

Valdivia, veintiséis de Julio de dos mil veintiuno.

**VISTOS:**

Comparece el Habilitado de Derecho Sr. Rodrigo Ignacio Báez Andrade, domiciliado en parcela 45, sector Catripulli N° 1, de la Ciudad de Valdivia, en representación de don Eduardo Alberto Báez Zambra, Cedula de Identidad: 9.778.310-1, Empresario, domiciliado en parcela 45, sector Catripulli 1, de la Ciudad de Valdivia, de Doña Gabriela Tamara Sánchez Henríquez, Cedula de identidad 13.822.570-4, Empresaria, ambos cónyuges y de sus hijos Isidora Gabriela Báez Sánchez, Cedula de identidad: 21.657.710-8, Estudiante de Educación Media, y Eduardo Exequiel Báez Sánchez, Estudiante de educación Básica, Cedula de identidad: 23.411.165-5, todos domiciliados en la misma dirección, quien deduce recurso de protección en contra de Jorge Armando Sánchez Flandez Ignora Profesión , Rut: 8.726.336-3 domiciliado en calle Domeyko 168 de la ciudad de Valdivia y de José David Sánchez González , Rut: 13.817.498-0, Ignora Profesión, domiciliado en Pasaje Panitao 230, de la ciudad de Valdivia, y de toda persona que pudiere tener representación. Inicia el desarrollo de la acción, señalando que los recurrentes ya identificados han sufrido todos los días de la acción ilegal y arbitraria por parte de los recurridos en especial de Jorge Sánchez, quienes han atormentado a la familia recurrente al impedirle el uso de una porción de la propiedad en la cual se encuentra el único pozo que suministra agua potable a la familia recurrente, y que el recurrido en comento lo ha interrumpido de forma arbitraria e ilegal varias veces. Prosigue señalando que don Eduardo emitió un correo electrónico el 11 de Mayo de 2021 a la dirección de e-mail de José David Sánchez González, su arrendador, para que cese su actuar. Indica que con fecha 26 de Agosto del 2019, se celebró entre su representado Don Eduardo Alberto Báez Zambra y uno de los recurridos, don José David Sánchez González, un contrato de arrendamiento de carácter indefinido de una parcela identificada como parcela 45 del sector Catripulli 1 Camino a Máfil de la ciudad de Valdivia, parcela la cual aún se encuentra en arriendo y ocupada legítimamente por la familia recurrente, la cual esta materialmente subdividida por



la mitad, y en la que corresponde al recurrente Jorge Sánchez se hizo un pozo de agua que provee de agua potable la casa habitación de sus representados. Expresa después que el recurrido Jorge Sánchez corta e interrumpe el suministro de agua por largos periodos e incluso los años 2020-2021 comenzó a construir una vivienda en el retazo de terreno en el cual se encuentra el pozo en cuestión, instruyendo a los trabajadores a que interrumpan el flujo de agua que emana desde el pozo hacia la casa habitación de los recurrente, para que sus representados se vayan de la propiedad de forma rápida, incurriendo en vulneración de sus derechos. Explica que el recurrido José David Sánchez González cedió el cincuenta por ciento de la propiedad arrendada a don Jorge Armando Sánchez Flandez, lo cual lo convierte en copropietario de la parcela arrendada, dando pie e inicio a los vejámenes ya indicados, provocando angustia al grupo familiar, incumpléndose las obligaciones que tiene el arrendador, ocurriendo el último corte de suministro el 11 de Mayo, para así obtener la restitución del predio arrendado. Invoca a continuación las garantías que estima conculcadas, la primera de ellas la consagrada en el artículo 19 N° 1 de la Constitución Política de la Republica, por afectar el derecho a la vida y la integridad física y psíquica de sus representados, producto de las actuaciones constitutivas de autotutela, las que están reñidas con el debido proceso ya denunciadas, afectado la garantía del N° 3° del artículo 19 ya citado. También invoca el principio de igualdad ante la ley, consagrado en el art 19 N° 2 de la Constitución y el principio de inviolabilidad del hogar, amparado en el art 19 N° 5°. Refiere a continuación el contrato de arriendo celebrado entre las partes y sus efectos legales, señalando que la construcción del pozo de agua que se encuentra en la propiedad, la que fue cercada por la mitad imposibilitando la entrega perfecta de la cosa arrendada puesto que la propiedad es una unidad, afectando el derecho de propiedad de los recurrentes. Desarrolla posteriormente lo requisitos y obligaciones que genera el contrato de arrendamiento, citando las disposiciones pertinentes del Código Civil y se remite a jurisprudencia relacionada con la materia del presente recurso. Concluye su recurso solicitando se ordene dejar sin efecto el acto arbitrario e ilegal de acoso a sus representados, y el cese



