

Talca, treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno.

**VISTO Y TENIENDO PRESENTE:**

**PRIMERO:** Que, con fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, interpuso recurso de protección RODRIGO GONZALEZ ORMAZABAL, cédula de identidad N°12.784.763-0, abogado, en representación, según se acreditará de SOCIEDAD CASINO DE TALCA S.A., RUT N°76.293.740-9, domiciliados para estos efectos en 30 oriente 1562 oficina 1013 y en 5 Oriente 1492, oficina 601, en contra de PLAZA MAULE S.A., RUT N°96.921.930-1, persona jurídica del giro arriendo de inmuebles, representada por don Marcelo Rojas Argelery, gerente general, ambos domiciliados en calle 30 oriente 1055, comuna y ciudad de Talca, en razón del acto ilegal y arbitrario que se ha empezado a ejecutar el lunes 11 de enero de 2021, y que viola las garantías constitucionales que se indicarán. Lo anterior, con el fin que se restablezca el imperio del Derecho, de la manera en que lo solicita, con costas.

Indica que el lunes 11 de enero de 2021, la recurrida ha implementado un sistema de cobro de estacionamientos que instaló en el recinto comercial Plaza Maule, ubicado en Av. Circunvalación Oriente 1055, Talca. Este sistema impide el acceso libre a los 388 estacionamientos preferentes que son un derecho adquirido de CASINO TALCA, y que fueron debidamente demarcados a requerimiento de la Superintendencia de Casinos de Juego, lo que se vio reflejado en que a los empleados del Casino, que ejercen como guardias, al retirarse de su puesto de trabajo, luego de haber ocupado los estacionamientos destinados al Casino, se les cobra por retirar sus vehículos, lo que es una vulneración clara al derecho de propiedad de la Sociedad en cuyo favor se recurre y al derecho al libre tránsito. El objeto de la presente acción es solicitar a esta Corte que restablezca el imperio del derecho y tome las medidas necesarias para



detener la privación de las garantías mencionadas, ordenando a la recurrida que permita al recurrente hacer uso de los 388 estacionamiento de forma libre, manteniendo así las mismas circunstancias, mientras se resuelven los asuntos e incumplimientos entre las partes en el tribunal competente, esto, debido a la necesidad urgente de mantener la situación actual, pues de lo contrario el Casino de Talca se expone a perder su permiso de operación, además de que no se le está permitiendo a los empleados trabajar para resguardar el recinto ni las máquinas y bienes de su interior, frente a la duración de los procesos ordinarios, sobre todo en tiempos de pandemia.

Para contextualizar los hechos, hace presente que entre las partes de estos autos existe una relación de negocio, provenientes de un contrato de partnership o de colaboración. Hacia el año 2006, su representada postula como empresa a obtener una licencia de casino para instalarlo en Talca. En ese periodo ya habían conversado con la recurrida para que se construyeran las instalaciones adecuadas para dicho futuro casino en el recinto comercial Plaza Maule, existiendo varias conversaciones entre las partes. Cuando su parte obtuvo la licencia de casino, se empezó a construir el edificio, lo que se realizó en conjunto, bajo supervisión e instrucciones de su parte. A medida que el edificio se fue construyendo, se hicieron las respectivas entregas y su parte lo fue habilitando. Para la obtención de la licencia de casinos, la Superintendencia le exigía a su parte, contar con 388 estacionamientos preferentes, los que fueron facilitados por Plaza Maule y fueron debidamente demarcados. Como se acredita, en los documentos acompañados. En todos estos años NO se ha cobrado por su utilización. Esto quedó de manifiesto en certificado de fecha 19 de diciembre de 2008, instrumento que forma parte del proyecto aprobado por la Superintendencia de casinos. Así, con fecha 11 de noviembre de 2020, su parte recibió una carta enviada por parte de Plaza Maule, en donde informaba del sistema de



control de acceso a los estacionamientos que estará a cargo de una tercera empresa, anunciando que se ha previsto facilitar “temporal y gratuitamente”, 10 cupos en el “nuevo” Estacionamiento para funcionarios por Avda. Circunvalación o 30 Oriente, acceso cuyo sistema de control permitirá la entrada y salida del recinto con el uso de su tarjeta de abonado, personal e intransferible o con el sistema de lectura de matrículas de los automóviles, estableciendo todo un sistema de detección de matrículas, de “*membresías*” y de bloqueos si no se utilizan los estacionamientos en un periodo de 7 días consecutivos, otorgando el cupo a otra persona. Este sistema se iba a implementar el día 23 de noviembre de 2020, pero finalmente, por circunstancias que está parte desconoce, se hizo efectivo recién el lunes 11 de enero de 2021, fecha en la que se produjo finalmente la afectación de garantías fundamentales a su parte. Todo esto constituye un acto arbitrario mediante el cual Plaza Maule ha alterado de forma unilateral las condiciones de un contrato de ambas partes, contrato que por lo demás es un contrato Regulado, por la autoridad pública, la Superintendencia de Casinos impidiendo a los funcionarios del Casino utilizar los 388 estacionamientos de los que disponía su parte, por una exigencia de la Superintendencia de Casinos, y por un acuerdo entre las partes, cerrando el libre acceso a estos y más encima disponiendo de ellos para todo el recinto comercial y al público general. Este hecho puede significar un incumplimiento al permiso de operación y eventualmente generar las responsabilidades administrativas que en caso extremo pueden llevar al término de la licencia, pues contar con dichos estacionamientos es un requisito exigido por la Superintendencia de Casinos para su concesión. Agrega que, además, su parte desconoce el horario de funcionamiento de estos estacionamientos, lo que es relevante considerando que los horarios de funcionamiento del casino -en condiciones normales- no son los típicos de



un centro comercial, operando en gran parte de la noche, con turnos y jornadas en donde se van rotando empleados, por lo que claramente la solución ofrecida no satisface las condiciones de operación del Casino. Desde la fecha de inicio de operaciones los estacionamientos no han tenido costo para los clientes del hotel y del casino, ejecutándose el contrato entre las partes de la misma forma por más de 11 años. Condiciones que la recurrida viene a alterar de hecho, de forma unilateral y completamente arbitraria. El proyecto integral presentado y aprobado por la Superintendencia de Casinos de Juego con fecha 26 de diciembre de 2006, contempla la existencia de estacionamientos, de 388 estacionamientos preferentes. La aplicación práctica de las cláusulas del contrato, que han hecho ambas partes desde el año 2007 hasta ahora ha sido el uso total, gratuito y constante a su parte, demarcando los estacionamientos reservados, con expresa autorización de Mall Plaza, han sido gratuitos y debidamente demarcados como asignados al casino, según consta en certificado suscrito por don Marcelo Rojas Argelery en representación de Plaza Maule, de fecha 19 de diciembre de 2008, instrumento que forma parte del proyecto aprobado por la Superintendencia de Casinos. La modificación de cualquier aspecto, que implique una alteración de las condiciones aprobadas mediante resolución que otorga el servicio de operación del proyecto integral de casino y hotel, de la Superintendencia de Casinos, al requerir la autorización de la referida institución pública, escapa a la posibilidad de ser modificado por las partes y, menos aún, de modo unilateral. Esta parte contestó dicha carta reciba con otra de fecha 12 de noviembre de 2020, en donde se exponía lo señalado en esa presentación, sin embargo, nunca recibió respuesta. Por esto, se envió una segunda carta con fecha 07 de enero de 2021, recordando que el Casino tiene a su disposición estos 388 estacionamientos preferentes y solicitando más información para cuando el



Casino pueda volver a funcionar, la que tampoco ha sido respondida. Finalmente, el lunes 11 de enero de 2021, Plaza Maule pone en marcha este sistema, sin hacer caso alguno a las misivas enviadas por su parte. Ese día, los empleados del recurrente hicieron ingreso normal a los estacionamientos demarcados del Casino, sin embargo, al retirarse, les exigieron pagar.

