

SI NO EXISTEN UN COMPORTAMIENTO ANTIJURÍDICO SE DEBE RECHAZAR EL RECURSO DE PROTECCIÓN.

La Excelentísima Corte Suprema conociendo de un recurso de apelación respecto de la sentencia de la corte de apelaciones que acogió un recurso de protección interpuesto señala que: si el actuar del recurrido no es antijurídico por actuar este en ejercicio de los derechos de que es titular en su condición de arrendatario, no puede prosperar la acción.

Se interpone recurso de apelación contra sentencia que acogió recurso de protección interpuesta contra banco que colinda con la propiedad del recurrido, toda vez que le habrían cortado el suministro de agua.

Indica que el banco habría encontrado una cañería en mal estado que le estaba provocando un sobreconsumo de agua, lo que provocó que a contar de dicha fecha se han visto impedidos de ocupar el baño de la oficina por lo que pide disponer la reposición inmediata del suministro de agua hacia la propiedad del recurrente y el cese definitivo de las perturbaciones que pudieren afectarlo en el uso y goce de la servidumbre de agua y alcantarillado que beneficia su propiedad.

El banco informado señaló que se percataron que existe un consumo excesivo de agua, incluso después de la jornada de trabajo, por lo que resultaba evidente una fuga. Por ello contrataron a una empresa especializada, quien descubrió una tubería debajo del piso de cemento que atravesaba el patio del banco, dirigida hacia un muro y que suministraba agua a locales vecinos, por lo que con soldadura se selló la unión de la tubería a los vecinos.

Agregan que estos son arrendatarios y que el contrato de arriendo no contiene referencia alguna a una posible obligación de servidumbre de agua ni menos de hacerse cargo del consumo de las mismas por terceros.

Del mismo modo informo Aguas Nuevo Sur S.A. señalando que corresponde al derecho que tiene cualquier ocupante de un inmueble en orden a evitar una fuga de agua potable.

La excelentísima corte conociendo los antecedentes señaló que la propiedad del recurrente no tiene instalado arranque de agua potable, sino que ha estado recibiendo, durante todos esos años, el suministro de dicho elemento por una cañería subterránea y, por ende, oculta, procedente desde el inmueble arrendado por el recurrido y cuya existencia éste ignoraba por completo.

Finamente señalan que la recurrida en estos autos no incurrió en un acto arbitrario e ilegal que hubiese provocado al recurrente privación, perturbación, toda vez que al sellar la cañería que permitía el escape del agua correspondiente al inmueble que arrienda, actuó de buena fe en ejercicio de los derechos de que es titular en su condición de arrendatario, por lo que procede a revocar la sentencia y rechaza el recurso de protección interpuesto.

CORTE SUPREMA, ROL N° 7978-2018.

Santiago, dos de octubre de dos mil dieciocho.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de su considerando séptimo, que se elimina.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que Raúl Valenzuela Robledo ha deducido recurso de protección en contra del Banco de Crédito e Inversiones, oficina Linares, fundado en que es usuario del local N° 2 del Lote 1-B de la subdivisión del inmueble que singulariza ubicado en la ciudad de Linares, en el que ha tenido su oficina de abogados desde hace más de treinta y cinco años.

Señala que el día 12 de enero pasado el Local N° 2 aludido amaneció con el suministro de agua cortado. Al sentir ruido de herramientas en las oficinas del banco recurrido que se encuentran separadas por un muro del local N° 2, fue a averiguar por la situación y una persona le manifestó que habían descubierto dentro de la propiedad del banco una cañería en mal estado que le estaba provocando un sobreconsumo de agua y como estaba entregándola a una propiedad ajena, la cortaron.

Agrega que desde entonces se han visto impedidos de ocupar el baño de la oficina. Estima que este acto es arbitrario e ilegal y que conculca los derechos que garantizan los numerales 1, 3, 5, 8 y 24 de la Constitución Política de la República por lo que pide disponer la reposición inmediata del suministro de agua hacia la

propiedad del recurrente y el cese definitivo de las perturbaciones que pudieren afectarlo en el uso y goce de la servidumbre de agua y alcantarillado que benefician su propiedad.

Segundo: Que el banco recurrido informó ser arrendatario del inmueble señalado por el actor desde el 1 de noviembre de 2005, fecha desde la cual lo ha ocupado sin problemas, y que a fines del año pasado se detectó un consumo excesivo de agua no acorde con el número de personas que laboran en la entidad ni con el número de artefactos con que cuenta, situación que se mantenía aún los días viernes después de la jornada de trabajo, sábados y domingos; hecho que se atribuyó a una fuga producto de cañerías o artefactos en mal estado.