de las acciones contrarias a derecho ya descritas, prohibiendo a los recurridos avisar a la compañía eléctrica grupo Saesa S.A para que corten el suministro de energía eléctrica dado que las bombas de agua que suministran tal vital elemento funcionan con energía eléctrica entregada por la red de energía, con costas del recurso.

El compareciente acompañó los siguientes documentos:

- 1.- Contrato de Arriendo firmado por mi representado Don Eduardo Alberto Báez Zambra y por el recurrido José David Sánchez González.
- 2.- Set fotográfico de los trabajos de construcción efectuado por el recurrido Jorge Armando Sánchez Flández.
- 3.- Copias del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la Ciudad de Valdivia en la cual consta el estado de la propiedad arrendada parcela 45, Catripulli 1 de la Ciudad de Valdivia.
- 4.- Set de Videos en los cuales se aprecia la construcción de una casa en la propiedad arrendada, que se entregará a la Corte.

Se ordenó a la recurrida informar el recurso.

Informa el recurso el Abogado Sr. Alejandro López Caba, cédula de identidad número 15.576.940-8, con domicilio en Vicente Pérez Rosales N° 560, oficina 202 D, comuna de Valdivia, en representación de José David Sánchez González y de Jorge Armando Sánchez Flández, quien informa el recurso, solicitando sea este rechazado. Alega en primer lugar la ineptitud del recurso por la confusión del mismo al carecer de un hilo conductor en el relato de los hechos, mezclando situaciones y con argumentaciones de las más diversas, que impide abordarlo de buena manera. En cuanto al fondo del recurso, señala que haciendo un esfuerzo, extrae que lo que se pretendería es que producto de persecuciones en la privación de una parte del retazo del bien arrendado, se privaría a los recurrentes de una vida tranquila y pacífica, empobreciendo su nivel de vida a tal punto que pasan todos los días pendientes de que no les corten el agua, y que ante la gravedad de



los hechos, el 11 de Mayo el recurrido Jorge Sánchez volvió a cortar el agua remitiéndosele un correo del cual no tuvo respuesta por parte del arrendador y que la finalidad seria terminar con el arriendo, lo cual está prohibido en nuestro ordenamiento jurídico. Para clarificar los antecedentes, el compareciente expresa que es efectivo que don José David Sánchez González suscribió un contrato de arriendo con el recurrente con fecha 26 de Agosto del año 2019, señalándose que se le arrendaban 2500 metros cuadrados de la parcela, pues esta todo cercado y al ser un lugar rural, la parcela se abastece de agua mediante un pozo que se encuentra construido en la misma parcela y se extrae el agua mediante una moto bomba. Manifiesta que durante el año 2021 la moto bomba ha presentado desperfectos propios del funcionamiento de esta y que han debido ir técnicos a revisarla, circunstancia por la cual en forma esporádica el agua potable ha estado cortada, pero aquello no es por un acto voluntario de alguno de sus representados, sino que ha sido por una situación de fuerza mayor, propios del desperfecto y funcionamiento de una moto bomba de estas características, sin que existan llaves de corte que permitan realizar aquello, existiendo una red directa hacia la casa habitación arrendada. Con relación a la porción de terreno arrendada, manifiesta que son cuestiones que se deben ventilar en un procedimiento especial y no a través de un Recurso de Protección. Refiere después y en relación con el contrato de arrendamiento, que el recurrente se comprometió a cuidar el lugar donde vive, no tener más allá de una mascota, mantener todo limpio, lo que no ha ocurrido, convirtiendo el lugar en un basural, manteniendo en la parcela más de 20 perros, lo que ha generado problemas con todos los vecinos que viven en parcelas del sector, por su mal vivir comunitario y por esa razón se le solicitó que entregara la parcela sin tener que llegar a tribunales a lo que este se negó, enviándosele entonces carta de aviso de término de contrato con fecha 03 de Junio del año 2021. Concluye su informe negando que los recurridos hayan incurrido en actuaciones ilegales o arbitrarias y solicita se condene a la parte recurrente en costas.

