

C.A. de Valparaíso.

Valparaíso, trece de junio de dos mil veinticinco.

Vistos:

A folio 1, comparecen los abogados Iván Luis Oyarzún Acuña y Michel Marín Urrutia en favor de don **Óscar Mauricio Carrasco Ojeda**, e interpone recurso de protección en contra de la Sociedad Inmobiliaria Oasis de la Campana S.A., hoy Inmobiliaria Oasis de la campana SpA, y de la sociedad Reserva ecológica La Campana, por el acto ilegal y arbitrario consistente en vías de hecho, tales como como hostigamientos y amedrentamientos realizados con el fin de que restituya una propiedad respecto de la alega tener calidad de comodatario, acto que vulnera las garantías constitucionales del artículo 19 N°s 2, 24 y 26 de la Constitución Política de la República.

Señalan que, el 23 de abril de 2020 suscribió una promesa de compraventa con la primera recurrida respecto a una parcela ubicada en la comuna de Hijuelas, Región de Valparaíso. El precio pactado fue superior al indicado en la carta oferta inicial, situación que no fue advertida por el comprador hasta recientemente. A la fecha, ha pagado 59 de las 136 cuotas pactadas, además de otras señaladas en el contrato.

El contrato contemplaba la entrega material del inmueble y el uso pleno del mismo hasta la transferencia de dominio. El 22 de abril de 2025, el representado recibió un correo electrónico en el que se le imputaba la deuda de cinco cuotas, informándole que, conforme a la cláusula séptima del contrato, este se entendería resuelto de pleno derecho. También se le comunicó una deuda por gastos comunes y del club house, haciéndole presente que debía coordinar su pago con la segunda recurrida. Agrega que, la primera de las recurridas, le señaló que habiéndose producido la resolución de pleno derecho del contrato de promesa, desde ese momento la promitente vendedora estaba



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

Código: JMYNXXRSD

facultada para disponer libremente de la parcela, pudiendo negociar-la con un tercero.

Alegan que, en los días posteriores las recurridas han incurrido en diversas vías de hecho tendientes a forzar el abandono del inmueble por parte de su representado, en circunstancias que ha realizado importantes inversiones para su habilitación, urbanización y construcción en el terreno. Entre dichos actos, denuncian que mientras su representado se encontraba fuera de su domicilio por un par de días, ingresaron terceros al inmueble, quienes no podrían haber ingresado sin la autorización de la administración, atendido el eficiente sistema de control existente, y que estos destruyeron la caseta del medidor de agua y retiraron el medidor, todo ello con la intención de hacer inhabitable el predio, pues saben que la empresa de administración, que es la segunda recurrida, se negará a su reposición. Comenta que esta situación fue denunciada ante Carabineros.

Indican que, su representado ha solicitado reiteradamente la reposición del suministro de agua sin obtener respuesta. Asimismo, ha recibido llamados y mensajes exigiendo la entrega del inmueble, con advertencias de desalojo por parte del personal del condominio. A pesar de ello, afirman que don Oscar se encuentra al día en los pagos, sin que las recurridas hayan hecho repudio de dichos dineros, no existiendo razón que autorice el despliegue de las conductas denunciadas, no sólo porque nuestro ordenamiento jurídico prohíbe la autotutela, sino porque los pagos están al corriente.

Denuncian que, no contentos con todos los hechos ya reseñados, en forma reiterada y sistemática le han negado el acceso al condominio y su terreno, señalándole el personal de vigilancia que así lo ha ordenado la administración.

Hacen presente, que las recurridas han utilizado estas vías de hecho para privar a otros promitentes compradores que han estado en una situación análoga a la de su representado, reiterando que don Oscar ha sido hostigado mediante acciones arbitrarias para



imponer sus decisiones en la comunidad, demostrando una conducta antijurídica permanente. En este sentido, reclaman que por ejemplo, han hecho modificaciones al proyecto original de loteo, ubicado en un predio adyacente al Parque Nacional La Campana, generando un riesgo de daño ambiental, hecho que está siendo investigado por la Superintendencia del Medio Ambiente. Además, han suspendido arbitrariamente el servicio de agua domiciliaria, administrado por una empresa creada por ellos, sin razones de impago, lo que ha sido objeto de litigios., y que varios de los comuneros agrupados en la junta de vecinos han enfrentado demandas millonarias como represalia por acciones legales.

Reiteran que, las recurridas administran el proyecto inmobiliario imponiendo su voluntad mediante actos de fuerza y amedrentamiento, como la negativa de acceso a caminos y parcelas, solicitudes de abandono del terreno, destrucción y retiro del medidor de agua, constituyendo una construcción ilegítima de derechos constitucionales.

Aseveran, que su representado está al día en el pago de todas sus obligaciones con la inmobiliaria y las sociedades administradoras del condominio y agua potable, y que, en relación con el inmueble, tiene la calidad de promitente y conforme al contrato de promesa, es comodatario de dicho bien raíz hasta la firma definitiva de compraventa.

