

**Certifico:** Que se anunciaron, escucharon relación y alegaron por el recurso la abogado don Javier Retamales Arancibia y contra el recurso el abogado don Ronal Centi Romero. Asimismo, que esta audiencia inició a las 09:30 y finalizó a las 09:56 horas. San Miguel, 8 de febrero de 2022. Natalia Álvarez Villarroel, relatora.

San Miguel, ocho de febrero de dos mil veintidós.

A los escritos folios N°s 5830, 6717 y 6744: A todo, téngase presente y a sus antecedentes.

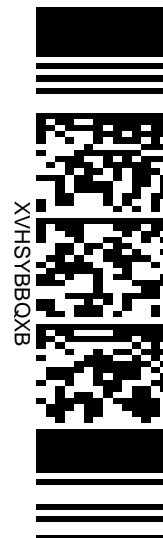
**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** Que comparecen Guillermo del Carmen Duarte Galleguillos cédula nacional de identidad n° 13.558.327-8 y Fernando Raúl Flores Gallerce cédula nacional de identidad n° 9.850.643-8, ambos en representación del Club Deportivo Lo Chacón, organización comunitaria sin fines de lucro de conformidad a la Ley 19.418, Registro N° 160 de la Ilustre Municipalidad de El Monte, Rol Único Tributario N° 65.766.420-0, domiciliado en Avenida San Antonio N° 0326, comuna de El Monte, quienes interponen recurso de protección en contra de Albertina Aida Fonseca Aravena, cédula nacional de identidad N° 6.827.470-2, domiciliada en Avenida San Antonio N° 0326, comuna de El Monte, por el acto que estiman ilegal y arbitrario consistente en haber puesto término inmediato al contrato de arriendo respecto del inmueble ubicado en Avenida San Antonio N° 0326, comuna de El Monte, acto que realizó de forma violenta y arbitraria mediante el uso de cadenas y candados en las vías de acceso al inmueble, privando al actor del derecho de propiedad sobre bienes que formaban parte de las instalaciones del Club Deportivo, y destruyendo un cerco perimetral construido por el Club, todo ello sin fundamento alguno. Manifiestan que el actuar de la recurrida infringe las garantías fundamentales comprendidas en el artículo 19 N° 3 inciso 5° y N° 24 la Carta Fundamental.

Indica que la recurrente es arrendataria del inmueble ya individualizado en el párrafo anterior, siendo la propietaria del mismo la señora Fonseca. Explica que dicho contrato de arriendo tuvo por finalidad la instalación de una cancha deportiva y camarines, ello para cumplir con la finalidad principal de la organización recurrente, esto es, un Club Deportivo sin fines de lucro, al servicio de la comunidad y desarrollo de actividades deportivas.

Señala que el contrato de arriendo comenzó a regir el día 30 de Mayo del año 2006, y se estipuló que su duración se extendería por 15 años desde aquella fecha, sin perjuicio de lo anterior, se pactó cláusula por la que se entendería prorrogado por el mismo periodo, a menos que una de las partes quisiese terminarlo, dándole el aviso correspondiente a la otra conforme a Derecho y con 30 días de anticipación mediante carta certificada.

Afirma que habiéndose pagado la correspondiente renta anual el día 30 de mayo de 2021, se renovó el contrato de arriendo por el mismo periodo



contemplado en dicha convención, habiendo operado así la cláusula quinta del contrato de arriendo.

Denuncia que la recurrida, con posterioridad a que operara la prórroga señalada, esto es, el día domingo 12 septiembre del año 2021, decide poner término inmediato al arriendo, por vías de hecho, cerrando el recinto mediante el uso de cadenas y candados del inmueble en sus distintas vías de acceso, destruyendo además un cerco perimetral construido por el Club de aproximadamente 60 metros, todo lo anterior, sin fundamento alguno.

Argumenta que la recurrida ha obrado en contravención a lo establecido tanto en la ley como en el contrato, el cual tiene la misma virtud entre las partes por aplicación del artículo 1545 del Código Civil, y del principio pacta sunt servanda, no respetando las formas de poner término al contrato de arriendo conforme a Derecho.

Acusa que se ha vulnerado la garantía del artículo 19 N° 3 inciso 5° de la Carta Fundamental, ya que la recurrida ha tomado justicia por sus propias manos, configurándose de esta manera un caso de auto tutela ilícita y proscrita en un Estado Democrático de Derecho. Asimismo, denuncia que la recurrida tampoco permitió retirar los bienes muebles de propiedad de la recurrente que forman parte de las instalaciones del Club, y procedió a destruir un cerco perimetral de 60 metros cuadrados, vulnerado a su vez el derecho de propiedad amparado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

Solicita en definitiva que se acoja el presente recurso y se declare que el actuar de la recurrida fue arbitrario e ilegal y se le ordene respetar la relación contractual vigente, restituyendo el inmueble arrendado, retirando inmediatamente las cadenas y candados de las vías de acceso al recinto, compeliéndola a abstener de perturbar nuevamente el uso legítimo del recinto, todo sin perjuicio de los Derechos que pueda ejercer ante los Tribunales ordinarios de justicia de conformidad al artículo 76 de la Carta Fundamental y lo prescrito en la Ley 18.101, adoptando cualquier otra medida que se estime necesaria para restablecer el imperio del derecho, con expresa condena en costas.

