C.A. de Santiago

Santiago, diecisiete de junio de dos mil veintidós.

A los folio 41 y 42; a todo, téngase presente.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que comparece don Jaime González Kazazian, abogado, en favor de don Julio Villane Sansarricq y doña Nabelka Muñoz Muñoz, domiciliados ambos en Calle Condell Nº 1575, departamento Nº 205, comuna de Ñuñoa, quienes interponen acción de protección en contra de propietario del bien inmueble ubicado en el local comercial Nº 3 de esa misma dirección, por haber incurrido éste en un acto ilegal y/o arbitrario al intentar instalar un letrero en la fachada del edificio sin tener permiso para ello, adosándolo al balcón de su departamento, lo que vulnera su garantía fundamental del artículo 19 Nº 24 de la Constitución Política de la República.

Solicita que se acoja su acción y se ordene restituir el estado original del balcón del departamento, retirando la estructura metálica y el letrero; y en general realizar todas las obras necesarias tendientes a que el departamento quede en iguales condiciones a aquellas en que primitivamente se encontraba, anteriores al acto arbitrario e ilegal, con costas.

Fundan su acción, indicando que el recurrido ha intentado instalar un letrero en su local comercial Nº 3 ubicado en calle Condell Nº 1575 en la fachada del edificio sin tener el espacio necesario, sin haber pagado los permisos municipales y adosándose a su balcón sin autorización alguna a través de una estructura metálica, que genera daño a su departamento.

Alegan que dicho acto es ilegal y arbitrario pues vulnera la normativa referida a la Ordenanza Municipal Propaganda y Publicidad en la comuna de Ñuñoa y afecta la garantía que mantienen respecto del balcón y baranda del departamento por eventuales responsabilidades de la empresa constructora, quien esta realizando reparaciones de pose venta en dicha unidad.

Adicionan que el recurrido no cumple con la normativa de la instalación de letrer publicitarios o propaganda que se rige por la O.G.U.C y el Plan Regulador Comunal, primera regulación que en su artículo 2.7.10 exige que el local cumpla con las normas urbanísticas de la zona en que se emplaza y con la norma referida a seguridad, resistencia y estabilidad de la obra instalada, lo que no ocurre en el caso al no contar con el espacio suficiente para ser instalarlo y por bloquear los vanos de un edificio.

Manifiestan que, además, dichos antecedentes se deben presentar ante la Dirección de Obra respectiva para solicitar un permiso de propaganda, cuestión que no se observa en el caso.

Concluyen que dicho acto conculca su derecho de propiedad sobre su departamento, usurpándolo e interviniéndolo ilegal e injustamente, vulnerando su seguridad.

SEGUNDO: Que comparece don José Ignacio Riquelme Alvear, abogado, en representación de don Alexis Marcelo Machuca Silva, arrendatario del local comercial Nº 3 de la comunidad Edificio Condell, y del señor administrador y representante legal de la comunidad "Edificio Condell" don Jorge Farías Nazar, domiciliados para estos efectos en calle Condell N° 1575, comuna de Ñuñoa, quien informando al tenor del recurso solicita el rechazo del mismo, con costas.

En primer término, indica que el letrero es autorizado por el Reglamento de Copropiedad de la comunidad, el que dispone en su artículo 7º referido a las prohibiciones para copropietarios y residentes, y en su numeral XI) relativo a locales comerciales, en el punto XI.IV) que los propietarios, arrendatarios u ocupantes de los locales comerciales, "podrán colocar un cartel identificativo para cada local comercial, el que deberá tener un ancho igual al ancho del local y una altura máxima de ochenta centímetros, medida desde el borde superior del vano de la mampara de vidrio", como se indica en la ficha número uno.

Precisa que de una ligera inspección ocular, se advierte que el letrero cumple fielmente con los requisitos señalados en el Reglamento y no supera los ochenta centímetros de alto exigidos.

En segundo lugar, argumenta que el mismo Reglamento citado en su artículo 8º establece un procedimiento para aplicar sanciones por la infracción de cualquier disposición del mismo, siendo necesario para ello que se haga la denuncia respectiva por e copropietario, el Comité de Administración o el administrador, ante el Juzgado de Policía Local competente.