Hace presente que los derechos constitucionales cuya infracción se alega en este caso, y que se expresarán más adelante, son de carácter indubitados. Por ello se requiere cautela de forma excepcional, materializada por la presente acción constitucional. El denominado recurso de protección es un mecanismo constitucional reconocido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, que constituye una acción de naturaleza cautelar y de carácter excepcional, cuando un derecho indubitado de aquellos consagrados en la norma precitada ha sido privado, perturbado o amenazado en su legítimo ejercicio, de manera que su finalidad es dar pronta solución a situaciones de hecho. El propósito de esta acción, por ende, es el de mantener el *status quo* actual, evitando de esa manera que a través de actos u omisiones arbitrarias se vulneren tales derechos. Todo mientras el tribunal competente emite su pronunciamiento respecto a los graves incumplimientos señalados, debido a la urgencia de mantener las circunstancias actuales en el intertanto, pues de lo contrario su parte podría perder la licencia para operar el Casino Talca. Es importante remarcar que la vulneración mediante la cual se ejerce la presente acción debe afectar derechos indubitados, esto es, aquellos que se encuentran plenamente reconocidos por nuestro Ordenamiento Jurídico, que no pueden ser atropellados en los términos antes indicados. En el caso de autos, la recurrida emitió un certificado, debidamente firmado, en donde reconoce que ha dispuesto la totalidad de 388 estacionamientos en el Centro



Comercial Plaza Maule para ser utilizados preferentemente por Casino Talca, en donde no solo reconoce la obligación, sino que además lo emite para ser presentado justamente ante la Superintendencia de Casinos, con el objeto de obtener la licencia. Señala que Plaza Maule hizo un negocio con esa parte, en donde ambas colaboraron, para instalar el Casino en dicho Centro Comercial. El cumplimiento de dicho acuerdo, su aplicación práctica, siempre ha sido de forma gratuita para los clientes y personal del Casino.

La acción arbitraria que reclama es la modificación que ha realizado Plaza Maule, de forma unilateral, a las condiciones de uso de los estacionamientos, afectando el derecho adquirido que su parte tiene por sobre los 388 estacionamientos, los que se encuentran claramente demarcados, disponiendo de ellos para el público en general y provocando que con eso incluso el Casino pueda perder su licencia pues ya no cumple con una de las exigencias para su obtención, esto es, contar con dicho número de estacionamientos. Además, ha impedido el uso de esos mismos estacionamientos a empleados del Casino, que tienen diferentes turnos y jornadas laborales que el resto de los demás comercios del Plaza Maule, exigiéndoles pagar por el uso de los estacionamientos que el Casino puede y ha utilizado siempre, desde hace 11 años, de forma gratuita, lo que claramente es un acto arbitrario que vulnera las garantías fundamentales de esta parte. El artículo 1545 del Código Civil establece que: *“Art. 1545. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. Mientras que el artículo 1546 del mismo cuerpo legal señala que: *“Art. 1546. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o*



*la costumbre pertenecen a ella”. Art. 1564. las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, ... o por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra”. Así, Casino Talca tiene un derecho adquirido e indubitado sobre los 388 estacionamientos demarcados, producto de un acuerdo entre las partes, que se incluyó en el proyecto por el que finalmente la Superintendencia otorga la licencia para operar el Casino. Cualquier modificación sobre el uso y disposición de estos estacionamientos debe hacerse de mutuo acuerdo entre las partes y sometido a la aprobación de la Superintendencia de Casinos, quien fue la que autorizó a ejecutar el proyecto con las condiciones aprobadas en ese entonces, considerando las condiciones de funcionamiento del Casino, Hotel, Restaurantes y demás instalaciones del proyecto de la recurrente, por este hecho es que la conducta de la recurrida es completamente arbitraria al ser unilateral, no cuenta con el permiso de la Superintendencia de Casinos y más encima va en contra de las normas del Código Civil que regulan los efectos de las obligaciones.*

Garantías constitucionales vulneradas: 1) Libertad de tránsito, artículo 19 N°7 letra a) de la Constitución Política de la República: El artículo 19 N° 7 de nuestra Constitución Política de la República establece que: *“La Constitución asegura a todas las personas 7°.- El derecho a la libertad personal y a la seguridad individual. En consecuencia: a) Toda persona tiene derecho de residir y permanecer en cualquier lugar de la República, trasladarse de uno a otro y entrar y salir de su territorio, a condición de que se guarden las normas establecidas en la ley y salvo siempre el perjuicio de terceros”*. Así, la actuación arbitraria de la recurrida está privando a su parte de su derecho de libre tránsito, impidiéndole acceder a los estacionamientos para hacer uso de los 388 estacionamientos demarcados que la misma recurrida había puesto a disposición de esta parte, cobrando



por acceder a ellos y bloqueando su acceso. 2) Libre desarrollo de actividad económica, artículo 19 N° 21 de la Constitución Política de la República: El artículo 19 N° 21 de nuestra Constitución Política de la República establece que: *“La Constitución asegura a todas las personas: 21°.- El derecho a desarrollar cualquiera actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen. El Estado y sus organismos podrán desarrollar actividades empresariales o participar en ellas sólo si una ley de quórum calificado los autoriza. En tal caso, esas actividades estarán sometidas a la legislación común aplicable a los particulares, sin perjuicio de las excepciones que por motivos justificados establezca la ley, la que deberá ser, asimismo, de quórum calificado;* La conducta de la recurrida constituye una amenaza seria y real al libre desarrollo de la actividad económica de esta parte, por cuanto al quitar de forma arbitraria los estacionamientos cedidos, mi parte pasa a estar incumpliendo las condiciones con las que le fue otorgada la licencia para operar casinos, lo que puede terminar en sanciones por parte de la Superintendencia o, en el peor de los casos, con que mi parte pierda de forma absoluta dicha licencia y tenga que cerrar el Casino de Talca. 3) Derecho de Propiedad, artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República: El artículo 19 N°24 de nuestra Constitución Política de la República establece que: *“La Constitución asegura a todas las personas: 24° El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental. Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que*



*recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales”.* Por último, la conducta de la recurrida afecta gravemente el derecho de propiedad de esta parte, pues está impidiendo el uso de los 388 estacionamientos que fueron puestos a disposición de la recurrente, afectando una de las facultades esenciales del derecho de dominio. Además, el cobro por el uso de los estacionamientos perjudica el patrimonio tanto de la recurrente como de sus funcionarios, quienes para poder desempeñar sus funciones van a tener que pagar las tarifas por la duración de su jornada o turno, gastos que su parte, como empleador, va a tener que cubrir. Así, por todo lo expuesto, es claro concluir que la recurrida PLAZA MAULE S.A. ha incurrido en una conducta arbitraria e ilegal, consistente en modificar de hecho y de forma completamente unilateral un acuerdo entre ambas partes, autorizado por la Superintendencia de Casinos, sin contar con la autorización de dicho ente para modificarlo y así impedir el uso de los 388 estacionamientos con los que mi parte cuenta y que se hallan debidamente demarcados, poniéndolos a disposición del público general y pretendiendo cobrar a mi parte para su uso, alterando así, las condiciones de ejecución del acuerdo, las que se habían mantenido por 11 años, periodo en el que los clientes y empleados del Casino podían utilizar dichos espacios sin costo alguno.

En consecuencia, pide que esta acción sea acogida y que, en consecuencia: 1. Se ordene a la recurrida que permita al recurrente hacer uso de los 388 estacionamientos de forma libre, manteniendo así las mismas



circunstancias y condiciones de uso, mientras el asunto es resuelto de forma definitiva por el tribunal competente. 2. Que, asimismo, se condena a la recurrida a las costas del recurso. 3. Sin perjuicio de adoptarse cualquier otra medida que se estime necesaria para restablecer el imperio del Derecho.

**SEGUNDO:** Que, con fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, don José Ignacio Arteaga Manieu informa por la recurrida, solicitando su rechazo con costas. Señala que de acuerdo con los antecedentes de hecho y de derecho que expone, evacua el informe solicitando, que sea rechazado en todas sus partes, con expresa condena en costas, indicando los siguientes fundamentos contra el recurso: 1.- Es Extemporáneo. 2.- Excede del ámbito del Recurso de Protección. 3.- No existe derecho adquirido e indubitado de la recurrente. 4.- No hay violación a las garantías constitucionales que se invocan. 5.- Carece de todo fundamento de hecho y de derecho.

