

C.A. de Santiago

Santiago, treinta de septiembre de dos mil veintidós.

A los folios 21 y 22: A todo, téngase presente.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que comparece Maxi Salazar González, abogado, quien interpone recurso de protección a favor de Sociedad Grupo Torres SpA, y en contra de Centros Comerciales III SpA, llamada también Grupo Patio, por el acto que estima arbitrario e ilegal consistente en el aviso y corte de la energía eléctrica y agua potable y amenaza de expulsión del inmueble que arrienda a la recurrida, lo que estima vulnera las garantías del artículo 19 N° 3, 21, 24 y 26 de la Constitución Política de la República, por lo que pide declarar que las actuaciones de la recurrida consistentes en el corte de suministro de energía eléctrica y agua potable y la inminente negativa de ingreso a los inmuebles arrendados son ilegales y arbitrarias, y se prohíba a la recurrida volver a cortar los referidos suministros y prohibir el ingreso a los bienes arrendados, y en general las medidas que esta Corte estime procedentes para el restablecimiento del derecho.

Para fundar su recurso expone que con fecha 26 de octubre de 2021, funcionarios de Grupo Patio y del centro comercial recurrido enviaron al recurrente un aviso de corte de energía eléctrica mediante correo electrónico que, entre otras cosas, señaló que se procedería al corte de suministro de energía eléctrica en dos centros de lavado de automóviles arrendados, ubicados en la Ciudad Satélite y otro en la ciudad de Illapel, lo que se verificó el día 28 de octubre de 2021.

Agrega que tiene contrato de arrendamiento por escrito vigente hasta el año 2022 respecto de los espacios ubicados en el estacionamiento del Centro Comercial de Ciudad Satélite, sosteniendo que el proceder del recurrido y de sus funcionarios es arbitrario e ilegal, toda vez que, mediando un contrato de arrendamiento vigente, procedió igualmente, sin autorización judicial ni legal alguna, a turbar y embarazar el debido derecho de propiedad del recurrente a través de vías de hecho, y a conculcar el ejercicio del derecho a ejecutar una legítima actividad económica consistente en el lavado de automóviles.

Finalmente, manifiesta que los actos del recurrido vulneran las garantías arriba mencionadas, de la manera que explica, por lo que pide acoger el recurso conforme lo antes mencionado.

SEGUNDO: Que, evacuó informe la recurrida, quien pide el rechazo del recurso, con costas.

Indica que el día 12 de junio de 2020, Centros Comerciales III SpA (“Centros Comerciales”) celebró un contrato de arrendamiento con Grupo Torres SpA (“Grupo Torres”), en que le cedió el goce de un inmueble ubicado en el centro comercial Ciudad Satélite, en Maipú. Añade que, junto con él, las partes celebraron un contrato complementario de administración de energía, que es un contrato de prestación de servicios, cuyo objeto fue fijar las condiciones por las cuales se regiría la distribución de energía y los servicios eléctricos comunes dentro del centro comercial Ciudad Satélite.

Refiere que el recurrente olvidó acompañar a autos este segundo contrato y se refirió solamente al contrato de arrendamiento, a lo que añade que el artículo cuarto del contrato de administración de energía, el locatario Grupo Torres se obligó a pagar el precio de los servicios prestados dentro del plazo de siete días desde la emisión de la factura respectiva. Agrega que, en su inciso final, el artículo cuarto otorga dos derechos a Centros Comerciales en caso de que Grupo Torres incurra en mora de su obligación de pagar el precio: (i) aplicar el interés máximo convencional; y, (ii) suspender el servicio eléctrico al inmueble arrendado.

Denuncia que el recurrente está en retardo injustificado de sus obligaciones del contrato hace más de 350 días, ya que, en casi un año completo, Grupo Torres no ha pagado ninguna de las doce facturas emitidas por Centros Comerciales por los servicios eléctricos, aun cuando esas facturas fueron irrevocablemente aceptadas por él.

Expone que, la deuda de Grupo Torres por los servicios del Contrato asciende a \$210.438., y al sumar eso con su deuda morosa en el contrato de arrendamiento, Grupo Torres debe a Centros Comerciales más de \$5.400.000 por el uso del local en Ciudad Satélite. Agrega que, si además se suman los otros locales arrendados por Centros Comerciales a Grupo Torres, en otras zonas del país, su deuda morosa total suma más de \$19.600.000.- motivo por el cual la hipótesis del artículo cuarto del contrato se cumple a cabalidad, ya que Grupo Torres está en mora injustificada hace más de 350 días, por lo que Centros Comerciales tiene el derecho a suspender su servicio eléctrico.

Sostiene que, en octubre de 2021, luego de algunas reuniones sostenidas entre las partes, Grupo Torres se comprometió a seguir un plan de pagos partiendo con el pago efectivo de \$3.000.000, pero nunca cumplió ese compromiso, por lo que su grave incumplimiento es un hecho pacífico.

Expresa que no es cierto que Centros Comerciales haya cortado su suministro de agua potable, ni menos que le esté impidiendo el acceso al

inmueble por “vías de hecho”, siendo lo único verídico el corte de suministro eléctrico. Añade que no es ilegal ni arbitraria la conducta de Centros Comerciales al suspender el servicio eléctrico del inmueble, pues está amparada por un derecho contractual indubitado.

Finalmente sostiene que no se han afectado las garantías que se denuncian como vulneradas en el recurso, y que si lo que Grupo Torres reclama es un incumplimiento contractual, debe presentar ese reclamo por las vías procesales correspondientes y no a través de una acción de protección, pues ésta se dirige solo a cautelar derechos preexistentes e indubitados.

TERCERO: 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.

CUARTO: Que el recurso debe desestimarse por cuanto las hipótesis señaladas en el mismo, respecto a que la recurrida le habría cortado el suministro de agua a Grupo Torres y que le impediría el acceso al inmueble, están negadas por Centros Comerciales III SpA y, por tanto, se trata de derechos dubitados que no pueden ser resueltos en esta sede de protección.

QUINTO: Que en lo que se refiere al corte del suministro eléctrico, no se advierte ilegalidad en el obrar de la recurrida, por cuanto el artículo 4 del contrato que liga a las partes, la faculta para proceder de ese modo, debiendo recordarse que el artículo 1545 del Código Civil establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes. Luego, facultado por la ley del contrato, no puede haber ilicitud en su obrar, desde que la parte recurrente se encuentra en mora en el pago de las rentas y del servicio eléctrico.

SEXTO: Que esta ha sido la doctrina que sustenta la Corte Suprema en un caso de similar naturaleza en los autos de protección Rol 22937-2019.

SÉPTIMO: Que, en consecuencia, no procede analizar los derechos que se denuncian como conculcados.

Por estas consideraciones, atendido, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, **se rechaza, con costas**, el recurso de protección deducido por Sociedad Grupo Torres SpA en contra de Centros Comerciales III SpA.

Alzase la orden de no innovar decretada en estos autos.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

N°Protección-40430-2021.