

Puerto Montt, catorce de mayo de dos mil veinticinco

Vistos:

A folio 1, comparece doña **María Herna Oyarzun Miranda**, abogada, domiciliada en O'Higgins 167, oficina 707, Edificio Plaza, Puerto Montt, en representación de don **Erico German Yunge Raddatz**, quién interpone acción de protección en contra de doña **Wilma Karin Scheel Schwabe** y de don **Fernando Antonio González Fernández**, por haber ejecutado actos arbitrarios e ilegales consistentes en la expulsión de un rebaño de 100 vacas lecheras de un predio rural arrendado por el recurrente denominado Fundo Loncotoro, sector Loncotoro (cruce Mechay), comuna de Llanquihue e impedir que el recurrente haga uso del mismo, en base a los hechos que expone en su acción.

Indica que el recurrente celebró con Regina Ida Schwabe Schobitz, con fecha 04 de octubre de 2005, un contrato de arriendo de predio rústico por un total de 37 hectáreas que formaban parte de otro de mayor extensión denominado Fundo Loncotoro, contrato que fue modificado el 22 de marzo de 2013 en donde se aumentó la superficie dada en arriendo a 54 hectáreas del mismo predio. En esta última modificación, se indicó que los deslindes del retazo del terreno en cuestión eran, hacia el norte, Ruta V-40, camino público a Llanquihue; sur, con el mismo predio; este, camino público; y oeste, con Augusto Felmer. Se indicó, además, que la vigencia del contrato regía desde el 01 de enero de 2011, con una vigencia de 8 años, terminándose por tanto en enero de 2019, plazo que se entendería renovado por períodos iguales y sucesivos si ninguna de las partes informaba lo contrario, con al menos 90 días de anticipación mediante carta certificada, estipulándose además que el predio sería dedicado a las siembras, empastadas y crianza de animales.

En ese sentido, el contrato fue renovado en enero de 2019 y se encuentra vigente hasta el 31 de diciembre de 2026, y en el intertanto, el inmueble fue enajenado a terceras personas. Sobre esto último, da cuenta que desde la adquisición del predio por la original arrendadora en el año 2000, el paño en cuestión, de forma íntegra, fue objeto de diversas transferencias resultando



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

Código: SRLRXUDYGMN

relevante en este sentido las 20,525 hectáreas transferidas mediante escritura pública de renta vitalicia celebrada el 17 de Septiembre del 2015 en la Notaría de Llanquihue, a la sociedad Agrícola Wilma Scheel Schwabe E.I.R.L, la cual se inscribió a fojas 2722 N°3846 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2016, siendo la única socia de esta sociedad y representante legal de la misma la recurrida Wilma Karin Scheel Schwabe; como además, las 35,875 hectáreas transferidas mediante escritura pública de renta vitalicia celebrada el 17 de Septiembre del 2015 en la Notaría de Llanquihue, a doña Miriam Irma Scheel Schwabe, la cual se inscribió a fojas 2544 N°3770 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2015.

Así las cosas, resulta evidente que el terreno arrendado de 54 hectáreas fue transferido voluntariamente por la arrendadora con posterioridad a la celebración del último contrato de arrendamiento, cuestión ocurrida el 22 de marzo de 2013 y el cual se encuentra emplazado dentro de aquellos paños enajenados en favor de Miriam Irene Scheel Schwabe y a la sociedad Agrícola Wilma Scheel Schwabe E.I.R.L.

En julio de 2022, la recurrida Wilma Karin Scheel Schwabe en representación de su madre Ida Regina Schwabe Schobitz, interpuso en contra de la recurrente, ante el Juzgado Civil Puerto Varas, una demanda de terminación de contrato de arriendo señalado precedentemente bajo el Rol C-1101-2022, en la cual su parte opuso la excepción de falta de legitimación activa de la actora para demandar, basada en la pérdida de calidad de dueña del predio arrendado, por haberlo enajenado totalmente y en defensas subsidiarias consistentes en no adeudarse las rentas de arriendo demandadas, dando cuenta del derecho invocado a dichos efectos, particularmente lo establecido en el artículo 1961 del Código Civil y artículo 10 del Decreto Ley 993 del Ministerio de Agricultura, de las cuales se logra afirmar que ante la extinción del derecho del arrendador, se mantiene la obligación del adquirente del dominio de respetar el contrato de arriendo de predio rústico, siendo el artículo 10 una norma especial que regula



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

Código: SRLRXUDYGMN

este tipo de arriendo, encontrándose aquel proceso en estado de dictarse sentencia.

Indica que Regina Ida Schwabe Schobitz falleció el 16 de abril del año 2024, siendo Wilma Karin Scheel Schwabe hija de aquella y el recurrido Fernando Antonio González Fernández, cónyuge de esta última.