En relación a los hechos denunciados por la recurrente, explica cronológicamente los acuerdos suscritos entre ella y la recurrida, que llegan a concluir inequívocamente, que la recurrida y sus clientes, no gozan de gratuidad para el uso de los estacionamientos y que solo se le reconoció un derecho preferente, para los clientes del casino, - *“los que no son gratuitos”* -, sobre 388 estacionamientos, cualquiera sea, ubicados al interior del Mall Plaza Maule Shopping Center. Hace presente que el recurso interpuesto por la contraria, se centra en esta dicha circunstancia (estacionamientos gratuitos), lo que hace más que evidente, que la acción de autos, no es la vía idónea para el reclamo interpuesto, como se explicará más adelante, y si lo fuese, su presentación es total y absolutamente extemporánea.

Señala que es importante aclarar, que la relación que vincula a las partes, es un contrato de subarrendamiento de establecimiento de comercio,



donde la recurrente ostenta la calidad de subarrendataria y su representada la de subarrendadora, y que lo cierto es que hoy en su contra, existe un juicio de terminación de dicho contrato por estar en mora de pago de rentas y otras prestaciones e incumplimientos, por qué no paga rentas desde hace más de un año, esto es desde marzo del año 2020. La recurrente debe a la fecha, más de novecientos millones de pesos, suma que aumenta mensualmente. El no pago de esos dineros por parte del Casino de Talca SA., ha generado graves perjuicios económicos y de flujo de caja a su representada. Este asunto se ventila hoy en juicio por terminación de contrato de arrendamiento, que se sustancia, en el 10º Juzgado Civil de Santiago, Rol C- 14868-2020. Cabe señalar que la recurrente ha tenido una participación activa en dicho juicio, a través de su gerente don Lientur Fuentealba Meier, generando incidentes dilatorios, destinados a no enfrentar los pagos que deben y que como se dijo exceden de más novecientos millones de pesos.

El recurso no es otra cosa, que una estrategia del recurrente destinada a dilatar el pago de sus obligaciones, la que además se expone a sanciones o en situación de ser revocado su permiso de operación por la Superintendencia de Casinos de Juego, por las causales que la propia Ley 19.995 establece, siendo la recurrente la única responsable de su impropio actuar.

Así, la relación entre su representada y la recurrente, se originan y se encuentra regulada, conforme dan cuenta los siguientes documentos:

1.- Resolución exenta N° 344 de fecha 26 de diciembre de 2006 de Superintendencia de Casinos Juego que otorga permiso de operación de un casino de juegos a Sociedad Casino de Juego de Talca S.A. Mediante dicha resolución se otorga el permiso para operar en los términos propuestos por dicha sociedad en el proyecto presentado y de acuerdo a las especificaciones



que dicha sociedad indicó, un casino de Juego en la ciudad de Talca. Entre las obras e instalaciones que contendría el Casino, figuran los estacionamientos, sin que se indique en ningún documento, que el uso de los estacionamientos debe ser gratis, por no ser una exigencia o condición legal y porque nunca fue acordada entre las partes. En consecuencia es una decisión unilateral de Plaza Maule s.a.”, cobrar o no y en qué período o circunstancia. Dicha resolución le otorgó a la recurrente un plazo de 545 días corridos para dar inicio a la operación de un casino de juegos. En el punto 4 de dicha resolución la Superintendencia de Casinos de Juego establece la siguiente obligación a la recurrente: *“la sociedad operadora deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 de la ley 19.995 otorgando el contrato definitivo de arrendamiento respecto del inmueble en que operará el casino de juego, el que deberá subinscribirse al margen de la inscripción de dominio del bien raíz correspondiente”*. Hace presente que el cobro de estacionamientos, es para todos los usuarios del centro comercial y no solo para el Casino, y las razones del cobro radican en inversiones y aumentos de costos fijos mensuales, para dar y brindar una mayor de seguridad al público en general y evitar además los abusos de usuarios inescrupulosos, que estacionan su vehículo el día completo, sin ni siquiera ingresar al centro comercial, impidiendo que otras personas, que si van al centro comercial o eventualmente al Casino, puedan hacer uso de ellos.

2.- Contrato de arrendamiento de fecha 7 de agosto de 2007 suscrito entre Plaza Maule S.A. como arrendadora y Sociedad Casino de Juego de Talca S.A. como arrendataria. En dicho contrato se establecieron las condiciones y estipulaciones por medio de las cuales se celebró el contrato, entre los cuales cabe destacar:

a) Artículo Primero. Uno.Tres: La sociedad Plaza Maule S.A. a esa fecha propietaria del Centro Comercial, dio en arrendamiento a Sociedad Casino



de Juego de Talca S.A., un establecimiento de comercio que contendrá un casino de juego, un hotel y otras instalaciones detalladas en el “Plano del Establecimiento de Comercio Arrendado”, de una superficie bruta de 9.484,51 metros cuadrados distribuidos en cinco plantas.

b) Artículo Primero. Uno.Cuatro: La construcción del establecimiento de comercio arrendado, se llevará a cabo en conformidad a los planos incluidos en el “Plano del Establecimiento de Comercio arrendado” y especificaciones técnicas, contenidas en Anexo C, denominado “Descripción de los trabajos a ser ejecutados por la sociedad arrendadora y por la arrendataria.

c) Artículo Primero. Uno.Seis: Las partes convienen que la “sociedad arrendadora tendrá la facultad de efectuar cambios en el Centro Comercial en conformidad con lo previsto en el anexo E.

3.- ANEXO C, que forma parte del Contrato de arrendamiento, de fecha 7 de agosto de 2007, suscrito entre PLAZA MAULE y CASINO DE TALCA. En dicho anexo se deja establecido que la edificación que se entrega en arriendo a Sociedad Casino de Juego de Talca S.A., corresponde a una parte del Centro Comercial que Plaza Maule S.A construyó en la ciudad de Talca, el que a dicha época se componía de dos edificaciones denominadas Tiendas Ancla, una destinada a Supermercado Líder y la otra a Homecenter Sodimac, un edificio destinado a Cine Mundo y un edificio de dos pisos destinados a diferentes locales menores. Forma parte del Centro Comercial, (para todos) una playa de estacionamientos para automóviles, las calles interiores de servicio, la urbanización de las calles circundantes. En el punto 1.2. (para todos), se detallan las áreas comunes del Centro Comercial, señalando lo siguiente respecto de los estacionamientos; 1.2.1. Estacionamientos para Automóviles: a) de superficie, con su correspondiente pavimento asfáltico, soleras y pinturas demarcatorias,



veredas peatonales y señalizaciones de tránsito; y b) edificio Deck de dos niveles subterráneos, debidamente demarcados, señalizados e iluminados.

4.- ANEXO E Normas Generales que forma parte del Contrato de arrendamiento de fecha 7 de agosto de 2007 suscrito entre Plaza Maule y Casino de Talca.

Artículo 5.1: Cualquiera sea su naturaleza, todas las superficies, áreas, dependencias e instalaciones de uso común destinadas en general a todos los arrendatarios del Centro Comercial, sus dependientes, funcionarios, representantes, agentes, clientes y público en general, estarán siempre sujetas al control, disciplina y administración exclusiva de la sociedad arrendadora o de quien este determine. La sociedad arrendadora respetando la finalidad para la cual se ha diseñado el Centro Comercial, se reserva libremente el derecho de alterar, cuando sea conveniente, todo lo que tenga relación con la localización, modificación y ampliación de los Edificios, de los locales comerciales o de las instalaciones de uso general, pasillos, estacionamientos y accesos de vehículos, carga y descarga de mercaderías o cualquier otra dependencia de uso común definiendo qué se entiende por “*áreas de circulación para los clientes*” entendiéndose como tales los corredores y pasillos comerciales, los ascensores, las escaleras mecánicas, las escalas de emergencia, los baños públicos, los accesos a los estacionamientos y los estacionamientos mismos, los jardines y los paseos.

