[redacted]/[redacted]: 22-09-2026 (-), Rol N° 832-2026. En Corte de Apelaciones.

C.A. de Valdivia.
Valdivia, veintidós de septiembre de dos mil veintiséis.

VISTOS, TENIENDO PRESENTE Y CONSIDERANDO:
1) Comparece doña [redacted], nutricionista, cédula nacional de identidad N° [redacted], [redacted], comuna de [redacted], e interpone acción constitucional de protección en contra de doña [redacted], cédula nacional de identidad N° [redacted], [redacted], de la misma comuna.

Refiere que, por contrato de 24 de enero de 2024, sus padres, don [redacted] y doña [redacted], le dieron en arriendo una parte del inmueble de [redacted] de [redacted], con autorización para destinarla a fines comerciales, y que allí desarrolla una actividad de hospedaje. Agrega que el conflicto familiar dio lugar a la causa RIT F-131-2026 del Juzgado de Letras y Familia de Río Negro, en la que el 12 de junio de 2026 se aprobó la suspensión condicional de la dictación de la sentencia.

Sostiene que el 30 de junio de 2026 la recurrida le comunicó por correo electrónico que, por no haberse pagado en un año el consumo de agua, suspendía el servicio de manera permanente y sin reposición; que el 12 de julio de 2026 le transfirió $343.044 por el consumo registrado en el remarcador, más cuatro cargos de $6.568 por eventual corte y reposición; y que, pese a ello, el suministro no ha sido restablecido, lo que la obligó a cancelar reservas con un perjuicio superior a $2.000.000. Estima vulnerada la garantía del numeral 21° del artículo 19 de la Constitución Política de la República y pide que se ordene restaurar el suministro de agua potable del inmueble.

2) Informa la recurrida y pide el rechazo de la acción, con costas, porque no existió un corte de agua sino la desactivación de una conexión clandestina e irregular y, en subsidio, que cualquier medida se limite a prohibir cortes generales y a encomendar a [redacted] toda inspección o reconexión.

Expone que el inmueble pertenece a su madre, quien, con su padre, la autorizó para desarrollar allí su actividad de elaboración y venta de productos de panadería, amparada en la patente municipal rol N° 9-235; que la recurrente, sin su autorización ni arranque propio, se derivó del empalme destinado a ese negocio mediante tuberías plásticas, restándole presión y sin pagar el agua durante cerca de un año; y que se desactivó solo esa derivación, sin cerrar el arranque, retirar el medidor ni afectar el servicio del inmueble.

Añade que la recurrente no acompañó el correo ni el comprobante de pago; que no acredita patente, resolución sanitaria ni registro para el hospedaje; que su padre le comunicó por carta de 13 de mayo de 2025 su voluntad de no perseverar en el arriendo y le pidió restituir el 23 de junio de 2025; y que en la causa RIT F-131-2026 se le prohibió acercarse a la recurrida y a su hermano, prohibición que infringe al acudir al inmueble. Invoca jurisprudencia según la cual la protección no es la sede para declarar el derecho a mantener una conexión irregular.

3) Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República es una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos que esa disposición enumera, mediante medidas de resguardo frente a un acto u omisión ilegal o arbitrario que prive, perturbe o amenace ese ejercicio.

4) Que no está discutido que la recurrida, por su sola decisión, privó de agua desde el 30 de junio de 2026 al sector que ocupa la recurrente. Así lo anunció en su correo de esa fecha, en el que declaró suspender el servicio de manera permanente y sin reposición, y así lo reconoce en su informe, al admitir que desactivó la conexión que abastecía ese sector. Que el arranque general del inmueble haya seguido operando no altera el asunto, porque lo reprochado no es un corte de la empresa sanitaria, sino la privación del agua en la parte arrendada, y en esos términos debe entenderse la protección pedida. Por lo mismo, no resultan necesarios los oficios solicitados por la recurrida, dirigidos a establecer un hecho que ella misma reconoce.