Manifiestan que, las imputaciones de incumplimiento de pago por parte de la inmobiliaria no son ciertas y, aun en caso contrario, no justifican vías de hecho constitutivos de autotutela, prohibida por el ordenamiento jurídico.

Plantean que los hechos denunciados, han vulnerado las garantías de del artículo 19 N°s 24 y 26 de la Constitución Política de la República, por lo que solicitan que se ordene: a) El cese de todo acto de exigencia, hostigamiento, amedrentamiento que suponga una solicitud de restitución del inmueble que detenta el recurrente; b) Proceder de manera inmediata al restablecimiento del suministro de



agua potable incluyendo la reinstalación del respectivo medidor; c) Que las recurridas se abstengan en lo sucesivo cualquier vía de hecho o acción encaminada a la autotutela; y d) Que se adopten las demás medidas que determine, con costas.

Acompaña documentos.

A folio 9, informa el abogado Alfonso Costábal Ruíz-Tagle, en representación de **Inmobiliaria Oasis de la Campana S.A.**, por si y en su calidad de administradora de **Reserva Ecológica Oasis de la Campana**.

En primer lugar, niega todos y cada uno de los hechos descritos, en particular, niega: a) Que el contrato de promesa de compraventa fuere suscrito por escritura pública; b) Que el precio señalado en el contrato de promesa de compraventa fuere mayor al acordado por las partes el año 2020; c) Que, don Oscar Mauricio Carrasco Ojeda hubiere pagado 59 de 136 cuotas señaladas en la cláusula 4ª letra f) del contrato de promesa de compraventa; d) Que sus representadas y sus dependientes hubieren realizados vías de hecho y ataques conducentes a que don Oscar Mauricio Carrasco Ojeda abandonare la propiedad; e) Que sus representadas hubieren incurrido en actos de autotutela y hostigamiento, acciones arbitrarias, conductas antijurídicas, acciones de fuerza, amedrentamiento y amenazas; f) Que sus representadas tuvieran a cargo el suministro y distribución de agua, por tanto, difícilmente podrían reponer o interrumpir algo, respecto de lo cual no tienen ingerencia, siendo la misma parte recurrente la que indica que es otra empresa (Aguas Oasis S.A.), la que lo administra; g) Hace presente que en el recurso se hace referencia a los lotes que comprenderían el Sector El Bosco, en circunstancias que el inmueble prometido comprar se encuentra en el Sector Los Potros, y que deliberadamente faltan a la verdad, al hablar de un predio de 3.000 hectáreas y de un procedimiento en curso ante la Superintendencia del Medio Ambiente; h) Afirma que no existe ningún tipo de contrato de comodato.



En segundo lugar, reclama que el recurso es manifiestamente extemporáneo, pues su principal fundamento es la resolución del contrato de promesa de compraventa, comunicada formalmente el 22 de abril de 2025 por carta notarial y correo electrónico. Sin embargo, el propio recurrente reconoce en el numeral 4 de su escrito haber tenido conocimiento previo de dicha resolución, al señalar que los hechos posteriores a esa comunicación fueron denunciados el 15 de abril de 2025. Por lo tanto, conocía la resolución antes de esa fecha y el recurso, presentado el 22 de mayo de 2025, fue interpuesto fuera de plazo.

En cuanto al fondo, sostiene que el objeto de este recurso es revertir la resolución de pleno derecho del contrato de promesa de compraventa, lo que, constituye una desnaturalización de esta acción constitucional.

Detalla que, el contrato de promesa de compraventa fue suscrito el 23 de abril de 2020 e incluía una cláusula de resolución de pleno derecho ante el incumplimiento del promitente comprador, así como una cláusula arbitral para resolver controversias. En este contexto, el recurrente, dejó de pagar tanto las cuotas del saldo de precio como los gastos comunes durante cinco meses y, a pesar de otorgársele oportunidades para regularizar su situación, no cumplió, por lo que, en virtud de lo pactado, la Inmobiliaria notificó la resolución del contrato mediante carta certificada con copia al juez árbitro.

Reconoce que, posteriormente, el recurrente efectuó algunos pagos parciales, insuficientes para cubrir la deuda total.

Asevera que, la resolución del contrato no fue arbitraria, sino el ejercicio de una facultad legal y contractual establecida mediante el pacto comisorio calificado, por lo tanto, no puede considerarse que haya un acto u omisión ilegal o arbitrario, pues todas las acciones de las recurridas se ajustan a lo pactado en el contrato y a la normativa vigente, siendo, la resolución una consecuencia directa del incumplimiento contractual. Y, por lo demás, el recurso de protección



no constituye la vía procesal adecuada para discutir materias contractuales de esta índole.