El informante acompaña los siguientes documentos:



- 1.- Set de fotografías de la bomba de agua que posee el pozo profundo y que abastece la casa habitación.
- 2.- Set de fotografías que dan cuenta el estado del lugar al momento de ser arrendado y el estado actual.
- 3.- Carta de aviso de término de contrato de arrendamiento.

Se decretó traer los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, el Recurso de Protección de Garantías Constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo ante una acción u omisión arbitraria o ilegal que impida, amenace o perturbe ese ejercicio. Constituye un requisito indispensable de la acción de protección la existencia de una acción u omisión ilegal, es decir, contraria a la ley o que sea arbitraria por parte de quien incurre en ella y que provoque alguna de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando una o más garantías protegidas por el legislador. Los recurrentes han invocado para recurrir y fundamentar su acción, las garantías constitucionales consagradas en el artículo 19° de la Constitución Política de la República, en sus N° 1° “El derecho a su integridad física y psíquica”; N° 2 “La igualdad ante la ley”; N° 3° “El debido proceso”; N° 5° “La inviolabilidad del hogar” y N° 24° “El derecho a la propiedad”.

**SEGUNDO:** Que, en términos generales, la parte recurrente manifiesta que los recurridos incumpliendo las obligaciones emanadas de un contrato de arrendamiento suscrito en relación con la parcela ubicada en el sector rural que individualizan, ha procedido a cortar el suministro de agua que proviene de un pozo construido al interior de esta, en la parte que ocupa uno de los recurridos, cuyo propósito es presionar para que hagan abandono de esta parcela arrendada. Los recurridos alegan en primer lugar la ineptitud del libelo, por estimar que está



redactado en forma difusa, dificultando su comprensión y en cuanto al fondo de este, niegan los hechos del recurso explicando que los esporádicos cortes se deben a trabajos de mantención de la bomba utilizada para el suministro de agua. En cuanto a la ineptitud alegada, esta resulta inadmisibles, considerando que la interposición del recurso de protección no exige los requisitos del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, resultando además comprensible su contenido y solicitud.

**TERCERO:** Que, conforme los antecedentes proporcionados por recurrentes y recurridos, se tiene por acreditados los siguientes hechos:

1.- Jorge Armando Sánchez Flández y José David Sánchez González son copropietarios en partes iguales de un inmueble ubicado en el sector lugar de Catripulli comuna de Valdivia, en específico una parcela de media hectárea, según da cuenta inscripción en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, del año 2017, número 1299 vuelta fojas 1313.

2.- El 26 de Agosto de 2019 José David Sánchez González celebró con Eduardo Alberto Báez Zambra, un contrato de arrendamiento por el cual le entregó el inmueble por tiempo indefinido a cambio de una renta mensual de \$300.000, con destino habitacional. En el contrato no se hace precisión en cuanto al metraje arrendado.

3.- Es un hecho reconocido que el señor Báez y su familia habitan la vivienda construida en la parcela, teniendo acceso únicamente a la mitad del terreno, es decir, 2.500 metros cuadrados aproximadamente.