Artículo 5.2: Para desempeñar las atribuciones establecidas en el párrafo anterior la sociedad arrendadora tendrá el derecho de establecer y hacer cumplir en cualquier momento norma de conductas y reglamentos así como modificarlas cuando lo estime conveniente.

Artículo 5.3: La sociedad arrendadora tendrá también el derecho de construir, instalar, modificar y disponer de las áreas de circulación,



instalaciones y servicios generales en la forma que considere adecuada y siempre respetando el buen funcionamiento del Centro Comercial.

Artículo 5.5: La construcción, mantenimiento, fiscalización, modificación y conservación de las áreas de circulación, dependencias e instalaciones en general, serán hechas por la sociedad arrendadora sin limitación o restricción alguna y de acuerdo a su propio criterio, sea directamente o a través de personas o sociedades por ellas contratadas.

Artículo 5.26: Todas las áreas de uso general, inclusive los lugares para estacionamiento, circulación y maniobra de vehículos, estarán permanentemente bajo el control exclusivo y la administración directa o indirecta de la sociedad arrendadora.

Artículo 5.27: Para la administración y fiscalización de las áreas mencionadas en el párrafo anterior, atendido los intereses generales, entre los cuales el principal es el normal funcionamiento del Centro Comercial, podrá la sociedad arrendadora hacer lo siguiente: e) Establecer tarifas o cobros en su beneficio por el uso de los estacionamientos.

5.- Certificado emitido por Plaza Maule S.A con fecha 19 de diciembre de 2008 emitido a petición de la recurrente para ser presentado en la Superintendencia de Casinos de Juego en el cual se certifica que se ha dispuesto de 388 estacionamientos en el centro Comercial Plaza Maule, repartidos en tres niveles, para ser utilizados preferentemente por los clientes de Casinos de Juego Talca. Este certificado tiene su origen en la solicitud que le formula la recurrente a Plaza Maule, para efectos de subsanar los defectos que les observó la Superintendencia de Casinos y Juego, en el proceso de postulación a casino en dicha ciudad y entregada solo 10 días antes de otorgada la licencia. Dicho certificado es claro en señalar que lo que se otorga o concede es una preferencia de uso dentro de las más de 900 plazas de estacionamientos que dispone el Centro Comercial.



Agrega que la recurrente tiene más que claro, que tiene preferencia, sobre 388 estacionamientos, (número determinado) de indeterminados estacionamientos, carece de exclusividad, y de gratuidad. Preferencia, viene de la palabra preferir, que no es más que la circunstancia de preferir o de ser preferida por alguien una persona o cosa sobre otras personas o cosas. *“Prefiere el vino antes que la cerveza; Prefiero ir contigo antes que con ella; Prefería leer poesía antes que novela”*.

Posteriormente, hubo modificaciones al contrato de arrendamiento, dentro de las cuales una de ellas dice relación con el cambio en la propiedad de los inmuebles, Plaza Maule SA. cede el dominio de los inmuebles a BICE VIDA, que forman parte del contrato con Casino de Talca SA., mediante una operación de leaseback, (arrendamiento con opción de compra), así Plaza Maule SA., pasa a ser arrendatario de Bice Vida SA. y subarrendador del Casino de Talca SA, el cual pasa a ostentar la calidad de subarrendatario y el contrato pasa a ser un contrato de subarrendamiento, donde se modifican ciertos acuerdos como, se entregan mayores espacios, mayor renta de subarrendamiento entre otros acuerdos. En esta nueva modificación no consta estipulación alguna respecto de los estacionamientos, lo que como ya se dijo son de propiedad del Centro Comercial, para el uso de los clientes y bajo las regulaciones que este considere, las que puede cambiar de acuerdo a la forma que estime pertinente y según las circunstancias que considere . En consecuencia, indica la recurrida, de la revisión de dichos documentos se puede concluir:

1.- Nunca se ha estipulado que los 388 estacionamientos serían gratuitos. Sólo se aseguró el uso de 388 estacionamientos de manera preferente para los clientes del Casino. Según el Diccionario de la Real Academia Española **PREFERENCIA** es: Elección de alguien o algo entre varias personas o cosas.



Es decir, la recurrente, tiene asegurado para el uso de sus clientes, 388 estacionamientos, en forma preferente a otros usuarios del Centro Comercial. Lo que se traduce en que los clientes del Casino tienen la facilidad para que puedan estacionar, por sobre otros clientes o usuarios. Obviamente cumpliendo con las normas y reglamentos que regulan el parque de estacionamiento. Pero esto no implica estacionar gratis como pretende la recurrente enmarcar. Lo cierto es que tampoco ha pagado las rentas de subarrendamiento, que tampoco son gratis o que no le corresponde pagar.

2.- Conforme lo expuesto en la resolución dictada por la Superintendencia de Casinos de Juego, en ningún momento esta contiene alguna disposición que obligue a Plaza Maule a otorgar estacionamientos gratuitos, como tampoco la exigencia de otorgar estacionamientos gratuitos a los arrendatarios, empleados y proveedores. Es dable traer a colación que la mayoría de los Casinos de Juego del país cobran por sus estacionamientos.

3.- La recurrente participó para obtener un permiso de operación para la ciudad de Talca, de acuerdo a su proyecto integral que fue ganador. Casino de Talca es el único Casino del País que subarrienda sus instalaciones que pertenecen a un tercero ajeno al negocio, es decir que los inmuebles no pertenece a un Casino o a una sociedad relacionada de un Casino, sino que es de propiedad de un tercero, y es por eso que debe pagar las rentas de arrendamiento o subarrendamiento, como es en este caso, gastos comunes, debe cumplir con las obligaciones que impone el contrato y debe cumplir con las normas generales que imparte. Lo anterior por que como ya se dijo, así fueron acordadas por las partes. Y su representada no tiene injerencia en la administración de dicha sociedad, que es dueña del permiso de operación para explotar el casino de juegos y ellos



son lo que deciden cómo explotar su negocio y en tal sentido su representada el suyo.

4.- En ningún momento se estableció gratuidad por el uso de los estacionamientos. La subarrendadora tiene la facultad de cobrar por el uso de estacionamientos. Resulta importante destacar, que su representada para poder hacer posible la celebración del contrato que la vincula con el Casino de Talca, tuvo que invertir grandes sumas de dinero, en la construcción exclusiva de los edificios y otras áreas, para efectos que el subarrendatario pueda desarrollar y explotar el giro de su negocio de Casino, Hotel, Restaurantes y otros anexos y complementarios. Consecuencia de lo anterior, y la realidad de esta acción, es por parte de la recurrente, justificar el no pago de las rentas de subarrendamiento, ya que debe más de \$900.000.000.- a la fecha, más de un año sin pagar. Lo que ha traído un alto impacto económico para su representada. La recurrente, no cumple con sus obligaciones, y judicializa la relación comercial, con el solo objeto de enredar y distraer el verdadero sentido de la relación, que es honrar el contrato, pagar la renta de subarrendamiento, aceptar las normas comunes y decisiones que adopta en la administración del complejo, lo que no hace ya hace más de un año.