Adiciona que conforme lo prescribe su artículo 9º transitorio dicho Reglamento forne parte integrante de las respectivas escrituras de compraventa de todos y cada uno de las unidades de la comunidad, por lo que los recurrentes deben ceñir su actuar al mismo debiendo concurrir al Juzgado de Policía Local respectivo para el reclamo e interposición de multas y hacerlas exigibles.

Como tercera cuestión, afirma que no se han afectado las garantías fundamentales de los actores, pues el letrero instalado cumple plenamente las restricciones impuestas en el Reglamento, contando con el pleno respaldo del Administrador y del Comité de Administración, y por cuanto el copropietario recurrente acepto, al momento de adquirir la propiedad, así como sus herederos y quienes ocupen el inmueble a cualquier título, la existencia del derecho de los locales comerciales de instalar un letrero.

TERCERO: Que informa don Alexis Marcelo Machuca Silva, ingeniero comercial, domiciliado para estos efectos en Av. Irarrázaval Nº 2401, oficina Nº 513, comuna de Ñuñoa, solicitando el rechazo del recurso, con costas.

Afirma que es propietario del local comercial N° 3 ubicado en calle Condell N° 1575, comuna de Ñuñoa, el que adquirió para poder arrendarlo y así obtener un ingreso.

Precisa que el mismo fue arrendado el 12 de enero de 2021 a la empresa Magallánicos SpA, representada por don Rodrigo Nicolás Pérez de Castro Martínez, la cual realizara labores de comercialización de todo tipo de productos del mar congelados, quien inicio ante el Departamento de Obras de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, la correspondiente solicitud para instalar cartel publicitario de conformidad a la normativa que la regula, dando pleno cumplimiento al Reglamento de Copropiedad del edificio.

Detalla que el letrero en cuestión todavía no se instala, toda vez que el arrendatario se encuentra a la espera de la autorización municipal, de acuerdo a solicitud ingresada por el arrendatario en el Departamento de Obras de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa.

Niega que el letrero se haya adosado al balcón del departamento del recurrente, sin su autorización, y que ello haya generado un daño al departamento, pues la estructura metálica que esta colocada es la que actúa de baranda de la terraza que esta encima del local, instalada por la empresa Constructora, la que esta unida a la losa por fuera.

Agrega que se debe tener presente que la terraza del departamento de los recurrentes y que corresponde a la azotea de su local, conforme lo define el reglamento de copropiedad en su artículo tercero, es un "bien común" al igual que la fachada del Edificio, lo que se refrenda con que el resto de los locales comerciales si han podido instalar sus letreres publicitarios.

Por otra parte, sostiene que el artículo séptimo del Reglamento de Copropiedad permite instalar dicho letrero o cartel identificativo en el local comercial, teniendo su parte la autorización del Administrador como del Comité de Administración del Edificio para su instalación, precepto que como lo prescribe su artículo noveno transitorio, es de carácterobligatorio para los copropietarios.

CUARTO: Que en cumplimiento del trámite decretado, informó el Director de Obras

Municipales, indicando que por carta folio Nº 193 de 19 de marzo de 2021 se ingresó una denuncia por una obra menor, por lo que por carta de 23 de abril de ese año se envió correo por visita a terreno.

Afirma que el 6 de agosto de 2021 se ingresó de forma electrónica expediente de solicitud de obra menor de publicidad en el marco de la emergencia sanitaria por covid 19, para la instalación de un letrero publicitario del local comercial Magallánicos, acogiéndose a las condiciones, dimensión y emplazamiento de publicidad establecidas en el punto XI.IV del Reglamento de Copropiedad de la comunidad.

Señala que fueron emitidas observaciones por correo electrónico de 17 de agosto, manifestando que previo al pago de los derechos municipales, el propietario que debía incorporar al expediente copia del acta de la asamblea extraordinaria del condominio, aprobando la instalación de la publicidad en las condiciones solicitadas, o en su defecto incorporar la autorización notarial otorgada por el propietario del departamento Nº 205, para el adosamiento de la publicidad sobre la fachada del antepecho del balcón perteneciente a dicha unidad, en atención a lo establecido en el artículo 21 del Decreto Municipal Nº 964 de 12 de julio de 2019 Ordenanza Municipal Nº 14 sobre propaganda y publicidad de Ñuñoa.