Por ello se contrató una empresa especializada que informó haber descubierto una tubería debajo del piso de cemento que atravesaba el patio del banco, dirigida hacia un muro y que suministraba agua a locales vecinos, lo que aparentemente ocurría desde que el banco llegó a la propiedad debido a la inexistencia de planos y de evidencias de filtración. Debido a ello utilizando una máquina ultrasonido y una cámara termográfica se visualizó el lugar exacto de la unión de la tubería, la que se cortó y selló con soldadura.

Agrega el recurrido que de esta manera, actuando de buena fe, se interrumpió la circulación de agua como solución al desmesurado consumo registrado hasta entonces, desconociendo por completo hacia dónde accedía el caudal, dado que la ubicación de las cañerías impedía identificar la propiedad que lo recibía.

Indica que su contrato de arriendo no contiene referencia alguna a una posible obligación de servidumbre de agua ni menos de hacerse cargo del consumo de las mismas por terceros, y que estar conectado a una red de agua potable de otro inmueble, sin autorización de la concesionaria –en este caso Aguas Nuevo Sur S.A., ni del propietario del bien raíz o de la Dirección de Obras Municipales que autorizó

la división del predio, es precisamente una acción u omisión contraria a la ley y no imputable al banco.

Asimismo señala que informó de la situación a Aguas Nuevo Sur S.A. y que el actuar de los funcionarios del Banco corresponde al derecho que tiene cualquier ocupante de un inmueble en orden a evitar una fuga de agua potable, no pudiendo ser calificado como ilegal, arbitrario o abusivo, por lo que pide el rechazo del recurso de protección, con costas.

Tercero: Que para resolver adecuadamente el asunto, resulta útil dejar asentados los siguientes hechos no controvertidos:

1.- El recurrente es titular inscrito de un derecho de uso y habitación sobre el Local N° 2 que singulariza en su libelo, en el que desde hace más de 35 años tiene su oficina de abogados.

2. Dicho local no tiene instalado arranque de agua potable como exige el artículo 39 del Decreto con Fuerza de Ley N° 382 de 1989 del Ministerio de Obras Públicas, sino que ha estado recibiendo, durante todos esos años, el suministro de dicho elemento por una cañería subterránea y, por ende, oculta, procedente desde el inmueble arrendado por el recurrido y cuya existencia éste ignoraba por completo, dado que no constaba en su contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 2005 ni se ha aportado antecedente alguno que dé cuenta de que el banco estuviese enterado de ella.

3.- A fines del año 2017 el recurrido detectó un consumo excesivo de agua potable, por lo que contrató los servicios de una empresa especializada a fin de detectar su causa. Al constatar que el sobreconsumo se debía a la cañería subterránea referida en el punto anterior, que alimentaba de agua otros inmuebles entonces

indeterminados, la selló con soldadura, con lo que logró detener el movimiento del medidor.

Cuarto: Que de lo señalado precedentemente queda de manifiesto que la recurrida en estos autos no incurrió en un acto arbitrario e ilegal que hubiese provocado al recurrente privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de alguna de las garantías constitucionales cauteladas por el artículo 20 de la Constitución Política de la República, toda vez que al sellar la cañería que permitía el escape del agua correspondiente al inmueble que arrienda, actuó de buena fe en ejercicio de los derechos de que es titular en su condición de arrendatario, reparando dicha anomalía que presentaba el inmueble y que le implicaba erogaciones que había debido soportar –y que, a no mediar dicha reparación, habría seguido haciéndolo– por concepto de pago del servicio de agua potable, superiores a las que le correspondían por su consumo.

Quinto: Que de esta manera la ausencia de comportamiento antijurídico de parte del recurrido conduce necesariamente al rechazo del recurso de protección, por lo que se revocará la sentencia en alzada, del modo que se dirá a continuación.

Y de conformidad, asimismo, con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre tramitación del recurso de protección, se revoca la sentencia apelada de dos de abril de dos mil dieciocho y en su lugar se declara que se rechaza el recurso de protección deducido por Raúl Valenzuela Robledo en contra del Banco de Crédito e Inversiones.

Regístrese y devuélvanse.

Redacción a cargo del Ministro señor Muñoz.

Rol N° 7978-2018.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G. y Sr. Juan Eduardo Fuentes B. y los Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Antonio Barra R. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Abogado Integrante señor Barra por estar ausente. Santiago, 02 de octubre de 2018.

En Santiago, a dos de octubre de dos mil dieciocho, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.