Agrega que en nuestra legislación los juegos de azar sólo pueden ser autorizados legalmente, siendo los únicos autorizados en Chile, la Lotería, Polla, carreras de caballos y los casinos de juego. Dicha limitación viene dada por la propia Constitución Política de la República de Chile que en su artículo 63 N° 19 que establece como materia de dominio legal “las que regulen el funcionamiento de loterías, hipódromos y apuestas en general”. En consecuencia, es sólo el legislador quien podrá autorizar y regular el funcionamiento de los juegos y apuestas, regulación que encontramos en nuestro Código Civil y Código Penal y es lo que ocurre con la ley 19.995



que regula los casinos de juego en Chile, estableciendo las exigencias para operar un casino de juego creando la Superintendencia de Casinos de Juego (SCJ). La Superintendencia de Casinos de Juego es un organismo autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual se relaciona con el Presidente de la República por intermedio del Ministerio de Hacienda y representa al Estado en el ejercicio de las funciones de supervigilancia y fiscalización para la instalación, administración y explotación de los casinos de juego del país. Dentro de las funciones que debe ejercer esta Superintendencia de Casinos de Juego, estas son:

1. Otorgar, denegar, renovar y revocar los permisos de operación de casinos de juego, como asimismo las licencias de juego y servicios anexos, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Casinos de Juego.
2. Fiscalizar las actividades de los casinos de juego y sus sociedades operadoras, en los aspectos jurídicos, financieros, comerciales y contables, para el debido cumplimiento de las obligaciones que establece la Ley de Casinos de Juego y sus reglamentos.
3. Determinar los principios contables de carácter general conforme a los cuales las entidades fiscalizadas deberán dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la ley y los reglamentos, en especial, sobre la oportunidad y forma en que deberán presentarse los balances y demás estados financieros.
4. Fiscalizar el desarrollo de los juegos, según las normas reglamentarias de los mismos, como también el correcto funcionamiento de las máquinas e implementos usados al efecto.
5. Autorizar al operador para contratar con terceros la administración y prestación de los servicios anexos comprendidos en el permiso de operación.
6. Controlar el cumplimiento de las condiciones y requisitos habilitantes, que el reglamento respectivo determine, para las personas que desempeñen funciones en las salas de juego o demás dependencias del casino de juego.



7. Convenir con otros organismos de la Administración del Estado o con entidades privadas debidamente acreditadas ante la Superintendencia, la realización de acciones específicas o la prestación de servicios que permitan complementar el ejercicio de sus atribuciones.

8. Homologar las máquinas e implementos de juego que podrán utilizarse en los casinos de juego, para cuyo efecto la Superintendencia mantendrá un registro actualizado.

En consecuencia, si la recurrente está en infracción a la ley 19.995 y sus reglamentos, lo será por actos propios de ella, no teniendo injerencia alguna la Superintendencia de Casino de Juego y menos PLAZA MAULE S.A. en los contratos que celebraron. Todo postulante en un proyecto de esta envergadura, debe dar garantías, no congestionar las vías locales, que es una de evaluaciones que hace la SCJ previo a otorgar un permiso de operación. Es por esa razón que se pidió certificado que tuvo como objetivo que la recurrente pudiera justificar que su proyecto contaría con estacionamientos para sus clientes, pero en ningún caso gratuito, o bajo qué condiciones serían usados, simplemente como el tenor del mismo señala, “*son estacionamientos preferentes*”. No hay ninguna otra condición. Ningún otro derecho más, como estacionamientos determinados, gratis o con derecho especial para los gerentes, empleados, proveedores u otros de la recurrente. La realidad de hoy, que puede estar sujeta a cambio en cualquier momento, es que la gente que ingresa a los estacionamientos del centro comercial debe pagar por el uso de ellos en horario continuado, de lunes a domingo de 06:00 a 21:00 horas. Lo anterior no significa que el Casino está impedido funcionar, como pretende enmarcarlo curiosamente la recurrente.

Por otra parte, independientemente que su representada se reserva el derecho de cambiar los horarios y las tarifas cuando lo estime pertinente, se



le informó oportunamente a Casino de Talca que los estacionamientos permanecerán abiertos las 24 horas del día y serán sin cargo entre las 21:01 y las 05:59 horas. Los horarios relacionados con el funcionamiento de los estacionamientos también estarán supeditados a las disposiciones de la autoridad en especial por razones sanitarias. Importante es tomar en consideración que los horarios de mayor afluencia de público a un Casino, como la ocupación del Hotel, es de noche, estando hoy liberado de pago (entre las 21:01 y las 05:59 horas). Si la recurrente no ha hecho funcionar el Casino, Hotel, Restaurantes y otros servicios anexos, es exclusivamente por una decisión de ellos, donde su representada no tiene injerencia y menos responsabilidad. El hecho de que no funcione el hotel y el Casino, decisión exclusiva de la recurrente, implica menos afluencia de público al Centro Comercial, lo que genera menores ventas y un perjuicio económico de proporción para los locatarios e inversionistas y para Plaza Maule SA. Esa parte no puede ser forzada a cumplir a lo que no se obligó, y menos responsabilizar a su parte, bajo el pretexto que perderá su permiso de operación.

Si esa fuera la razón que le preocupa a la recurrente, esta debería ocuparse de pagar las rentas de subarrendamiento, ya que esa si es una posibilidad cierta que perderá su derecho de operar el casino, cuando el contrato se declare terminado por sus incumplimientos graves, que sin duda así fallará el 10 Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.

Hace presente que la recurrente estuvo facultada por la autoridad sanitaria para operar el Casino de Juego estando en fase 3, y no abrió sus dependencias, lo mismo en fase 2, pudiendo operar. El hotel se encuentra cerrado desde marzo del año pasado, pudiendo explotarlo, y ¿ahora pretende escudarse que, él cobro de estacionamientos sería la razón que le impediría operar? Lo anterior no resiste análisis y no deja de ser más que



un comentario sorprendente de la recurrente por decir lo menos, seguramente buscando instrumentalizar nuevas acciones en contra de mi representada y siempre con un solo objetivo, como ya se ha dicho, no pagar y no cumplir con sus obligaciones.

Reitera que lo único cierto en todo esto, es que la recurrente debe más de 900 millones de pesos a la recurrida, que significó que esa parte haya solicitado la terminación del contrato de subarrendamiento por incumplimiento en el pago de rentas más otras prestaciones, que la recurrida se encuentra citada a una audiencia de contestación, conciliación y prueba para el próximo 30 de abril, en la causa que ellos mismos individualizan por no pago de rentas y otras prestaciones e incumplimientos. En consecuencia la única que ha alterado en forma unilateral el contrato de arrendamiento es Casino de Talca,

Además el recurso es a todas luces extemporáneo. La recurrente ha señalado una fecha, 11 de enero del 2021, que como textualmente expresa en que ha empezado a ejecutar el acto arbitrario e ilegal que invoca, para el sólo efecto de enmarcar la presente acción de protección, dentro del plazo que establece el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema al efecto. Como se indica en los correos electrónicos, que se acompañan, y que se reproducen en este acto, se puede concluir que no es efectivo la fecha que indica el recurrente para efectos de contabilizar lo que ellos denominan acto arbitrario e ilegal:

- A) El 31 de julio de 2019, la recurrente envió correo a Plaza Maule;
- B) Luego el 18 de febrero de 2020 (año pasado), o sea más de un año, Mario Sepúlveda E., Gerente Comercial de Plaza Maule S.A. detalla al abogado de la recurrente, quien comparece en el presente recurso de protección en representación de la recurrente, las concesiones efectuadas a la recurrida sin estar obligados a ello, para el uso de los estacionamientos de



Plaza Maule Shopping Center. La respuesta a dicho correo (del año pasado), 18 de febrero de 2020, no fue una negativa al cobro sino más bien que no se pudiera iniciar el cobro liberado a las 20.00 hrs.

C) Asimismo, el 11 de noviembre de 2020, del año pasado, esta parte comunicó por escrito a la recurrente, luego de haber tenido conversaciones con su gerente general, el señor Lientur Fuentealba, que Plaza Maule, había terminado de implementar el sistema para el cobro de estacionamientos, informándoles además que para quienes trabajan en el Centro Comercial Plaza Maule, incluidos los trabajadores de la recurrente, se había previsto facilitar temporal y gratuitamente, 10 cupos en el nuevo Estacionamiento para funcionarios por Avda. Circunvalación Oriente o 30 Oriente, cuyo sistema de control permitiría la entrada y salida del recinto con el uso de su tarjeta de abonado, personal e intransferible o con el sistema de lectura de matrículas de sus automóviles, por lo que, si estaban debidamente registrados, el sistema leerá la matrícula de su vehículo o bien su tarjeta de abonado, y permitirá entrar y salir del estacionamiento de acuerdo con los horarios acordados en su contrato de adhesión o de que el sistema se había implementado, mucho antes de cuando este comenzó a operar.