4.- En los 2.500 metros cuadrados aproximados restantes, se ubica un pozo que abastece de agua a la vivienda habitada por los recurrentes. Además, en aquel retazo de terreno se construye otra vivienda.

5.- Que en fechas no precisadas, se ha interrumpido el abastecimiento de agua potable, afectando a los recurrentes.

6.- El 11 de Mayo de 2021 el recurrente Eduardo Báez le envió un correo electrónico al arrendador José David Sánchez González, exponiendo su problemática con el agua y los sucesivos cortes, a lo cual el 03 de Junio de 2021,



el recurrido José David Sánchez González le envió una carta de desahucio al recurrente, dando a conocer su intención de no perseverar en el contrato de arrendamiento, poniéndole término al contrato el 26 de Agosto de 2021, exigiendo su restitución en dicha fecha.

**CUARTO:** Que, en lo relativo al acceso solo a la mitad del terreno, al afirmar el recurrente que el contrato admite la ocupación del total de esta, lo que fue negado por la recurrida quien manifestó que siempre se sostuvo y entendió que lo arrendado era la mitad de la parcela y respecto de aquella parte debidamente cercada, en la cual existe una vivienda construida, el asunto en discusión dice relación con un supuesto incumplimiento contractual, cuyo conocimiento y resolución no corresponde a esta acción de naturaleza cautelar, sino al procedimiento establecido para controversias derivadas de un contrato. Conforme lo expuesto, no es una circunstancia indubitada que el recurrente pudo tener acceso a todo el predio a propósito de la celebración del contrato de arrendamiento, en el cual no se especifica porcentaje alguno sino que solo se indica que se arrienda un inmueble ubicado en la Parcela ya referida, indicándose además eventuales gastos propios de una casa habitación. Tampoco se ha explicado por alguna de las partes la fecha de la construcción del cerco que divide el inmueble, de manera que no es posible establecer las condiciones de la entrega del inmueble. Las fotografías tampoco esclarecen lo antes señalado.

**QUINTO:** Que, en relación al corte del suministro de agua de pozo, si bien es un hecho reconocido por recurrida, la explicación que ha entregado en el sentido que ha ocurrido en forma esporádica debido exclusivamente a trabajos de mantención, encontrándose el inmueble ocupado por los recurrentes abastecido del vital elemento y en ese contexto, enfrentamos una situación de incumplimiento de contrato que debe ser discutido en sede de lato conocimiento, pues además no se ha logrado establecer la gravedad, periodicidad y prolongación en el tiempo de ese corte de suministro. En consecuencia, del análisis de los antecedentes aportados por las partes, no es posible advertir se haya vulnerado o amagado las garantías constitucionales invocadas por los recurrentes y de acuerdo con lo ya expuesto, el asunto dice más bien relación con



situaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado entre estos, cuyo conocimiento es propio de un procedimiento de naturaleza controversial. .

Por estas consideraciones, y visto, además, lo establecido en el artículo 19° números 1°, 2°, 3°, 5° y 24° en relación con el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías, **SE RECHAZA**, sin costas, el recurso de protección interpuesto por Rodrigo Ignacio Báez Andrade en favor de Eduardo Alberto Báez Zambra y Gabriela Tamara Sánchez Henríquez y sus hijos Isidora Gabriela y Eduardo Exequiel, ambos Báez Sánchez en contra de Jorge Armando Sánchez Flández y José David Sánchez González.

Redactada por el Abogado Integrante Sr. Juan Carlos Vidal Etcheverry.

Regístrese digitalmente y archívese, en su oportunidad.

**Rol N° 1305 -2021 Protección**





Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valdivia integrada por Ministra Presidente Maria Elena Llanos M., Ministra Sra. María Soledad Piñeiro F., quien no firma no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa por encontrarse con Feriado Legal y Abogado Integrante Juan Carlos Vidal E. Valdivia, veintiséis de julio de dos mil veintiuno.

En Valdivia, a veintiséis de julio 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 04 de abril de 2021, 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>