Señala que el 24 de octubre de 2024, los recurridos ingresaron al predio arrendado por el actor, sin permiso alguno, procediendo a expulsar a un rebaño de aproximadamente 100 vacas lecheras de propiedad de este último y que el 26 de octubre del mismo año, los recurridos, en conjunto con su hijo de nombre Claudio Urrutía, volvieron a incurrir en las mismas actuaciones, cerrando la tranca de acceso al predio con una cadena y candado e indicándole que no se permitiría el uso y entrada al predio, momento desde el cual se encuentran levantando cercos al interior del mismo.

Señala como garantías vulneradas las del artículo 19 N°3, 21 y 24 de la Constitución Política, y solicita en definitiva que se acoja la presente acción y se ordene a los recurridos retirar el candado y cadenas de acceso al predio en cuestión, absteniéndose de impedir el goce del predio indicado y de la expulsión a la vía pública de los animales del recurrente, conjuntamente con cualquier otra medida, con costas.

A folio 3, se declaró admisible y se tuvo por interpuesto el presente recurso.

A folio 22, consta informe evacuado por César Andrés Oyarzún Palma, abogado, en representación de los recurridos don **Fernando Antonio González Fernández** y doña **Wilma Karin Scheel Schwabe**, esta última, por sí y en representación a su turno de Agrícola Wilma Scheel Schwabe, dando cuenta de la existencia de la causa rol C-1101-2022 del Juzgado de Letras de Puerto Varas donde se demanda la terminación del contrato de arrendamiento rural por no pago de rentas en contra del recurrente respecto de un inmueble ubicado en el sector de Loncotoro, El Maitén, Llanquihue, de una superficie de 54 hectáreas, señalando que aquel se encuentra vigente desde octubre de 2005 y firmándose uno nuevo en



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

Código: SRLRXUDYGMN

el año 2013, momento en el cual el canon de arriendo se estableció en la suma de 4,23 UF por hectárea, las que debían ser pagadas anualmente en 4 cuotas en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, indicándose que el incumplimiento dentro de las fechas pactadas daba lugar al término del mismo.

Se afirma que el recurrente se encuentre en mora del pago de las rentas del año 2017 por la suma de \$6.029.555; año 2018 por la suma de \$6.151.006; año 2019 por la suma de \$6.294.773; año 2020 por la suma de \$6.513.753; y año 2021 por la suma de \$3.345.746, dando un total de deuda por \$28.334.833; al igual que gastos por concepto de suministro eléctrico, por un total de \$5.176.000 por igual período. Indica, además, que los caminos de servidumbre a los demás predios se encuentran obstaculizados con chatarra y vehículos descompuestos, impidiendo además el ingreso a un galpón que, a la fecha, se encuentra en estado de obra ruinoso.

A su turno, afirma que la recurrente invoca argumentos que son parte de la causa contenciosa señalada de forma previa, por lo cual su análisis en esta sede se torna improcedente, señalando, además, que aquella parte no ha podido comprobar los pagos de arriendo que se demandan en estos autos, dando cuenta de la existencia de amenazas por el actor en contra de la recurrida Wilma Scheel y su hijo, Claudio Urrutía, cuestión que se encuentra en conocimiento del Ministerio Público bajo los RUC 2401307088-8 y 2401308039-5.

Sobre los supuestos hechos ocurridos en el mes de octubre de 2024, afirma la falsedad de ellos, dado que los recurridos, al apreciar el descuido de las instalaciones dadas en arriendo y el hecho de que los animales deambulaban por los diversos predios y camino público, debieron actuar para evitar mayores daños y peligros, procediendo a instalar cercos y trancas para lo anterior, utilizando las cadenas y candados que son de propiedad del actor.

Afirma la inexistencia de una vulneración de las garantías invocadas en estos autos, razón por la cual solicita tener por evacuado el informe solicitado a su parte.



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

Código: SRLRXUDYGMN

A folio 30, consta informe de Carabineros de Chile, quiénes concurriendo al inmueble en cuestión, advirtiéndose la subdivisión del predio de 54 hectáreas con estacones de madera y alambre de púa, como, además, del cierre del ingreso principal con un portón metálico y con candado donde el recurrente ingresaba sus animales, cuestión que impide el acceso al mismo, advirtiéndose además la existencia de cámaras de vigilancia y de un letrero que indica la venta de parcelas.

Encontrándose en estado de ver, se agregó extraordinariamente a la tabla el presente recurso.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

Primero: Que el recurso de Protección de Garantías Constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción, 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 u omisión arbitrario o ilegal que priva, o amenace ese atributo.

