

Santiago, veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés.

**Vistos:**

Comparece Cristián Pérez O'Brien, en representación de **Baga SpA** y deduce recurso de protección en contra de **Inmobiliaria Puente Limitada**, por el acto que estima como arbitrario e ilegal consistente en la suspensión del suministro eléctrico en el local comercial N° 1512, ubicado en el Centro Comercial Vivo Los Trapenses, ubicado Avenida José Alcalde Délano N° 10.492; N° 10.497 y N° 10.533 de la comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, donde funciona el "Restaurante Baga". Alega como conculcadas las garantías constitucionales contempladas en los numerales 2°, 3° inciso quinto, 21° y 24° del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Para fundar el recurso expone que la sociedad Baga SpA del giro restaurante ha utilizado desde el mes de diciembre de 2019 el local comercial N° 1512, ubicado en el Centro Comercial Vivo Los Trapenses -administrado por la recurrida Inmobiliaria Puente Limitada-, para la operación de un restaurant de comida japonesa, denominado Baga. El uso del inmueble está amparado por un contrato de subarrendamiento de fecha 10 de diciembre de 2019.

El día 29 de mayo de 2023 la recurrida cortó de manera unilateral e imprevista el suministro eléctrico del mencionado local, impidiendo su apertura y normal funcionamiento, generando, además, pérdidas de mercaderías, lo que afecta a los más de 25 trabajadores que trabajan en el local y que son el sustento de sus familias.

Reclama que no existe procedimiento judicial en actual tramitación de modo que la recurrida se sustrae de la jurisdicción de los Tribunales de Justicia y ejecuta vías de hecho y autotutela con la intención de no perseverar en el contrato.

Evacua su informe **Inmobiliaria Puente Limitada**, representada por el abogado don Juan Pablo Riesco Eyzaguirre.

Sostiene que no hay actuación ilegal o arbitraria de su parte que haya significado vulneración de derechos constitucionales de la recurrente, en cuanto se limitó a dar cumplimiento a una obligación contractual libremente convenida y aceptada por el recurrente de autos.

Refiere que efectivamente tiene la administración del Mall Vivo Los



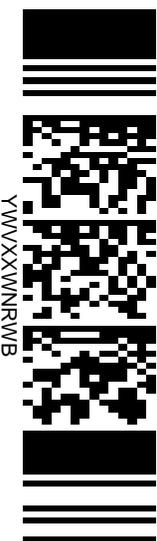
Trapenses, cuyo inmueble es de propiedad de las sociedades Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A. y Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., quienes se lo cedieron en virtud de un contrato de leasing financiero. En uso de sus facultades contractuales, con fecha 10 de diciembre de 2019, subarrendó el local comercial objeto de esta acción a Baga SpA.

Menciona que la cláusula Décimo Cuarta del Contrato de subarrendamiento establece expresamente la facultad de Inmobiliaria Puente Limitada para suspender el suministro de los servicios básicos al local comercial subarrendado cuando se adeuden dos periodos consecutivos o más de rentas de arrendamiento u otras obligaciones dinerarias emanadas del contrato; facultad que también está establecida en el Reglamento Interno y Normas Generales de Arrendamiento del “Centro Comercial Vivo Los Trapenses”, protocolizada ante el Notario Público de Santiago don Iván Torrealba Acevedo.

Añade que sí existen incumplimientos contractuales imputables a Baga SpA, los que fueron comunicados en carta certificada dirigida a la recurrente con fecha 22 de mayo de 2023 al comunicarle que el suministro sería suspendido.

Menciona también que con fecha 2 de junio de 2023 el representante legal de la recurrente, señor Cristián Pérez O’Brien, suscribió con la Inmobiliaria un “acuerdo comercial” por medio del cual reconoce íntegramente la existencia de deudas vigentes con Inmobiliaria Puente Limitada por concepto de rentas de arrendamiento impagas, gastos comunes impagos, servicios básicos impagos, entre otros conceptos, que se vienen arrastrando de marzo de 2022 y que a julio de 2023 ascienden a \$112.544.820.-.

De otro lado, refiere que sí existen procesos judiciales iniciados con anterioridad a la presente acción de protección, que corresponden a los siguientes: a) causa Rol C-724-2023, del 22° Juzgado Civil de Santiago sobre gestión preparatoria de la vía ejecutiva (notificación judicial cobro de facturas) y posterior demanda ejecutiva, ambas gestiones debidamente notificadas a Baga SpA en el local comercial subarrendado; y, b) causa Rol C-723-2023, del 29° Juzgado Civil de Santiago, correspondiente a una gestión preparatoria de la vía ejecutiva (notificación judicial de protesto de cheques) y posterior demanda ejecutiva, ambas gestiones debidamente notificadas a Baga SpA en el local comercial subarrendado.



Baga SpA no cerró sus instalaciones por el corte de los servicios básicos ni se le impidió su normal funcionamiento.