5) Que la recurrida no exhibe título que la habilite para adoptar esa decisión. El inmueble está inscrito a nombre de doña [redacted] a fojas 135 N° 134 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro del año 1998, y los dos servicios que

[redacted] mantiene en [redacted] figuran también a su nombre. Fueron los padres quienes dieron en arriendo a la recurrente una parte del inmueble, con facultad expresa para destinarla a fines comerciales, y quienes, según la propia recurrida, la autorizaron a ella para instalar su negocio en el mismo lugar. Su posición es, entonces, la de otra ocupante del inmueble con autorización de los dueños, sin atribución alguna sobre el agua que abastece a la arrendataria.

6) Que tampoco la justifica el carácter clandestino que ahora atribuye a la conexión. Su correo de 30 de junio de 2026 no reprocha una intervención ignorada, sino que el uso y gasto de agua no se había pagado en un año, y funda la suspensión en su derecho como estafada, de modo que se trató del cobro de una deuda de consumo mediante el corte del agua. La recurrente, por su parte, sostiene haber pagado $343.044 el 12 de julio de 2026, conforme a la lectura del remarcador, pago que la recurrida objeta por falta del comprobante, pero cuya recepción no niega.

Sea cual fuere el saldo entre las hermanas, y aun cuando la derivación presentara deficiencias técnicas o afectara la presión de otro sector, ninguna [redacted] autoriza a un particular a resolver esas diferencias privando por sí mismo de agua a quien ocupa el inmueble en virtud de un título otorgado por sus dueños. Para ello estaban los dueños, la empresa sanitaria y los tribunales, y la recurrida reconoce no haber acudido a ninguno. Obrar por mano propia en esas condiciones es arbitrario, porque carece de una razón que lo justifique, e ilegal, porque sustituye las vías que el ordenamiento prevé para el cobro y la regularización.

7) Que las demás defensas no alteran esa conclusión. Una carta como la de 13 de mayo de 2025 que refiere la recurrida no pone término por sí sola a un arriendo de duración indefinida, pues el artículo 3° de la Ley N° 18.101 exige en ese caso desahucio judicial o notificado personalmente por un notario; con todo, la vigencia del contrato es materia que corresponde plantear a los arrendadores en la sede respectiva, y no a la recurrida mediante el corte del agua. La falta de patente o de autorización sanitaria del hospedaje, de ser efectiva, habilita a la autoridad competente para fiscalizar, no a un particular para impedir la actividad. La prohibición de acercamiento decretada en la causa RIT F-131-2026 se refiere a las personas de la recurrida y de su hermano, no al uso de la parte arrendada, y su eventual infracción debe

conocerla el tribunal de familia. Y los fallos invocados en el informe responden a supuestos en que la intervención o el derecho a la conexión eran controvertidos, o en que la medida provenía de quien administraba la red en resguardo de otros usuarios, lo que no ocurre aquí, donde el hecho está reconocido y lo ejecutó una particular sin atribuciones sobre el servicio.

8) Que, en consecuencia, la privación del agua ha perturbado el ejercicio de la actividad económica que la recurrente desarrolla en el inmueble con autorización de sus dueños, garantizada en el numeral 21° del artículo 19 de la Constitución Política de la República, y, en la misma medida, el uso y goce que le confiere su contrato, amparado por el numeral 24° de ese artículo, por lo que la acción será acogida. La medida debe ajustarse, sin embargo, a lo efectivamente ocurrido: no se trata de restaurar un suministro general que no fue interrumpido, sino de restituir el agua al sector que ocupa la recurrente, mediante la conexión que lo abastecía al 30 de junio de 2026, sin perjuicio de su regularización técnica por la empresa sanitaria y de las acciones que las partes estimen procedentes respecto del arriendo y del pago de los consumos.

Por estas consideraciones y lo preceptuado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, se resuelve:
Que se acoge, sin costas, el recurso de protección interpuesto por doña [redacted] en contra de doña [redacted], y se dispone que la recurrida deberá, dentro de tercero día, restablecer el suministro de agua potable del sector del inmueble de [redacted], que ocupa la recurrente, mediante la conexión existente al 30 de junio de 2026, y abstenerse en lo sucesivo de interrumpirlo por sí o por interpósita persona, sin perjuicio de la inspección o regularización que corresponda a la empresa sanitaria y de los derechos que las partes puedan hacer valer en la sede correspondiente.

Respecto a lo principal y primer otrosí de folio 17, estese al mérito del presente fallo.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.
N° Protección-832-2026.