Indica que el 8 de septiembre de ese año se ingresó la solicitud de permiso de obra menor de publicidad N° 342/2021, siendo dictada la Resolución de Rechazo N° 380/2021 de 12 de noviembre de 2021.

QUINTO: Que conforme es unánimemente aceptado tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, el recurso de protección de garantías constitucionales, consagrado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de evidente carácter cautelar, destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enuncian, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o □perturbe ese ejercicio.

Como surge de lo transcrito, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección la existencia actual de un acto o una omisión ilegal o arbitraria y que provoque algunas de las situaciones que se han indicado, de manera tal de situarse la Corte en posición de adoptar alguna medida que contrarreste, neutralice o anule los efectos indeseables de esa acción u omisión.

Asimismo, se ha sostenido que la acción de protección no constituye una

instancia por la que se persiga una suerte de debate respecto de la procedencia o improcedencia de un derecho, sino que su real objeto está constituido por la cautela de un derecho indubitado.

SEXTO: Que en lo que atañe a la supuesta ilegalidad que por esta vía se reclama, lo cierto es que del tenor de la misma presentación en que se formaliza el recurso es posible advertir que el supuesto fáctico que sustenta esta impugnación, esto es, la instalación irregular e ilegal de un letrero publicitario en la fachada del edificio en el que habitan, es controvertida por los recurridos quienes niegan la infracción normativa a la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y justifican dicho montaje, además, en una facultad que les reconocería el propio Reglamento de Copropiedad del edificio en su artículo 7 numeral 11.4;

SÉPTIMO: Que ahora bien, ante tanta discrepancia en las circunstancias fácticas que rodean la instalación del letrero publicitario que se impugna, las que no es posible entrar a dilucidar por esta vía, no es dable soslayar que el arbitrio en análisis es una acción constitucional destinada a dar protección respecto de derechos que se encuentren indubitados y no discutidos, como sí acontece en este caso, en que lo que sustenta la pretensión del recurrente es la supuesta infracción al artículo 2.7.10 de la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a la Ordenanza Municipal N° 14 de Ñuñoa, lo que la recurrida niega enfáticamente.

Luego de lo dicho, acontece, entonces, que los derechos que los actores solicitante le sean tutelados, no pueden satisfacerse a través del presente arbitrio, ni del modo que se pide, dado que atendida la naturaleza de los argumentos que motivan el acto que se objeta, el legislador ha dispuesto expresamente procedimientos legales de lato conocimiento destinados a esclarecerlos, tales como aquellos que prevé la Ley 15.2 artículo 13 letra c) numeral 2°-, Ley 18.287 y el propio Código Civil, los que no puede ser sustituidos por la acción constitucional de protección, puesto que ello conllevaría aceptar su indebida instrumentalización, al declarar en un procedimiento tutelar que no satisface las garantías del debido proceso y los principios de bilateralidad de la audiencia y de contradictoriedad, la existencia de derechos que asistirían a alguno de los intervinientes:

NOVENO: Que en estas circunstancias, no procede si no desestimar el presente recurso.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 19 y 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 rechaza** el recurso de protección deducido por **don Julio Villane Sansarricq y doña Nabelka Muñoz Muñoz**, en contra de don Alexis Machuca Silva propietario del bien inmueble ubicado en el local comercial Nº 3 Calle Condell Nº 1575, comuna de Ñuñoa, sin costas.

Registrese, comuniquese y archivese.

N°Protección-32533-2021.



Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministra Maritza Elena Villadangos F., Ministro Suplente Enrique Faustino Duran B. y Abogado Integrante Michael Christian Camus D. Santiago, diecisiete de junio de dos mil veintidós.

En Santiago, a diecisiete de junio de dos mil veintidós, 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 02 de abril de 2022, 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