Se ordenó traer los autos en relación y se dispuso la agregación extraordinaria de esta causa.

**Considerando:**

**Primero:** La acción constitucional ejercida está destinada a cautelar el legítimo ejercicio de ciertos derechos fundamentales, frente a menoscabos por acciones u omisiones de carácter ilegal o arbitrario, en que pueden incurrir autoridades o particulares. Se ha considerado que dicha pretensión cautelar supone la concurrencia de ciertos presupuestos. A saber: a) que exista una acción u omisión ilegal o arbitraria; b) que como consecuencia de esa acción u omisión ilegal o arbitraria se prive, perturbe o amenace un derecho; y c) que ese derecho esté señalado como objeto de tutela en el artículo 20 de la Constitución Política de la República. Tales lineamientos deben ser tenidos en cuenta a la hora de resolver el asunto sometido al conocimiento de esta magistratura;

**Segundo:** El acto que se tacha de ilegal y arbitrario está constituido por la decisión de la recurrida de interrumpir el suministro de energía eléctrica al local comercial N° 1512, ubicado en el Centro Comercial Vivo Los Trapenses del que está haciendo uso en virtud de un contrato de subarriendo que celebró con la recurrida;

**Tercero:** Sin perjuicio de aseverar que la recurrente no ha cerrado sus instalaciones por el corte o interrupción de los servicios básicos y que tampoco se ha impedido su normal funcionamiento, la recurrida justifica su proceder asilándose en lo pactado. Concretamente, lo estipulado en la cláusula décimo cuarta del contrato celebrado, que le faculta expresamente para suspender el suministro de los servicios básicos al local comercial subarrendado cuando se adeuden rentas o existan otras obligaciones insolutas;

**Cuarto:** Por consiguiente, es un hecho no discutido que las partes celebraron un contrato de arrendamiento o de subarriendo respecto de la propiedad objeto de ese contrato y que la arrendadora y actual recurrida ejecutó el corte o interrupción del servicio de energía eléctrica, invocando para ese fin la existencia de deudas u obligaciones impagas por la recurrente y arrendataria;



**Quinto:** En el contexto reseñado precedentemente, de existir rentas insolutas u obligaciones no cumplidas por la arrendataria, debe acentuarse que tanto la Ley 18.101 como las disposiciones de orden general confieren al arrendador las acciones encaminadas a obtener el término del contrato celebrado y el eventual pago de las deudas reclamadas, siendo del caso recordar también que de acuerdo con el artículo 19 de esa ley, son irrenunciables los derechos que allí se establecen a favor de los arrendatarios, lo que incluye –por cierto-, al debido proceso legal y también la posibilidad de impetrar la notificación que contempla su artículo 14;

**Sexto:** Consecuentemente, de momento que la recurrida ha optado por ejecutar la suspensión del suministro de energía eléctrica en el contexto de un contrato de arrendamiento vigente, sin acudir a los tribunales de justicia mediante el ejercicio de las acciones que la legislación le franquea, sólo puede significar que ha acudido a una actuación de autotutela o de justicia por mano propia. Ese proceder lesiona el derecho de propiedad que asiste a la recurrente, respecto del derecho de uso del inmueble que subarrienda.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 19 N° 24 y 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado pertinente a la materia, **se acoge** el recurso de protección deducido. Consecuentemente, **se ordena a la recurrida** abstenerse de llevar a cabo medidas que importen el corte del suministro de energía eléctrica y de reponerla, si ya no lo hubiere realizado.

Todo lo indicado, sin perjuicio del derecho que asiste a la recurrida para ejercer ante los tribunales de justicia las acciones que estime pertinentes con relación a los incumplimientos que aduce.

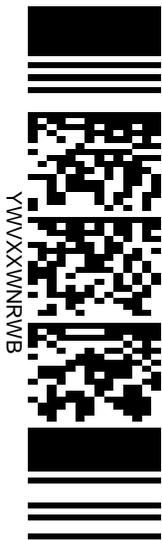
Redactó el ministro señor Astudillo.

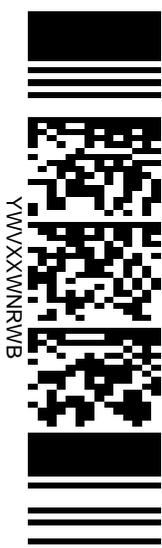
Regístrese y oportunamente, archívese.

**Rol N° 10.194-2023.-**

Pronunciada por la **Octava Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Omar Astudillo Contreras e integrada por la Ministra señora Lilian Leyton Varela y por la Ministra Ana María Osorio Astorga. No firma la Ministra señora Leyton, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo, por encontrarse ausente.







YMWXXVNRWB

Pronunciado por la Octava Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Omar Antonio Astudillo C., Ana Maria Osorio A. Santiago, veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés, 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 03 de septiembre de 2023, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>