Acompaña a su presentación contrato de arriendo suscrito el día 05 de Abril del año 2006, ante Notario Público de la comuna de Talagante, recibos de dinero por concepto de canon de arrendamiento, que comprende desde el año 2006 hasta el año 2021 y certificado de inscripción del Club Deportivo Lo Chacón, emitido por la Ilustre Municipalidad de El Monte.

**Segundo:** Que, comparece Albertina Fonseca Aravena, quien informa al tenor del recurso interpuesto en su contra, solicitando su rechazo en virtud de los argumentos que expone.

Indica que es efectivo que se celebró contrato de arriendo con la recurrente el día 5 de abril de 2006, respecto de una parte del inmueble de su propiedad ubicado en calle San Antonio N° 0326, sector Lo Chacón, comuna del El Monte, la que sería destinada solo a la instalación de una cancha deportiva y camarines.



XVHSYBBOXB

Afirma que en los últimos 5 años dicho lugar se habría convertido en un lugar de consumo de alcohol y drogas, lo cual escapa a los fines del Club Deportivo. Por este motivo y producto de que se agravaron los problemas de sana convivencia, el año 2018 se les envía una carta donde se comunica que no prorrogaría el contrato, para que con el debido tiempo pudiesen tomar las medidas pertinentes para su traslado, carta que entregó por mano, atendida la confianza existente con los responsables del Club, quienes le manifestaron estar de acuerdo con el aviso.

Señala que los recurrentes presentaron atrasos en el pago del arriendo, y que en los últimos años no habrían pagado el agua de regadío, ni la luz eléctrica, servicio que indica habrían obtenido de manera ilícita pues no tenían facultades de instalación de anexo de conexión de luz eléctrica, afirmando que incluso le llegó una carta de cobranza de la Tesorería General de la República por el monto de \$580.762, con riesgo de embargo, la cual fue entregada a los representantes de la recurrente.

Argumenta que quien ha procedido al cierre del inmueble es un tercero, actual dueño de la propiedad, don Rene Enos Fonseca, conforme certificado de dominio vigente que acompaña a su informe, por lo que la informante no podría controvertir o deshacer lo establecido por el actual propietario, más aún cuando el contrato de arriendo no se encontraba anotado al margen del título de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, y por ende, no es oponible a terceros. Además, señala que el actual propietario del inmueble mantiene medida de protección a su favor decretada en causa RUC 2100783476-1, de la Fiscalía Local de Talagante, por el delito de amenazas proferidas en su contra por parte de los dirigentes del Club Deportivo Lo Chacón. Añade que, atendido que no se produjo la entrega material del inmueble en el plazo acordado con los dirigentes, se envió una segunda carta certificada notarial el día 29 de julio de 2021, comunicando un nuevo plazo para la entrega, la que debía realizarse el día 28 de agosto del mismo año.

Finalmente indica que el acto del cierre del inmueble ocurrió el día 29 de agosto del año 2021, por lo que considera que el recurso sería extemporáneo al presentarse 28 días de ocurrido el hecho.

Solicita se rechace el recurso en todas sus partes por ser extemporáneo, porque además no se han vulnerado ninguna de las garantías constitucionales mencionadas por la recurrente, y sin perjuicio de no ser responsable por las acciones del nuevo propietario del inmueble, con expresa condena en costas. Acompaña a su recurso el contrato de arriendo celebrado el 5 de abril de 2006, carta de aviso de cesación de contrato de 29 de julio de 2021, autorizada ante Notario Público de Talagante, comprobante de envío de la carta antes señalada, copia de aviso de cobranza de Tesorería General de la República de fecha 3 de octubre de 2017 dirigida al Club Deportivo Lo Chacón, copia vigente de certificado de dominio de la propiedad, set de fotografías del lugar.



XVHSYBBOXB

**Tercero:** Que se ordenó como trámite previo a la vista de la causa, que el actual propietario del inmueble informase al tenor del recurso interpuesto, lo cual se cumplió el día 28 de enero del presente año, compareciendo René Manuel Enos Fonseca, quien evacuó informe solicitando el rechazo del mismo, por los siguientes argumentos:

Señala que efectivamente es propietario del inmueble objeto de la presente acción ubicado en calle San Antonio N° 0326, sector Lo Chacón, comuna El Monte, que se encuentra inscrito a fojas 1526 número 1351 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talagante del año 2021, la cual adquirió mediante resolución exenta N° E-20723 de fecha 18 de mayo de 2021 del Ministerio de Bienes Nacionales.

Indica que también es efectivo que el día 29 de agosto del año 2021 procedió a cerrar el acceso a su propiedad, debido a que por tratarse de un sector rural era mal aprovechada por personas que consumían alcohol, y a causa de ello personas que al parecer eran dirigentes del Club Deportivo lo amenazaron con golpes y de muerte, por lo que interpuso denuncia ante Carabineros de la Tenencia de El Monte, los cuales previa comunicación con la Fiscalía Local de Talagante proceden a otorgarle una medida de protección por 60 días, plazo que según se dijo en estrados se cumplió a fines del mes de octubre del año pasado.

