

CORTE DE APELACIONES

Caratulado:

**FUENTES/GRUPO DE INVERSIONES
ZHISHENG LTDA**

Rol:

860-2022

Fecha de sentencia:	28-11-2022
Sala:	Sexta
Tipo Recurso:	Protección-Protección
Resultado recurso:	RECHAZADA
Corte de origen:	C.A. de Santiago
Cita bibliográfica:	FUENTES/GRUPO DE INVERSIONES ZHISHENG LTDA: 28-11-2022 (-), Rol N° 860-2022. En Buscador Corte de Apelaciones (https://juris.pjud.cl/busqueda/u?96zg). Fecha de consulta: 29-11-2022



Utilice una aplicación QR desde su teléfono para escanear este código y consultar la sentencia desde el sistema.

[Ir a Sentencia](#)

Santiago, veintiocho de noviembre de dos mil veintidós.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que, comparecen doña Yilda Melissa Toledo Oviedo, doña Maryorie Patricia Labraña Leiva, doña Claudia Roxana Labraña Leiva y doña Geraldly Ivania Fuentes Sleman, quienes deducen la presente acción de protección en contra de la empresa Grupo de Inversiones Zhisheng Limitada, por los antecedentes y fundamentos que expone.

Exponen las recurrentes que todas son arrendatarias de locales comerciales del llamado “Mall Chino” ubicado en calle Sazie N° 2930 comuna de Santiago.

Señalan que, arriendan locales ubicados en el segundo piso del Mall Chino, pero que, por motivos de deudas de los gastos comunes y otros, los administradores les informaron que debían hacerse arreglos y variaciones en dicho piso por lo que fueron trasladados al primer piso de dicho centro comercial.

Añaden que, solo por ser deudoras de gastos comunes y de arriendo, les prohibieron sacar sus mercaderías de los locales comerciales del segundo piso.

Relatan que han sido víctimas de hostigamientos y amenazas de ser echadas de dichos locales o que les cortarían la luz y el agua. Además, que cierran el Mall arbitrariamente sin poder hacer ingreso, no pudiendo vender y generando un desmedro a sus patrimonios, todo con el fin de cerrar forzosamente los locales comerciales.

Reconocen tener deudas de arrendamiento y gastos comunes, pero que dicha situación se debe a la pandemia mundial por Covid-19.

Alegan vulnerados sus derechos de propiedad reconocido constitucionalmente.

Solicitan, se acoja el presente recurso y se disponga que se dejen sin efecto los cierres forzados de locales, se les permita sacar sus mercaderías de los locales, que no se les corte el agua y la luz y sean permitidos desarrollar sus labores, siendo, además, debidamente notificados y como en derecho corresponde en un juicio de arrendamiento y a través de una sentencia ser desalojados de dichos locales comerciales, y además se condene expresamente en costas a la recurrida.

SEGUNDO: Que, evacuando informe por la recurrida, Grupo de Inversores Zhisheng Ltda.”, señala ser

propietaria de los 45 locales comerciales ubicados en el centro Comercial de Zhejian de China, los cuales se encuentran distribuidos en sus 3 pisos.

Argumenta que, con cada una de las recurrentes acordó de común acuerdo y de manera inicialmente verbal, modificar sus contratos de arriendo cambiando la ubicación de sus locales comerciales hacia el primer piso del centro comercial.

Señala que, con el fin de incentivar las ventas de los locatarios, dada la contingencia sanitaria, acordaron con las recurrentes concentrar el flujo en el primer piso dado que es el sector con más afluencia de público o potenciales clientes.

Añade que, se les reiteró en diversas ocasiones que firmaran anexo de contrato por las modificaciones de los locales, hecho que jamás quisieron hacer. También refiere que se les pidió que finiquitaran los contratos de arrendamiento de los locales ubicados en el segundo piso del Centro Comercial, y que se firmara uno nuevo, si no querían firmar los anexos, hecho que tampoco ocurrió.

Niega haber cortado el suministro de energía eléctrica y de agua potable o haber amenazado a las recurrentes. En cuanto al acceso al centro comercial, manifiesta que éste se encuentra totalmente liberado, tanto para los locatarios como para el público general, por lo que no existe impedimento alguno para ingresar al centro comercial.

TERCERO: 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 preexistentes, que en esa misma disposición se enuncian, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar frente a un acto u omisión ilegal o arbitrario que impida, amague o perturbe ese ejercicio. En concordancia con lo anterior, corresponde a esta Corte dilucidar si el acto impugnado por la presente acción es ilegal o arbitrario, para luego examinar si dicho acto afecta o conculca alguna de las garantías constitucionales que se denunciaron como vulneradas por el recurrente. Así y sólo así podrá esta Corte entrar a determinar si se encuentra en situación material y jurídica de brindar protección al recurrente, restableciendo el imperio del derecho.