En consecuencia, el recurso de protección interpuesto es a todas luces extemporáneo. En efecto, el Auto Acordado sobre Tramitación y Fallo del recurso de protección de las garantías constitucionales, dispone en su artículo 1º. *“1º.- El recurso o acción de protección se interpondrá ante la Corte de Apelaciones en cuya jurisdicción se hubiere cometido el acto o incurrido en la omisión arbitraria o ilegal que ocasionen privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de las garantías constitucionales respectivas, o donde éstos hubieren producido sus efectos, a elección del recurrente, dentro del plazo fatal de treinta días corridos contados desde la ejecución del acto o la ocurrencia de la omisión o, según*



*la naturaleza de éstos, desde que se haya tenido noticias o conocimiento cierto de los mismos, lo que se hará constar en autos*". La recurrente tuvo pleno conocimiento de que se implementaría en el Centro Comercial Plaza Maule un estacionamiento pagado al menos en el mes de febrero de 2020, con claridad en qué consistiría, las tarifas y los horarios. Habiendo transcurrido un poco más de un año, la recurrente interpone Recurso de Protección, ya sabido de los hechos que esgrime y pretendiendo hacer que el cobro efectivo produce a la vulneración de sus derechos; al cobrarle a alguno de sus trabajadores, por el uso de estacionamiento.

El texto del auto acordado es claro y nuestros tribunales han fallado que la ocurrencia de cualquiera de las situaciones que indica el artículo 1º generaba el cómputo del plazo de 30 días corridos ya que de lo contrario este recurso puede ser instrumentalizado en cuanto a determinar la fecha en que se habría producido supuestamente la vulneración de las garantías constitucionales. En consecuencia, habiendo tenido conocimiento cierto, la Sociedad Casino de Talca, (desde hace más de un año), que se implementaría un sistema de cobro para los estacionamientos, ubicados en el interior del Centro Comercial Plaza Maule, donde casi todos sus ejecutivos y abogado además participaron de reuniones e intercambio de cartas y correos electrónicos, habido el plazo transcurrido, el recurso de protección debe ser declarado extemporáneo. No existe obstáculo, para que Plaza Maule, pueda implementar un sistema de cobro por estacionamiento, conforme a las facultades que posee su representada, por ser la propietaria de los estacionamientos y por no constar la estipulación de gratuidad, en ningún acuerdos suscritos entre las partes y con ninguna persona natural o jurídica.

Alega, además, que el recurso de protección deducido se aparta del propósito para el cual fue concebido por el legislador. Así, la Excma. Corte



Suprema, en fallo reciente de fecha 28 de agosto del 2020, en causa Rol N° 94.898-2020, al confirmar el fallo que rechazó el recurso de protección interpuesto, hace suyos lo señalado por la I. Corte de Apelaciones de Concepción y establece como doctrina, ya reiterada y uniforme que no es el recurso de protección la vía idónea para discutir los hechos denunciados en relación al cumplimiento del contrato de servicios celebrado entre las partes. La controversia, señala el fallo, excede el ámbito del arbitrio constitucional que es de naturaleza meramente cautelar y, por esencia, breve y concentrado, para dar respuesta oportuna a afectaciones flagrantes, notorias o evidentes que impliquen privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de determinados derechos y garantías constitucionales. Es del todo evidente que la situación planteada no puede ser dilucidada a través de la acción de urgencia deducida. La doctrina anterior, ha sido recogida por este I. tribunal en fallo de fecha 09 de agosto del 2019, en los autos Rol 2609-2019, en que se establece “*Que, lo anterior no significa atribuir ni excluir responsabilidad en los hechos a ninguna de las partes, sino tan sólo establecer que la controversia excede el restringido ámbito de la acción de protección, quedando a salvo para ellas el ejercicio de sus derechos mediante los procedimientos y ante los tribunales que corresponden*”. Lo anterior, es aplicable en la especie, ya que la propia recurrente expresa en su recurso:

- “*Se ha alterado en forma unilateral las condiciones de un contrato*”.
- “*En específico, la acción arbitraria que se reclama es la modificación que ha realizado Plaza Maule, de forma unilateral a las condiciones de uso de los estacionamientos...*”.
- Hace referencia a los artículos 1545 y 1546 del Código Civil.
- “*...Plaza Maule ha alterado de forma unilateral las condiciones de un contrato de ambas partes*”.



*-”El objeto de la presente acción es solicitarle a esta Corte (...) ordenando a la recurrida que permita al recurrente hacer uso de los 388 estacionamientos de forma libre (...) mientras se resuelven los asuntos de cumplimiento e incumplimiento entre las partes en el tribunal competente”.*

Entonces, se desprende, que el conflicto planteado por la recurrente, subyace en el cumplimiento o incumplimiento, derivado de una condición contractual, el cual no debiera resolverse, mediante la vía del recurso de protección. A mayor abundamiento la recurrida además reconoce la existencia de una causa civil pendiente entre las partes, en actual tramitación en el 10 Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. Atendido lo anterior, se debería también rechazar el recurso de protección interpuesto.

Plantea que en la especie, y a diferencia de lo sostenido por la recurrente, no hay derecho indubitado y menos adquirido, lo que hace improcedente el recurso de protección. La doctrina y la jurisprudencia de nuestros Tribunales han sido contestes, desde la entrada en vigencia de la normativa que regula el recurso de protección, en que uno de los requisitos formales para su procedencia es la existencia de un derecho indubitado, indiscutido, cuyo amparo se solicite. Así, la Excma. Corte Suprema ha sostenido: *“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 evidente carácter 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. Segundo: Que para acoger la presente acción debe constatarse el carácter preexistente e indiscutido de un derecho afectado, condición que no se verifica en la especie porque el*



*derecho cuya protección se busca por esta vía no tiene el carácter de indubitado” (Causa Rol N° 7122-2014).*

Sobre este punto nuestros Tribunales Superiores de Justicia, han sido contestes en considerar que, para que proceda una acción de protección, es menester que exista un acto u omisión de carácter arbitrario o ilegal, que conculque el legítimo ejercicio de una garantía constitucional, esto es que nos encontremos en presencia de un derecho indubitado del recurrente de protección, toda vez que esta acción cautelar, como su nombre lo indica, ha sido establecida para asegurar el respeto a ciertas y determinadas garantías constitucionales, sin que sea un procedimiento declarativo de derechos, ni de control jurisdiccional de la legalidad de las actuaciones de la administración, ya que para ello existen otras vías. En el caso de autos, no se vislumbra un derecho indubitado que asista a la recurrente, radicando precisamente la controversia entre las partes en los derechos de los que sería titular la recurrente con motivo del contrato de subarrendamiento, sobre el establecimiento comercial, en que la recurrida afirma que el uso de los estacionamientos son gratuitos, y que estos siempre han sido gratuitos, siendo la modificación efectuada por Plaza Maule de carácter unilateral, afectando su derecho adquirido, a diferencia de lo sostenido por esta parte, que señala que jamás se pactó que los estacionamientos son gratuitos, y que solo se dio “*una preferencia para estacionar sobre 388 estacionamientos*”. Que derivado de los contratos, anexos y reglamentos, Plaza Maule está facultada para administrar y explotar los estacionamientos, pudiendo dentro de sus facultades, cobrar por el uso de los estacionamientos.

Para la recurrida, no cabe duda que frente a la cuestión controvertida planteada por la recurrente y recurrida , esta debe ventilarse en otra sede y otro procedimiento y no a través del presente recurso, pues excede las posibilidades del recurso de protección, que dice relación con necesidades



urgentes de proteger derechos ciertos, determinados y no indubitados. Existe un procedimiento legal para los casos de infracciones a los contratos de arrendamiento, aplicable a la discusión que se lleva ante esta I. Corte, zanjar si los 388 estacionamientos son o no gratuitos. Dicho procedimiento podría tener lugar y permite discutirlo, entre recurrente y recurrido, ante juez civil de primera instancia, donde se establecen los procedimientos de pruebas que permitirán acreditar las pretensiones, sin las limitaciones del procedimiento consagrado para el recurso de protección, el cual es cautelar y de urgencia. En consecuencia, la recurrente debe hacer uso de las herramientas o acciones legales y recursos procesales, ordinarios o extraordinarios, que sean procedentes para tratar de revertir la situación que se pretende impugnar; siendo improcedente que ello se quiera llevar a cabo por medio de la presente acción cautelar, destinada a resolver situaciones en que los hechos esgrimidos y los derechos constitucionales afectados estén indubitados.

