

Santiago, veinte de julio del año dos mil veinte.

VISTOS:

PRIMERO: Que con fecha 24 de abril de 2020, comparece don Tal Abir, empresario, en representación de Chocolates Brussels y Compañía Limitada, interponiendo acción de protección constitucional en contra de Rentas CV Galería S.P.A, y en contra don José Gaspar Cubillos Neuweiler. Señala que arrendó con fecha 27 de agosto de 2019 a la sociedad Rentas CV Galería, un local comercial dentro de la Galería CV, en la comuna de Vitacura, para el servicio de restaurante denominado “Brussels” o “Brussels Heart of Chocolates”, por una vigencia de 10 años, desde la entrega material, sin perjuicio de la opción de prórroga en los términos pactados. Refiere que el mencionado local fue entregado el 9 de octubre del año pasado, para proceder a su habilitación, alhajamiento e implementación, lo cual hasta la fecha del recurso no se ha podido efectuar por parte de la recurrente, toda vez que la arrendadora carece de permiso de edificación y recepción final municipal del local comercial, impidiendo la obtención de la patente municipal comercial provisoria y definitiva, encontrándose latamente vencidos los plazos estipulados en el contrato para hacerlo. Todo ello señala es, de exclusiva responsabilidad de la recurrida.

Detalla que pactaron en el contrato la concesión de 4 meses de gracia de las rentas, para efectos de obtener patente comercial, y una prórroga de 3 meses adicionales, en caso que retardara más allá del primer período de su obtención. Adicionalmente, en el evento que ambos plazos transcurrieran sin poder obtener el permiso municipal, por exclusiva responsabilidad de la arrendadora, el contrato terminaría.



Así las cosas, dada la fecha de suscripción del contrato, el primer período de gracia caducó el 27 de diciembre de 2019, y el segundo el 27 de marzo de 2020, situación que, en razón de la crisis sanitaria, tampoco permitió la obtención de la patente comercial provisoria hasta la fecha, motivando la decisión de término de contrato el 20 de abril del presente año.

Menciona que los hechos descritos son actos arbitrarios e ilegales de parte de los recurridos, ello por cuanto desde el 26 de marzo de 2020, no hubo ni existió ningún tipo de comunicación con éstos, quienes sólo enviaron una factura de cobro de un mes de arriendo, adicionando que el recurrido don Gaspar Cubillos habría enviado un correo electrónico que tilda como “amenazante”, el cual expresa que se verían el tribunales para lo cual tenían contratados a los mejores abogados.

Posteriormente, el 8 de abril de 2020, el recurrente se dirigió al local comercial, dando cuenta que la entrada de la galería comercial se encontraba cerrada con una reja metálica baja. Luego, dentro del local el guardia de la galería les indicó que “tenía órdenes de la administración de que nadie podía entrar al Brussels”, para luego cerrar la reja dejando al recurrente al interior, literalmente atrapado, obligándolo a saltar por sobre la misma para poder salir.

Esta situación se repitió el 14 de abril de 2020, cuando ante la negativa de los guardias a que la recurrente accediera al local arrendado, tuvieron que llamar a Carabineros de Chile, para poder realizarlo. Ello generó que el 22 de abril del presente, al concurrir al local, dieron cuenta de que habían soldado “ganchos” en cada puerta, para poder bloquearlas con candado, todo ello con la clara intención de la administración de poner dichos candados e impedir definitivamente el acceso al local de los recurrentes. Y



hablando con el administrador de la galería, él les insinuó que fue el recurrido Gaspar Cubillos el de la orden.

Todo lo anterior, indica que vulnera las garantías constitucionales del artículo 19 N°s 2, 3 y 24 de la Constitución Política de la República, solicitando en definitiva se restablezca el imperio del derecho, dejando sin efecto los actos arbitrarios e ilegales ejercidos a través de la auto tutela por las recurridas, ordenando cesar de inmediato los obstáculos impuestos por ellas o sus dependientes, para el ingreso al local comercial, y de ejercer cualquier acto que signifique privar, perturbar o amenazar los derechos constitucionales que se han denunciado como trasgredidos ordenando remover los eventuales obstáculos, sean barreras, soldaduras, sellos, candados u otro tipo cualquiera de cierres de manera inmediata o en el plazo que esta Corte determine, con costas.