Refiere que no ha celebrado ningún contrato de arrendamiento o de cualquier naturaleza con el Club Deportivo Lo Chacón, ni con ningún dirigente, por lo que el contrato que da origen a la presente acción no le es oponible, y la condición de ser hijo de la señora Albertina Fonseca Aravena en nada modifica dicha circunstancia.

Afirma que el cierre realizado a su propiedad no constituye un acto ilegal o arbitrario, ni infringe derechos garantizados en la Constitución, por lo que solicita el rechazo de la acción con condena en costas.

**Cuarto:** Que atendido lo referido y para dilucidar el asunto sometido a la decisión de esta Corte, es preciso recordar que la acción de protección contenida en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, debe ser ejercida ante actos u omisiones arbitrarios y/o ilegales que provoquen privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías con resguardo constitucional, para que en su caso, se adopten las providencias necesarias en el restablecimiento del imperio del derecho, asegurándose la debida protección del perjudicado. De lo que se sigue, que se trata de un procedimiento extraordinario, de emergencia, cuyo objetivo es remediar pronta y eficazmente los efectos lesivos de un actuar ostensiblemente contrario al ordenamiento jurídico o carente de fundamento o caprichoso, reparándose así el amago provocado a derechos o prerrogativas derivadas de situaciones ciertas y definidas y, por ello, con resguardo constitucional preferente. Todo ello sin perjuicio de los demás derechos que puedan hacerse valer ante la autoridad o los Tribunales correspondientes.



**Quinto:** Que atendido lo anterior, es necesario determinar si ha existido de parte de la recurrida un acto ilegal o arbitrario que amenace, perturbe o prive al reclamante de protección del legítimo ejercicio de alguno de los derechos o garantías establecidos en la Constitución Política de la República, especialmente en este caso, de aquellos contenidos en los números 3 inciso 5° y 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental.

**Sexto:** Que el acto que se impugna por esta vía corresponde a cierre del inmueble arrendado, lo que el recurrente indica habría ocurrido el 12 de septiembre pasado. Sin embargo, la recurrida sostiene que el cierre en cuestión lo realizó el dueño de la propiedad el día 29 de agosto del año pasado.

**Séptimo:** Que, cabe hacer presente que quien cerró el terreno en cuestión es un tercero ajeno al contrato a que se refieren los recurrentes, quien adquirió el dominio del inmueble con posterioridad a su celebración, a través de la resolución exenta N° E-20723 de fecha 18 de mayo de 2021 del Ministerio de Bienes Nacionales, debidamente inscrita en el Registro Conservatorio correspondiente, en consecuencia lo adquirió a título gratuito, por lo que no resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 1962 N°1 del Código Civil, de manera que lo denunciado no resulta ilegal por tratarse del dueño del inmueble que se trata, y le resulta inoponible el contrato de arrendamiento en cuestión, de acuerdo a lo dispuesto en la misma norma legal.

**Octavo:** Que, en atención a lo razonado en los considerandos precedentes, el recurso de protección interpuesto no puede prosperar.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República de Chile y en el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre la materia, se **rechaza** el recurso de protección interpuesto por el Club Deportivo Lo Chacón de El Monte.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro señor Sepúlveda, quien estuvo por acoger el recurso de protección toda vez que las partes no discuten el hecho de que a ambas les une una relación contractual como lo es un contrato de arrendamiento cuyas cláusulas controvertidas deben ser discutidas y resueltas en sede civil y no cautelar, más no resulta tolerable la autotutela desplegada por una de las partes al cerrar el perímetro del predio arrendado con candados y cadenas desconociendo el estado de derecho que consagra los procedimientos para resolver tal cuestión, por lo que la recurrida debe retirarlas y las partes procedan a resolver la controversia conforme a derecho, bajo las normas de la ley de arrendamiento.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

**N° 5369-2021-Protección.**

Pronunciada por la Tercera Sala de la Itma. Corte de Apelaciones de San Miguel integrada por las Ministras Sra. M. Carolina Catepillán Lobos, Sra. Liliana Mera Muñoz y Sr. Luis Sepúlveda Coronado.

XVHSYBBOXB

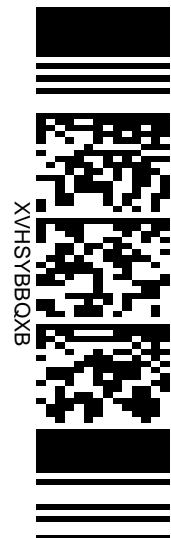




XVHSYBBQXB

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de San Miguel integrada por los Ministros (as) Maria Carolina U. Catepillan L., Liliana Mera M., Luis Daniel Sepúlveda C. San miguel, ocho de febrero de dos mil veintidós.

En San miguel, a ocho de febrero de dos mil veintidós, 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>.