En cuanto a los derechos constitucionales que el recurrente alega vulnerados, en cuanto al del N°26 del artículo 19 de la Constitución Política, arguye que no se pronuncian mayores comentarios, ya que esta disposición no se encuentra entre las garantías protegidas por el artículo 20 de la Constitución, por lo tanto, no procede su invocación a través de un recurso de protección; en cuanto a la garantía del N°2, no se fundamenta adecuadamente la supuesta transgresión. La inmobiliaria actuó conforme a lo pactado en el contrato mediante la aplicación del pacto comisorio calificado por el no pago de cinco cuotas, no existiendo evidencia de diferencias arbitrarias ni de un trato desigual por parte de las recurridas; y, en cuanto al derecho de propiedad del N°24, no existe vulneración, puesto que la propiedad de la parcela corresponde a la inmobiliaria. El recurrente no tiene un derecho de propiedad sobre el bien, dado que el contrato de promesa fue resuelto de pleno derecho conforme a lo pactado.

Finalmente, postula que el recurso de protección no constituye la vía adecuada para discutir el presunto incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del recurrente, pues esta acción tiene un carácter cautelar, urgente y sumario, destinada exclusivamente a proteger derechos fundamentales indubitados, no siendo procedente para declarar derechos controvertidos, y así lo ha sostenido reiteradamente la jurisprudencia, señalando que solo procede frente a acciones u omisiones ilegales o arbitrarias que afecten derechos constitucionales de forma evidente y actual. No es idóneo para resolver conflictos contractuales que requieren prueba y discusión de fondo, como es el caso del incumplimiento contractual alegado, materia que debe ser conocida en un juicio declarativo ante el árbitro mixto pactado por las partes en la cláusula décimo primera del contrato. En este sentido la Excelentísima Corte Suprema de Justicia ha sostenido



que esta acción cautelar exige la existencia de un derecho claro y no discutido, lo cual no se da en la especie.

En conclusión, sostiene que el recurso debe ser rechazado, por cuanto la acción es extemporánea, no existen actos u omisiones ilegales de las recurridas, tampoco hay actos u omisiones arbitrarias, no hay vulneración a los derechos constitucionales invocados y, además, el recurso de protección no es el procedimiento idóneo para resolver controversias contractuales complejas.

Acompaña documentos.

A folio 10, se trajeron los autos en relación.

Con lo relacionado y considerando:

I.- En cuanto a la alegación de extemporaneidad de las recurridas:

Primero: Que, esta alegación será desestimada, por cuanto consta de la carta de notificación de resolución de contrato de promesa, que esta fue remitida por Correos de Chile el 24 de abril de 2025, sin perjuicio, además, de los efectos permanentes que ocasionan los actos ilegales y arbitrarios denunciados.

II.- En cuanto al fondo:

Segundo: 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 enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

Tercero: Que, como surge de lo transcrito, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección, la existencia de un acto ilegal, esto es, contrario a la ley -o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él- y que provoque alguna de las situaciones que se han indicado, afectando una o más de las garantías



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

Código: JMYNXXRSD

constitucionales protegidas por el citado artículo 20 del texto constitucional, entre las cuales se encuentra las invocadas por la recurrente previstas en el artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Además, debe señalarse que el recurso de cautela de derechos constitucionales constituye un arbitrio destinado a dar protección respecto de derechos que se encuentren indubitados y no discutidos, sin que pueda llegar a constituirse en una instancia de declaración de los mismos, ya que para ello está la vía del juicio de lato conocimiento, que otorga a las partes en conflicto la posibilidad de discutir, formular alegaciones, rendir pruebas y deducir los recursos que sean del caso.

Cuarto: Que, el acto que se imputa como ilegal y arbitrario se constituye por la ejecución de vías de hecho de las recurridas, tendientes a obtener la restitución de la propiedad objeto del contrato de promesa de compraventa.

Quinto: Que, por su parte, las recurridas solicitaron el rechazo del arbitrio, negando cada una de las imputaciones realizadas en su contra.

Sexto: Que, al no haberse acreditado la vinculación entre las recurridas y los actos arbitrarios o ilegales que se le imputan, no resulta posible adoptar medida alguna en su contra, motivo por el cual el presente arbitrio no podrá prosperar.

Séptimo: Que, a mayor abundamiento, asoma incuestionablemente que lo reclamado en autos no es la tutela de un derecho indubitado, inferencia que impone ineludiblemente concluir que la presente acción cautelar se ve impedida de prosperar, pues ella no es la vía procesal a través de la cual es posible constituir, declarar, ni mucho menos extinguir un derecho.

Por estas razones y de conformidad, además, con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia, **se rechaza**, tanto la alegación de extemporaneidad como el recurso de



protección deducido en favor de don **Óscar Mauricio Carrasco Ojeda**, en contra de la Sociedad Inmobiliaria Oasis de la Campana S.A., hoy Inmobiliaria Oasis de la Campana SpA., y de la Sociedad Reserva Ecológica La Campana.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.

NºProtección-2609-2025.

En Valparaíso, trece de junio de dos mil veinticinco, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



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

Código: JMYNXXRSD



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

Código: JMYNXXRSD

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Teresa Carolina Figueroa C., Nancy Aurora Bluck B. y Abogado Integrante Felipe Andres Caballero B. Valparaiso, trece de junio de dos mil veinticinco.

En Valparaiso, a trece de junio de dos mil veinticinco, 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: JMYNXXRSSD