SEGUNDO: Que, con fecha 13 de mayo de 2020, comparece don Cristián Andrés Sáez Rojic, abogado, en representación de ambos recurridos, informando el recurso y solicitando sea rechazado con costas. Indica que reconoce la celebración del contrato de arriendo entre las partes el 27 de agosto de 2019, por el local de CV Galería y su plazo de duración. Sin embargo, refiere que es falso que el mismo hubiese sido entregado materialmente a la arrendataria el 9 de octubre de 2019, toda vez que, se realizó, a plena satisfacción de la contraria, el 16 de septiembre de ese año. Señala que tampoco es efectivo que el “alhajamiento” del local lo haya realizado la arrendataria a su costo y cargo, puesto que la gran mayoría de muebles, equipos y maquinaria fueron provistos por la arrendadora. Niega asimismo algún incumplimiento contractual o haber puesto en posición al recurrente de no poder obtener la



patente provisoria del local, jamás exhibiendo o acreditando negativa por parte de la Municipalidad de Vitacura para otorgarla. Detalla que las partes mantienen una controversia respecto del contrato de arriendo, y por ello es que presentaron una demanda civil en el 27° Juzgado Civil de Santiago, por terminación anticipada de contrato por incumplimiento de la contraria, el 27 de abril de 2020. Siendo así, la acción de protección no es la instancia ni la vía procesal idónea para resolver el asunto, al ser de lato conocimiento.

Respecto al fondo, niega la existencia de actuar arbitrario e ilegal, agregando que la demanda antedicha tampoco lo constituiría, por ser un mero ejercicio de acciones legales, refiriéndose al correo de don Gaspar Cubillos, el cual no reviste en sí misma gravedad que amerite una acción de protección.

Niega, adicionalmente, que se haya prohibido al recurrente el ingreso al local, en razón que lo expuesto por la contraria señalando que lo descrito, es solo una consecuencia de la crisis sanitaria, y la política de resguardo de parte de CV Galería, para restringir el tránsito en sus dependencias, reconociendo el propio actor en su libelo, que en una oportunidad al identificarse como arrendatario, pudo entrar al local. Agrega que además no cabe confundir el ejercicio de los derechos del arrendatario, con que las recurridas toleren el desmantelamiento del local arrendado, pues ello transgrediría el derecho legal de retención a su favor para dar seguridad de las rentas adeudadas e indemnizaciones que procedan.

Indica que tampoco es efectivo que las recurridas hayan adoptado medidas de fuerza para impedir el ingreso al local arrendado, mencionando que las fotografías acompañadas nada



prueban, al no observarse candado u otro elemento. Por todo ello, solicita el rechazo de la acción de protección.

TERCERO: Que el artículo 20 de la Constitución Política de la República consagra una acción de carácter cautelar para el caso de aquél que, por un acto u omisión arbitrario o ilegal, sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías que en ella se contempla, para lo cual debe concurrir a la Corte de Apelaciones respectiva, la que adoptará las medidas necesarias para que se restablezca el imperio del derecho y asegure la debida protección del afectado.

CUARTO: Que, por otra parte, es requisito sine qua non para que esta Corte proceda a acoger la medida cautelar que ampara el artículo 20 de la Carta Fundamental que, los derechos que se estiman amagados, vulnerados y/o quebrantados, no sean materia de controversia, es decir, deben tener el carácter de indubitados.

QUINTO: Que, de lo expresado tanto en el recurso como en el informe de los recurridos, aparece, en forma categórica que, existe una controversia sobre los hechos que se han planteado en el recurso, sobre el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, teniendo, una el carácter de arrendataria- el recurrente- y de arrendador -el recurrido- existiendo un procedimiento contemplado por la ley, para la situación como la que se ha planteado en autos.

SEXTO: Que corrobora lo que se viene aseverando que el arrendador ya ejerció ante los Tribunales Civiles de esta jurisdicción, una acción contemplada en la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, siendo ese Juzgado - el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil- quien deberá resolver sobre la controversia que se



ha planteado, en relación al vínculo contractual que une a las partes.

SEPTIMO: Que en cuanto a los hechos materiales que se dicen que han quebrantado el derecho del recurrente como arrendatario- imposibilidad de ingresar al local, colocación de barreras de acceso al local, no existen antecedentes que impliquen que su ejecución sea de parte del arrendador, de modo que, aquello también debe ser resuelto en el procedimiento correspondiente, pues allí es posible que, las partes en igualdad de condiciones, puedan hacer las alegaciones pertinentes y rendir prueba, asegurando con ello un debido proceso.

OCTAVO: Que así las cosas, esta Corte solo puede desestimar el arbitrio en análisis.

Y visto, además, lo dispuesto en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia de 24 de junio de 1992 sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **se rechaza**, sin costas, la acción constitucional deducida en favor de Chocolates Brussels y Compañía Limitada.

Redacción de la Ministra señora Marisol Andrea Rojas Moya.

Regístrese y comuníquese.

NºProtección-37262-2020.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora Marisol Rojas Moya e integrada por el Ministro (S) señor Juan Carlos Silva Opazo y por la Fiscal Judicial señora Clara Carrasco Andonie. No firma la Fiscal Judicial señora Carrasco por encontrarse ausente.



SONIMPXZMX



Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Marisol Andrea Rojas M. y Ministro Suplente Juan Carlos Silva O. Santiago, veinte de julio de dos mil veinte.

En Santiago, a veinte de julio de dos mil veinte, 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 abril de 2020, 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>