C.A. de Santiago

Santiago, seis de noviembre de dos mil veinticuatro.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que, comparece Karen Patricia Bombal Tralma, e interpone recurso de protección en contra de Antonio Ahumada Ortiz, por haber efectuado el cambio de candados del local comercial arrendado por la recurrente, impidiéndole el acceso al mismo, acto que considera ilegal y arbitrario, vulnerando las garantías constitucionales establecidas en el artículo 19 números 2, 5, 16 y 17 de la Constitución Política de la República.

Expone como antecedentes de hecho que es arrendataria de un local comercial ubicado en Pedro de Córdova 6022, comuna de Lo Prado, Región Metropolitana, en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado en noviembre del año 2023, estableciéndose una renta mensual de $280.000 (doscientos ochenta mil pesos), más el pago de los gastos por consumo de agua y luz. Dicho contrato se encuentra físicamente dentro del local comercial, al cual no tiene acceso.

Aduce que la renta fue pagada con normalidad hasta que a principios de julio de este año, la recurrente comunicó al arrendador que tendría dificultades para efectuar el pago de la renta correspondiente a dicho mes, solicitando que se imputara al mes de garantía entregado. Ante esta solicitud, el arrendador se negó al acuerdo propuesto y exigió el pago inmediato de la renta.

En ese contexto agrega que el día 20 de julio del 2024, sin mediar autorización judicial ni consentimiento de la arrendataria, el recurrido procedió a realizar el cambio del candado de acceso al inmueble, impidiendo desde entonces el ingreso de la recurrente al local comercial.

Aduce que esta situación le ha generado en primer término la imposibilidad de ejercer su oficio como estilista, lo que le ha ocasionado una pérdida de ingresos estimada en $25.000 (veinticinco mil pesos) diarios; y también la privación del uso y goce

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: ZVLXQXKFWX

de los bienes muebles de su propiedad que se encuentran al interior del local.

Detalla que los muebles que permanecen al interior del local son: dos sillones de peluquería, un lavapelos, cuatro espejos, dos máquinas de cortar pelo marca Walt, tres tijeras, un secador de pelo Baby Lee, una lavadora automática Fensa, un televisor Samsung de aproximadamente 45 pulgadas, un horno microondas marca Sindelen, una camilla, dos carros ayudantes, un ventilador de pedestal, un calefactor eléctrico, y diversos insumos de peluquería como pinturas, cremas y otros elementos de difícil detalle.

Adjunta a su recurso los siguientes documentos: 1) Fotografías de los candados colocados por el recurrente; 2) Fotografías del local comercial.

Solicita, en concreto, que se acoja el recurso de protección y se ordenen todas las providencias necesarias para restablecer el imperio del derecho, específicamente que se ordene al recurrido cesar en su actuar arbitrario e ilegal y permitir el acceso al local arrendado ubicado en Pedro de Córdova 6022, comuna de Lo Prado, como asimismo a los bienes muebles y enseres que mantiene en su interior, con expresa condenación en costas.

Segundo: Que, informa el recurrido solicitando el rechazo de la acción fundado principalmente en tres defensas: i) El incumplimiento reiterado del contrato de arrendamiento por parte de la recurrente, específicamente respecto al pago oportuno de la renta mensual y servicios básicos, así como el uso indebido del inmueble; ii) La inexistencia de actos arbitrarios o ilegales, argumentando que el cambio de candado fue una medida de presión justificada para establecer diálogo con la arrendataria; y iii) La ausencia de vulneración a garantías constitucionales, sosteniendo que no se ha impedido el acceso total al local ni la actividad comercial de la recurrente.

Refiere que con fecha 17 de noviembre de 2023 celebró un contrato de arrendamiento con la recurrente respecto de un inmueble destinado al funcionamiento de una peluquería, con vigencia desde el 1 de diciembre de 2023, por el plazo de un año

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: ZVLXQXKFWX

renovable previo acuerdo de las partes, estableciéndose una renta mensual de $280.000 pagadera dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Expone que si bien inicialmente la arrendataria cumplió regularmente con sus obligaciones contractuales, posteriormente comenzó a efectuar pagos parciales y diferidos de la renta, realizando abonos correspondientes a la mitad o un tercio del monto acordado, completando el pago total durante la quincena del mes, lo que constituye un incumplimiento de la cláusula sexta del contrato. Esta situación se ha mantenido por varios meses, verificándose retrasos superiores a 10 días en el pago íntegro de la renta.