Además se hace cargo de lo argumentado por la recurrente en cuanto a la existencia de un derecho adquirido. Lo cierto es que no posee el derecho adquirido pretendido, y lo sabe, y más bien forma parte del error que tiene la recurrente o de sus pretensiones de sacar ventaja y aprovechamiento de incumplimientos contractuales permanente y sostenidos, que solo perjudican a su representada. El recurso, se basa en el hecho de sostener, que el uso de los estacionamientos debe ser “gratuito”, circunstancia que no consta en documento o acuerdo alguno entre las partes, y por el contrario, de acuerdo a lo que se expuso anteriormente, mi representada se reservó expresamente dicha facultad, la que hizo efectiva y la comunicó al Casino de Talca y a todos los locatarios del centro comercial, su implementación con mucha antelación, más de 1 año. Así, como se indicó sobre los 388 estacionamientos, Casino de Talca, tiene



preferencia de uso, lo que jamás se ha objetado, controvertido y siempre respetado, pero preferencia no es gratuidad. El cobro o no, por el uso de estacionamientos, es una facultad exclusiva de su representada. Señala al efecto, lo que es además de público conocimiento y aplicación diaria, que Plaza Maule no es la excepción, ya que distintos operadores en todo el país, llámese, casinos, centros comerciales, clínicas, supermercados, entre otros, han implementado el cobro por sus estacionamientos, en uso de sus facultades, como ocurre en la especie, al efecto baste con señalar en Talca, Centro Comercial Portal Centro, tiendas departamentales, Supermercados: Santiago: Clínica Alemana , Las Condes, Centro Comercial La Dehesa; Costanera Center, Parque Arauco. La lista es innumerable y su cobro en caso alguno significa para los usuarios o clientes una vulneración de derechos garantizados en la Constitución. También debe entenderse que el cobro de estacionamientos radica más que en un negocio, a la necesidad de cubrir inversión y gastos en seguridad y resguardo, que se han implementado en la compra de sofisticada tecnología y personal para estos efectos, destinados a proteger bienes y personas, incluyendo a los clientes del Casino.

En cuanto a las garantías supuestamente infringidas:

a) Libertad de tránsito consagrada en el artículo 19 N° 7 de nuestra Constitución. Dicha garantía se vulneraría de acuerdo a lo que expone la recurrente en el libelo de autos, por el hecho de impedirle acceder a los estacionamientos para hacer uso de 388 estacionamientos demarcados que se habían puesto a su disposición de la recurrida, cobrando por acceder a ellos.

Dicha garantía no se encuentra dentro de las garantías cuya vulneración permitan interponer el recurso de protección. Así, en el artículo 20 de nuestra Constitución se dispone que este procede en el legítimo ejercicio de



los derechos y garantías establecidos en el artículo 19, números 1º, 2º, 3º inciso quinto, 4º, 5º, 6º, 9º inciso final, 11º, 12º, 13º, 15º, 16º en lo relativo a la libertad de trabajo y al derecho a su libre elección y libre contratación, y a lo establecido en el inciso cuarto, 19º, 21º, 22º, 23º, 24º, y 25º y en el caso del N°8º del artículo 19, cuando el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación sea afectado por un acto u omisión ilegal imputable a una autoridad o persona determinada. No estando amparada la garantía constitucional invocada, el recurso de protección, interpuesto a su respecto, resulta improcedente. Sin perjuicio de lo anterior, se puede acceder a los estacionamientos, manteniendo su preferencia en el uso, e incluso mantiene tarifa liberada, desde las “21:00 horas a 5:59 AM”, “y pagando”, desde las 6:00 horas AM, hasta las 20:59 horas. Como se puede además advertir, la tarifa es liberada en el horario de mayor afluencia de público para el Casino y mayor ocupación del Hotel, desde las “21:00 horas a 5:59 AM”.

En consecuencia, de estimar que se ha afectado dicha garantía, deberá la recurrente hacerlo valer ante la autoridad o tribunal correspondiente pero no a través del recurso de protección.

b) Libertad desarrollo de actividad económica consagrada en el artículo 19 N° 21 de nuestra Constitución. La vulneración se produciría en que la conducta de su representada es una amenaza seria y real al libre desarrollo de su actividad económica, porque al quitarle arbitrariamente los estacionamientos cedidos, la recurrente estaría incumpliendo las condiciones con la que le fue otorgado el permiso de operación, lo que puede terminar en sanciones por parte de la SCJ incluso perder su licencia. El derecho a desarrollar cualquier actividad económica significa que toda persona, sea ésta persona natural o jurídica, tiene la facultad de iniciar y mantener con libertad cualquiera actividad lucrativa en las diversas esferas de la vida económica, garantizando, por consiguiente, la norma constitucional, entre



otras actividades, la realización de actividades productivas, de servicios y de comercialización de todo tipo de bienes, bajo dos grandes condiciones: la primera, que la actividad a realizar no sea, considerada en sí misma, ilícita, y lo son sólo las que la propia Constitución menciona genéricamente, esto es, las contrarias a la moral, al orden público y a la seguridad nacional, y la segunda, que la actividad económica a realizar se ajuste a las normas legales que la regulen. No vislumbra como el actuar de su representada, amparado por la ley y el contrato, pueda vulnerar la garantía constitucional en comento. El pago por el uso de los estacionamientos del Centro Comercial Plaza Maule, es entre las 6:00 AM horas, a las 21:00 AM, y liberado por 30 minutos iniciales, en modo alguno significa que la recurrida no pueda realizar actividades económicas como sociedad operadora de un Casino de Juegos, del Hotel y sus Restaurantes. Tampoco, existe para estos efectos eventual sanción de la SCJ, y si fuere así ¿cómo la recurrente no se preocupó de pactar en forma expresa gratuidad, en los contratos que se acompañaron, a dicha Superintendencia?, o ¿cómo no fue una exigencia de la Superintendencia, para aprobar su funcionamiento? Tampoco es una medida extraordinaria el cobro por el uso de estacionamiento en casinos de juego. Ejemplo hay, cobro de estacionamientos en casinos de Pucón, San Antonio, Temuco, Valdivia, y Punta Arenas.

c) Derecho de propiedad consagrado en el artículo 19 N° 24 de nuestra Constitución. Funda dicha vulneración en la circunstancia de que se le está impidiendo el uso de los 388 estacionamientos, que fueron puestos a su disposición afectando una de las facultades esenciales del derecho de dominio, y que perjudica su patrimonio, tanto de la recurrente como de sus funcionarios para poder ejercer sus funciones. La realidad es que nunca se ha impedido el uso de los estacionamientos los que están allí para ser usados. Sin perjuicio que la recurrente no especifica cual facultad esencial



de su derecho de dominio se estaría vulnerando, la verdad es que, y como ya ha señalado en este informe, la recurrente no goza ni tiene derecho de propiedad sobre los estacionamientos. Nunca se le otorgó derecho de propiedad, por ende mal puede haberlo adquirido. Lo que en la especie existe es la preferencia indeterminada de un número determinado de estacionamientos para el uso de sus clientes. Lo anterior tampoco implica que estos estacionamientos sean gratuitos y como ya se explicó este derecho quedó reservado para su representada. Es la misma recurrente, la que señala, que los ya tantas veces referidos 388 estacionamientos, fueron puestos a su disposición, situación que no está en discusión, ya que siguen disponiendo de ellos y su representada no ha vulnerado ese derecho. Es destacable tener presente que los 388 estacionamientos son para el uso preferente de los clientes del Casino y el cobro de los estacionamientos, en los horarios señalados de 6:00 AM a 21:00 horas, son pagados por los usuarios y no por la recurrente. Entonces ni siquiera existe en ese horario un menoscabo de su patrimonio. Finalmente señala que tanto la actividad de los centros comerciales, como la de Casinos, están regidos por el Decreto N°2920 del año 2017, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, Plaza Maule Shopping Center, fue declarado como entidad obligada al igual que los Casinos, lo que nos obligó buscar mecanismos para mejorar la seguridad y controlar de mejor forma los accesos. Lo anterior bien lo sabe la recurrida, ya que esta obligación nació del lamentable hecho de la balacera con resultado a muerte que ocurrió en el Casino Monticello.