Se trata, por consiguiente, de una acción de cautela de derechos garantizados a nivel constitucional cuya existencia sea indubitada y que se encuentren conculcados de manera suficiente para provocar la actividad jurisdiccional traducida en la adopción de medidas destinadas a restablecer el imperio de esos derechos amagados o perturbados en su legítimo ejercicio.

Segundo: Que de lo anteriormente reflexionado, se desprende que es requisito indispensable de la acción de protección, la existencia de un acto u omisión arbitraria o ilegal, producto del mero capricho de quién incurre en él y que provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de las garantías preexistentes protegidas, consideración que resulta básica para el examen y la decisión de cualquier recurso como el que se ha interpuesto.

Tercero: Que en la especie los hechos que se denuncian como arbitrarios e ilegales consisten en la expulsión de un rebaño de aproximadamente 100 vacas de propiedad de la recurrente, desde un inmueble rural que mantiene arrendado a



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

Código: SRLRXUDYGMN

la fecha, conjuntamente con la instalación de cadenas y candados en los portones de acceso al mismo que impiden, en definitiva, el ingreso a dicha propiedad, vulnerando con aquello las garantías constitucionales invocadas en su presentación.

Cuarto: Que de los antecedentes acompañados a la causa es posible establecer que la recurrente mantiene un contrato de arrendamiento respecto de un bien inmueble de 54 hectáreas dentro del Fundo Loncotoro, ubicado en el mismo sector de la comuna de Llanquihue, el cual fue celebrado el 04 de octubre de 2005 y modificado posteriormente el 22 de marzo de 2013, acordando que el predio sería dedicado de forma exclusiva a la siembra, empastada y crianza de ganado. Asimismo, se establece que en el último contrato se estipuló su vigencia, señalándose que aquel contrato regía desde el 1 de enero de 2011, con una vigencia de 8 años, terminando el 01 de enero de 2019, plazo que sería renovado por períodos iguales y sucesivos si ninguna de las partes daba a la otra un aviso con a lo menos 90 días de anticipación por carta certificada, lo que no ha ocurrido en la especie, por lo que, a la fecha, el contrato se encuentra vigente.

Quinto: Que luego, y en lo que respecta a la expulsión del ganado de propiedad de la recurrente y el cierre de las trancas de acceso al inmueble en cuestión por parte de las recurridas, aquellas actuaciones resultan acreditadas conforme a las constancias, fotografías y videos que constan en estos autos, como también, del informe evacuado por Carabineros de Chile en su oportunidad, constituyéndose las mismas como vías de hecho que importan una vulneración del derecho de propiedad de la actora consagrado en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política en lo que respecta a la normal ejecución del contrato referido previamente.

Sexto: Que no obsta a lo anterior el hecho de encontrarse en actual tramitación la causa Rol C-1101-2022 tramitada ante el Juzgado de Letras de la ciudad de Puerto Varas, la que se encuentra con sentencia definitiva dictada y pendiente de conocimiento ante esta Corte como consecuencia del recurso de apelación interpuesto en su contra, que ha dado origen al Rol Corte Civil N°422-



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

Código: SRLRXUDYGMN

2025; toda vez que, mientras no exista un pronunciamiento respecto del término del contrato invocado por la recurrente en esta causa, la debida ejecución del mismo no puede ser alterada por las recurridas mediante el actuar ilegal y arbitrario que ha sido denunciado en estos autos a través de las vías de hecho que han sido acreditadas en esta sede.

Séptimo: Que, en consecuencia, al haber incurrido las recurridas en una actuación arbitraria e ilegal, conforme lo razonado precedentemente, se acogerá el presente recurso en los términos que se dirá en lo resolutivo de este fallo, sin perjuicio de lo que se resuelva en la causa contenciosa que ha sido referida de forma precedente.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República, y Acta N°94-2015 sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **se acoge, con costas** la acción interpuesta por la abogada doña **María Herna Oyarzun Miranda** en representación de don **Erico German Yunge Raddatz**, en contra de doña **Wilma Karin Scheel Schwabe** y de don **Fernando Antonio González Fernández**, ordenándose a estos últimos retirar el candado y cadenas de acceso al predio en cuestión, como asimismo, abstenerse de expulsar a la vía pública el ganado de la recurrente.

Redacción a cargo del Ministro Moisés Montiel Torres.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.

Rol Protección N°1529-2024.



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

Código: SRLRXUDYGMN



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

Código: SRLRXUDYGMN

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por Ministra Presidente Gladys Ivonne Avendaño G., Ministro Moisés Samuel Montiel T. y Abogado Integrante Dario Parra S. Puerto Montt, catorce de mayo de dos mil veinticinco.

En Puerto Montt, a catorce de mayo 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: SRLRXUDYGMN