por lo que el actuar de su representada no es ilegal. Expresa que la presente acción constitucional es solo una maniobra legal que pretende justificar el actuar ilegal del señor Marco Ávila Merino, representante legal de la recurrente, en relación al hurto de electricidad que está cometiendo y que fue denunciado al por la señora Beatriz Blanco Pereira,

Indica que al ser la recurrente una persona jurídica, no se vislumbra como se podría afectar su integridad física y psíquica. Señala que tampoco



se ha vulnerado derecho de propiedad alguno por cuanto es la empresa Sociedad Marco Antonio Ávila Merino la que ha incumplido sus obligaciones. Solicita que se rechace la acción.

Tercero: Que para analizar el asunto planteado por la presente vía, resulta conveniente consignar que el recurso de protección de garantías constitucionales estatuido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que priva, perturba o amenaza ese atributo;

Cuarto: Que según se ha expuesto, la recurrente estima como ilegal y arbitraria la actuación de los recurridos de cobrar valores excesivos por concepto del consumo de suministro eléctrico proporcional correspondiente al inmueble que arrienda, en razón de no emanar de un instrumento objetivo -como un remarcador-, sino de la sola determinación de la recurrida, en circunstancias que su parte no ha modificado su nivel de consumo y, conforme asevera, se encuentra al día en el pago respectivo.

Quinto: Que no es controvertido en autos la existencia de la relación contractual que vincula a las partes consistente en un contrato de arrendamiento celebrado el año 2016, en que la recurrente tiene la calidad de arrendataria y la recurrida de arrendadora del inmueble ubicado en Gran Avenida N° 13.347, comuna de San Bernardo, materia del recurso. Tampoco se discute por las partes la existencia de una causa civil incoada por la recurrida en contra de la recurrente de protección, en la que se ventila una acción de término de contrato de arriendo, fundada en el no pago de rentas y suministros de consumos básicos.

Del mismo modo, no resulta controvertido que la recurrida procedió a interrumpir el suministro de energía eléctrica al bien arrendado.

Lo que no es pacífico, en cambio, es que la aquí recurrida afirma que su contraparte le adeuda más de 1670 Unidades de Fomento a título de rentas, en tanto que esta última sostiene que las rentas se encuentran pagadas al mes de diciembre de 2020 y que se le han cobrado abusivamente consumos de energía eléctrica.



FNLDKSGZSJ

Sexto: Que para resolver el presente recurso, arbitrio extraordinario y de urgencia que, por lo tanto, no tiene rasgos que le permitan sustituir un juicio declarativo, con las garantías que resguardan los principios formativos del debido proceso, corresponde determinar si la actuación de la recurrida de suspender el suministro eléctrico al inmueble arrendado a la recurrente tiene sustento de oponibilidad formal y luego determinar si ello se encuadra en la legalidad o bien, si se opone a ésta y/o resulta un proceder arbitrario, esto es, movido por la simple discrecionalidad de dicha parte arrendadora.

Séptimo: Que sobre la legalidad del actuar de la recurrida, es procedente apuntar que en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y cuyo tenor no se ha puesto en duda, se autoriza a la arrendadora para que en caso de no pago del consumo de electricidad solicite la suspensión del servicio a la respectiva empresa de suministro.

Esa voluntad contractual autónoma de las partes, plasmada en un instrumento cuya validez no ha sido cuestionada impide concluir que, al ejercer la facultad estipulada, la conducta de la arrendadora adolezca de ilegalidad, desde que se encuentra amparada por lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil y que, por ello, tiene el carácter de ley entre ambas.

En seguida, para determinar si existe arbitrariedad en el actuar reprochado a la recurrida se hace necesario definir si el supuesto o hipótesis que autoriza el ejercicio de lo acordado en la citada cláusula séptima del contrato de arrendamiento de autos encuentra base en los hechos, circunstancia que, desde ya, conduce a concluir que su esclarecimiento en esta causa de protección no es posible, atendidos los alcances del debate y actividad probatoria que las partes tienen a su haber y que, como se adelantó, no condicen con un juicio de lato conocimiento como el que se encuentra pendiente y vigente en su tramitación, derivando en que, en lo que a esta determinación concierne, el alegato de la recurrente no reviste las características de un derecho indubitado susceptible de ser amparado por esta vía cautelar de emergencia, sino que ha de seguir la secuela de la causa civil que se encuentra en trámite, en cuya sede se declarará lo que corresponda en torno a la efectividad, o no, del incumplimiento contractual que la funda.

Octavo: Que a la luz de las reflexiones precedentes, la acción constitucional ejercida en autos no podrá prosperar.



Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema que rige la materia, **se rechaza, sin costas**, el recurso de protección deducido por la Sociedad Marco Antonio Ávila Merino SpA.

Regístrese y archívese, en su oportunidad.

N° 5.066-2021 Protección.-



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de San Miguel integrada por Ministra María Alejandra Pizarro S., Ministro Suplente Leonardo Varas H. y Abogado Integrante Adelio Misseroni R. San miguel, diecinueve de octubre de dos mil veintiuno.

En San miguel, a diecinueve 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>.