Expresa por último, en cuanto al petitorio del recurso interpuesto, que se pide por la recurrente, tener por interpuesto acción constitucional de protección, solicitando sea acogida y que en consecuencia, *“Se ordene a la recurrida que permita al recurrente hacer uso de los 388 estacionamientos en forma libre, manteniendo así las mismas circunstancias y condiciones de*



*uso, mientras el asunto es resuelto de forma definitiva por el tribunal competente".* Lo anterior claramente demuestra, que el asunto es un tema contractual donde se pretende hacer cumplir condiciones contractuales que de acuerdo a la recurrida le asisten. Lo que deja evidencia que para ello debe recurrir al Tribunal competente, para resolver la materia que ha sido puesta en conocimiento de la Corte

Expresa que, en la especie NO ha existido acto arbitrario o ilegal, y en definitiva: 1) El recurso es extemporáneo, toda vez que el plazo y/o fecha que ha señalado el recurrente para quedar dentro de plazo, no es más que un acomodo de fechas, ya que la recurrente fue informada en el año 2020 que se procedería a realizar el cobro por el uso de estacionamientos. 2) El recurso de protección no es la vía adecuada para resolver la situación denunciada. 3) No existen actos arbitrarios o ilegales que hagan procedente el recurso de protección. 4) La garantía constitucional del numeral 7° letra a) de la Constitución Política de la República de libertad de tránsito no se encuentra incluida para hacer procedente el recurso de protección. 5) La recurrente no tiene derecho indubitado como alega. 6) No existe perturbación, amenaza o privación del derecho de a desarrollar cualquier actividad económica y del derecho de propiedad de la recurrente. Por todo lo anterior, pide su rechazo, con costas.

**TERCERO:** Que en autos se ha invocado la vulneración de tres normas constitucionales, que consagran derechos fundamentales diferentes. Que estos derechos fundamentales vulnerados, lo son en virtud de un acto calificado como arbitrario e ilegal por la recurrente, consistente en la implementación de un sistema de cobro de estacionamientos que le impide el libre acceso a los 388 estacionamientos preferentes que son un derecho adquirido de la recurrente, según plantea el libelo constitucional.



Así, señala la recurrente, se vulnera el artículo 19 N° 7 letra a) de la Constitución Política de Chile, en cuanto se impide el libre tránsito; por otro lado se invoca el numeral 21 del citado artículo, en cuanto afecta el derecho a desarrollar cualquier actividad económica; y el N° 24 del citado artículo 19, en cuanto afecta su dominio al derecho de sus 388 estacionamientos preferentes, perjudicando su patrimonio.

**CUARTO:** Que oídos los alegatos en estrados y la documental allegada a la presente acción constitucional, puede concluirse lo siguiente:

1º) Que, de los antecedente arribados al recurso de protección aparece que la recurrente efectivamente tiene una relación contractual con la recurrida y entre las cláusulas y vínculos establecidos entre ellos, está este derecho preferente a 388 estacionamientos, a los que latamente se han referido en el recurso, en el informe y en los alegatos;

2º) Que conforme a lo anterior, no cabe duda de que las partes están vinculadas por una relación contractual en que una es arrendataria, la recurrente, y la otra arrendadora, la recurrida, con las condiciones contractuales que establecen los ya aludidos y comentados documentos allegados a esta acción cautelar de derechos fundamentales;

3º) Que la situación fáctica no ha sido discutida por la recurrida que ha reconocido lisa y llanamente todos y cada uno de los hechos y sucesos relatados por la recurrente; sin embargo, la recurrida les atribuye una interpretación o calificación jurídica totalmente diferente, es decir, la discusión no se ha centrado en la “*existencia*” de un vínculo contractual entre las partes, o en situaciones de “*facto*” que sean negadas por la recurrida, sino que en la interpretación de las cláusulas y condiciones del contrato (y sus anexos) que vincula a las partes; y siendo muy concretos, la discusión es si, se remite a si el derecho a 388 estacionamientos preferentes constituye un “*derecho a estacionamientos*” contemplado dentro del



contrato de arriendo (postura de la recurrente), o si el arriendo solo comprende un “*derecho a la preferencia para su uso*” (postura de la recurrida).

4º) Que conforme a lo anterior, y como se desprende del propio recurso, la discusión central es una cuestión de interpretación contractual, lo que ha hecho ver la recurrida cuando resalta que expresiones de la propia recurrente en su libelo:

“- *Se ha alterado en forma unilateral las condiciones de un contrato.*

- *En específico, la acción arbitraria que se reclama es la modificación que ha realizado Plaza Maule, de forma unilateral a las condiciones de uso de los estacionamientos...*

- *Hace referencia a los artículos 1545 y 1546 del Código Civil.*

- *(...) Plaza Maule ha alterado de forma unilateral las condiciones de un contrato de ambas partes.*

- *El objeto de la presente acción es solicitarle a esta Corte (...) ordenando a la recurrida que permita al recurrente hacer uso de los 388 estacionamientos de forma libre (...) mientras se resuelven los asuntos de cumplimiento e incumplimiento entre las partes en el tribunal competente”.*

5º) Que las cuestiones de fondo, en que se discute la existencia o interpretación de derechos, no son materia de las acciones constitucionales, pues ello implica la no concurrencia de un elemento importante para su interposición, y es que se trate de la vulneración de un derecho indubitado, y en este caso, justamente, se trata de un derecho en discusión, o al menos que debe ser declarado.

En efecto, la acción de protección constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, que busca a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, indubitados, a través de los mecanismos de resguardo que se soliciten y se consideren idóneos para tal



efecto, cuando un acto arbitrario o ilegal ha impedido, perturbado o amenazado su libre ejercicio, resultando determinante para acoger la acción, la constancia del carácter preexistente e indiscutido del derecho supuestamente afectado o vulnerado, situación que no se verifica en la especie porque el derecho cuya protección se solicita por esta vía, no tiene el carácter de indubitado.

Que lo anterior queda aún más claro cuando la propia recurrente señala en su petitorio: “1. *Se ordene a la recurrida que permita al recurrente hacer uso de los 388 estacionamiento de forma libre, manteniendo así las mismas circunstancias y condiciones de uso, mientras el asunto es resuelto de forma definitiva por el tribunal competente*”. Es decir, el punto central, el hecho sobre el cual versa el recurso, es materia de un proceso judicial, por lo que, no existiendo “acto” arbitrario o ilegal que resolver por esta vía, por tratarse de una discusión de fondo, y por lo mismo, no existen derechos constitucionales vulnerados, no cabe más que rechazar la presente acción constitucional.

6°) Que, a mayor abundamiento, este tipo de asuntos no son materia de acciones constitucionales, pues conllevan la necesidad de analizar elementos de fondo propios de los procesos de lato conocimiento, a lo cual se suma el hecho de que el derecho del artículo 19 N° 7 letra a) no es objeto de esta garantía, y finalmente que, a juicio de estos sentenciadores, atendido el mail de 11 de noviembre de 2020, el recurso sería además extemporáneo.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto por los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República de Chile, y lo señalado en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre tramitación y fallo del Recurso de Protección, **SE DECLARA QUE SE RECHAZA el recurso de protección deducido en lo principal de folio 1, de**



conformidad con lo razonado en el motivo cuarto de la presente sentencia, sin costas por estimarse que ha existido motivo justificado para recurrir.

Redactado por el Ministro don Gerardo Bernales Rojas.

Regístrese y, en su oportunidad, archívese.

Rol Ingreso Corte N° 48-2021 Protección.

Se deja constancia que no firma el Abogado Integrante don Raúl Carnevali Rodríguez, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo, por encontrarse ausente.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Talca integrada por los Ministros (as) Olga Morales M., Gerardo Favio Bernaldes R. Talca, treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno.

En Talca, a treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, 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 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>