CUARTO: Con el mérito de lo informado por las partes, es posible tener por establecido en esta sede cautelar que entre las partes existe un contrato de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en el llamado “Mall Chino” ubicado en calle Sazie N° 2930 comuna de Santiago.

QUINTO: Que, en cuanto a los actos denunciados, las recurrentes refieren que arriendan locales ubicados en el segundo piso del Mall Chino, pero que, por motivos de deudas de los gastos comunes y otros, los administradores les informaron que debían hacerse arreglos y variaciones en dicho piso por lo que fueron trasladados al primer piso de dicho centro comercial y que por encontrarse en dicha calidad se les prohibieron sacar sus mercaderías de los locales comerciales del segundo piso, por lo que han sido víctimas de hostigamientos y amenazas de ser echadas de dichos locales o que les cortarían la luz y el agua. Además, agregar que cierran el Mall arbitrariamente sin poder hacer ingreso, no pudiendo vender y generando un desmedro a sus patrimonios, todo con el fin de cerrar forzosamente los locales comerciales.

En cuanto al petitorio del presente arbitrio solicitan, se acoja el presente recurso y se disponga que se dejen sin efecto los cierres forzados de locales, se les permita sacar sus mercaderías de los locales, que no se les corte el agua y la luz y sean permitidos desarrollar sus labores, siendo, además, debidamente notificados y como en derecho corresponde en un juicio de arrendamiento y a través de una sentencia ser desalojados de dichos locales comerciales, y además se condene expresamente en costas a la recurrida.

SEXTO: Que los actos denunciados por las recurrentes han sido controvertidos por la recurrida, negando lugar a haber incurrido en actos de autotutela -vías de hecho-, erigiéndose en comisión especial, al margen de la regulación jurídica que rige la materia, que impidan el goce de los derechos que emanan del contrato de arrendamiento suscrito.

SÉPTIMO: En efecto, es del caso enfatizar la naturaleza esencialmente cautelar de la acción constitucional que consagra el artículo 20 de la Carta Fundamental y, particularmente, en la circunstancia que busca proteger el legítimo ejercicio de derechos indubitados. Expresado, en otros términos, tiene un propósito conservativo, de tutela de urgencia de los derechos fundamentales, de manera que su interposición no autoriza para efectuar declaraciones o reconocimiento de derechos.

OCTAVO: Así las cosas, aparece además que el asunto propuesto a través de esta acción constitucional rebasa sus límites y propósitos para cuyos fines este procedimiento tutelar no resulta idóneo, lo que deja de manifiesto que no existe un derecho indubitado a su respecto, toda vez que para acceder a lo solicitado justamente se requiere un pronunciamiento en tal sentido.

NOVENO: Que lo cierto es entonces que el recurrente pretende que esta Corte declare la existencia de

un derecho basado en situaciones fácticas desconocidas por el recurrido y no acreditadas por las actoras, lo que no es posible por este medio, ya que no encontrándose indubitados los derechos y obligaciones del recurrente, éstos deben ser discutidos en el procedimiento que corresponda, por lo que la presente materia requiere de la debida interpretación contractual, excediéndose el fin y objetivo cautelar de la acción de protección, cuyo propósito -como ya se ha dicho- es que se tomen medidas y providencias destinadas a restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección a las afectadas frente a actos u omisiones ilegales o arbitrarias que conculquen derechos fundamentales enunciados en el artículo 20 de la Carta Fundamental.

DÉCIMO: Que, de este modo, no concurriendo, además, el primero de los requisitos indispensables para el éxito de la acción constitucional de protección, el presente arbitrio deberá necesariamente ser desestimado.

UNDÉCIMO: Que, sin perjuicio de lo razonado precedentemente, es dable señalar que no se habilita a la sociedad recurrida de efectuar actos al margen del ordenamiento jurídico y que como tales no son tolerados en un estado de derecho, pues el término de un contrato de arrendamiento sólo puede ser constatado o declarado, en su caso, por un Tribunal de la República que ordene la restitución y autorice, si fuere necesario, el ejercicio de la fuerza legítima para cumplir lo resuelto y la modificación de lo acordado debe necesariamente realizarse de común acuerdo.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema sobre el Recurso de Protección, se rechaza, sin costas, la acción constitucional deducida por doña Yilda Melissa Toledo Oviedo, doña Maryorie Patricia Labraña Leiva, doña Claudia Roxana Labraña Leiva y doña Geraldly Ivania Fuentes Sleman en contra de la empresa Grupo de Inversiones Zhisheng Limitada.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Protección N° 860-2022.-