Asimismo, señala que la arrendataria ha incumplido la cláusula cuarta del contrato al no pagar oportunamente los servicios básicos del inmueble, generando atrasos y acumulación de deudas. Adicionalmente, manifiesta que la recurrente ha infringido la cláusula primera del contrato al realizar fiestas y actividades ajenas al giro comercial dentro del local, provocando alzas significativas en el consumo eléctrico e interferencias con el descanso del arrendador, quien habita en un inmueble colindante.

Afirma haber intentado en múltiples ocasiones dialogar con la arrendataria respecto a estas situaciones, sin obtener respuesta favorable ni cambios en su conducta. Particularmente, señala que ante la falta de pago de la renta correspondiente al mes de julio de 2024 y el incumplimiento del compromiso de pago acordado para el día 15 de dicho mes, procedió a cambiar el candado del portón corredera, correspondiente a uno de los tres candados necesarios para acceder al local, como medida de presión para establecer comunicación con la arrendataria.

Respecto a las vías de hecho alegadas por la recurrente, el recurrido sostiene que el cambio de candado se encuentra justificado en las cláusulas séptima, novena y décimo primera del contrato, las cuales facultan al arrendador para poner término inmediato al contrato y solicitar el corte de suministros básicos en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. Enfatiza que esta medida no ha impedido el acceso total al local, ya

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: ZVLXQXKFWX

que la recurrente mantiene libre tránsito por la vereda y primer espacio de acceso, siendo ella la única poseedora de las llaves del tercer candado que da acceso directo a la peluquería.

Rechaza categóricamente las acusaciones sobre inviolabilidad del hogar y allanamiento del local, afirmando que no ha ingresado al inmueble ni manipulado los implementos de la peluquería, limitándose únicamente al cambio del segundo candado como medio para forzar una instancia de diálogo sobre la situación del arriendo.

Para acreditar sus alegaciones, acompaña los siguientes documentos: 1) Contrato de arrendamiento de fecha 17 de noviembre de 2023; 2) Copia de cartolas de cuenta bancaria del período entre marzo a junio de 2024.

En virtud de los antecedentes expuestos, el recurrido solicita rechazar el recurso por requerir un procedimiento de lato conocimiento para resolver el término del contrato de arrendamiento, por haber agotado las vías de comunicación con la recurrente, y por no existir vulneración de garantías constitucionales y condenar en costas a la recurrente.

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, en lo esencial, el conflicto planteado mediante este arbitrio dice relación con la turbación que habría sufrido la recurrente en el uso y goce respecto del local comercial ubicado en Pedro de Córdova 6022, comuna de Lo Prado, de propiedad del

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: ZVLXQXKFWX

recurrido, destinado a una peluquería en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado en noviembre de 2023, impidiéndole el propietario el ingreso mediante el cambio de candados, vulnerando con ello los derechos consagrados en el artículo 19 N°2, 5, 16 y 17 de la Constitución Política de la República.

Quinto: Que, previo a resolver el asunto planteado y en virtud de las alegaciones contenidas en el recurso, el informe evacuado por el recurrido, y de los antecedentes acompañados por ambas partes, es posible colegir los siguientes hechos que han resultado comprobados en esta sede:

1. Que con fecha 17 de noviembre de 2023, las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del local comercial ubicado en Pedro de Córdova 6022, comuna de Lo Prado, estableciéndose una renta mensual de $280.000 pagadera dentro de los primeros cinco días de cada mes.
2. Que conforme a la cláusula primera del contrato, el inmueble sería destinado exclusivamente al funcionamiento de una peluquería.
3. Que la arrendataria manifestó dificultades para efectuar el pago de la renta correspondiente al mes de julio de 2024, solicitando que esta se imputara al mes de garantía previamente entregado.
4. Que el 20 de julio pasado, el recurrido procedió unilateralmente al cambio de un candado de acceso al inmueble.

Sexto: Que, tal como lo ha sostenido constantemente esta Corte, la acción constitucional de protección constituye una vía destinada a dar amparo respecto de garantías cuya existencia se encuentre indubitada, pues ello habilita a este Tribunal, sin forma de juicio y por vía simplemente indagatoria, determinar si se ha producido una privación, perturbación o amenaza del legítimo ejercicio de los derechos por los cuales resulta procedente.

En la especie, y tal como se concluye de los motivos precedentes, el mérito de los antecedentes permite constatar, a juicio de esta Corte, la existencia de derecho indubitados y la

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: ZVLXQXKFWX

alteración de una situación de hecho preexistente por actos directos de autotutela que hace procedente la tutela solicitada por el recurrente, motivos por los cuales el presente recurso deberá prosperar.

Séptimo: Que, en efecto, en el caso de autos y siendo efectivo que existe divergencia entre las partes en cuanto al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arriendo respecto del local comercial ubicado en Pedro de Córdova 6022, comuna de Lo Prado, lo cierto es que la recurrente tiene un título que la habilita a utilizar el inmueble bajo el amparo de un contrato de arriendo vigente, siendo el procedimiento de terminación de contrato y restitución del inmueble la vía idónea para resolver las controversias planteadas por el arrendador.

Octavo: Que, en virtud de lo expuesto, forzoso es concluir que la conducta desplegada por el recurrido en orden a impedir la entrada de la recurrente a la propiedad arrendada mediante el cambio de candados alteró el statu quo vigente sin que exista habilitación judicial para ello, incurriendo en una actuación que resulta contraria a derecho toda vez que ejerció un acto de autotutela directo, el que se encuentra totalmente proscrito por nuestro ordenamiento jurídico, según la garantía constitucional contemplada en el artículo 19 Nº3, inciso 5º, de la Constitución Política de la República, constituyéndose, por lo tanto, en una comisión especial.

Noveno: Que así las cosas, la conducta del recurrido denunciada a través del presente arbitrio constituye un acto arbitrario que limita el derecho de propiedad de la recurrente sobre sus bienes muebles que permanecen al interior del local, vulnerándose con ello la garantía constitucional establecida en el artículo 19 N°24 de nuestra Carta Fundamental. Asimismo, al impedir el acceso al local comercial destinado al funcionamiento de una peluquería, se vulnera el derecho a desarrollar cualquier actividad económica garantizado en el artículo 19 N°21 de la Constitución.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: ZVLXQXKFWX

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en el artículo 19 N°s 3º inciso 5º, 21 y 24 y el artículo 20, todos de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema sobre Tramitación del Recurso de Protección, **se acoge**, sin costas, el recurso de protección constitucional deducido por Karen Patricia Bombal Tralma en contra de Antonio Ahumada Ortiz, sólo en cuanto se dispone que el recurrido deberá permitir a la recurrente el libre acceso al local comercial ubicado en Pedro de Córdova 6022, comuna de Lo Prado, sin condicionamiento alguno.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

N°Protección-17676-2024.

Antonio Mauricio Ulloa Márquez
Ministro
Corte de Apelaciones
Seis de noviembre de dos mil veinticuatro
14:48 UTC-3

José Pablo Rodríguez Moreno
Ministro
Corte de Apelaciones
Seis de noviembre de dos mil veinticuatro
14:34 UTC-3

Catalina CYNTHIA INFANTE CORREA
Abogado
Corte de Apelaciones
Seis de noviembre de dos mil veinticuatro
14:20 UTC-3

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: ZVLXQXKFWX

Pronunciado por la Novena Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Antonio Ulloa M., Jose P. Rodriguez M. y Abogada Integrante Catalina Infante C. Santiago, seis de noviembre de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a seis de noviembre de dos mil veinticuatro, 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

Código: ZVLXQXKFWX