PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE
CORTE DE APELACIONES ANTOFAGASTA

Antofagasta, a dieciocho de noviembre de dos mil veintidós

VISTOS:

La comparecencia de Manuel Donoso Gálvez, Gerente General del Club de Deportes Antofagasta (CDA) S.A.D.P, quien en representación de este último, dedujo recurso de protección en contra de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, representada por su Alcalde Jonathan Velásquez Ramírez, solicitando que se deje sin efecto la orden contenida en el Ord. N°58/2022 del 28 de septiembre del presente, dictada por la Dirección de Desarrollo Comunitario de la I. Municipalidad y que se declare que no puede condicionar, limitar o impedir el arriendo del Estadio Regional Calvo Bascuñán a la Institución Deportiva, ordenando todas las medidas que se estimen necesarias para que se produzca el cese inmediato de toda amenaza de desalojo sin que antes se haya requerido y se ordene por un Tribunal.

Informó la recurrida, solicitando el rechazo del recurso.

Puesta la causa en estado, se trajeron los autos para dictar sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la acción se fundó en la existencia de un acto ilegal y arbitrario por parte de la recurrida, consistente en dictar el Ordinario N°58/2022 de fecha 28 de septiembre de este año, suscrito por la Directora de Desarrollo Comunitario de la I. Municipalidad, que solicitó hacer abandono de las instalaciones correspondientes a: Cancha N°2, baños, oficinas, camarines (camarín N°4 en particular), área de calentamiento 2 y sala de musculación y, condicionó el arriendo del recinto para ejercer localía en el

Torneo Plan Vital 2022 y otros encuentros deportivos, a la regularización de una eventual deuda cuya pertinencia, alcance y cuantía no ha sido establecida por un órgano jurisdiccional ni por mutuo acuerdo. Lo anterior, vulnerando las garantías contenidas en el artículo 19 N°2, 3 inciso 4°, 21 y 24 de la Constitución Política de la República.

Señaló que el 25 de septiembre del año 2015, se celebró el primer contrato de arrendamiento entre la Municipalidad y el Club de Deportes, respecto de la Cancha N°2 de pasto y su infraestructura asociada a baños, camarines y graderías, que se encuentran emplazadas en el Estadio Regional de Antofagasta "Calvo y Bascuñán". Se pactó una renta de $1.500.000.- y se acordó que los gastos de luz y agua serían divididos entre los tres usuarios de las canchas. Luego, el 28 de julio de 2016 se celebró un segundo contrato, rebajando la renta a $750.000.- y trescientas entradas gratuitas. La duración sería de un año desde el Decreto Alcaldicio que lo aprobara, lo que nunca se realizó. Sin perjuicio de ello, lo acordado se sigue ejecutando a la fecha de presentación de la acción, sin que se haya formalizado alguna renovación.

Atendido a que los gastos de consumos básicos se pagaban a prorrata entre los usuarios del estadio, se realizó una mesa de trabajo el 10 de mayo de 2018, para solucionar los problemas de distribución, pues no se podía determinar el gasto especifico de CDA. Por ello, la Dirección de SECOPLAN se comprometió a efectuar un estudio técnico del uso de agua, solicitándoles informar la dinámica de riego de la Cancha.

Posteriormente, el 24 de junio de 2019 se les informó de una supuesta deuda de agua y luz que fue impugnada

por error en los porcentajes de prorrateo, ya que existían más usuarios de los informados por la Municipalidad. Por este motivo, el 10 de marzo de 2020 se constituyó una nueva mesa de trabajo, acordándose realizar una reunión en abril para revisar el acuerdo para el pago, previa determinación del monto, pero esta no se realizó por distintos motivos.

El 26 de mayo de 2021 se ingresó una nueva solicitud de regularización del contrato de arriendo y luego, el 2 de febrero del presente, se recibió un correo solicitando antecedentes para la confección de un nuevo contrato. Por dicho motivo, se enviaron los antecedentes requeridos, sin que se obtuviera respuesta alguna.

No obstante lo anterior, reconociendo la ocupación y uso del CDA, el 28 de septiembre del presente se les requirió hacer abandono del recinto, indicándoles que no podrían acceder al arriendo hasta que no se adhiriera a los términos que dictaminó la Directora de Desarrollo Comunitario de la Municipalidad. Por dicho motivo, el 30 del mismo mes tuvieron una reunión con el Alcalde para solucionar las controversias relativas a las deudas de consumo de agua potable y la determinación de consumo objetiva, de común acuerdo o en un juicio, pero posteriormente, el Alcalde publicó en sus redes sociales las conversaciones de la reunión, faltando a la verdad.

De este modo, estimó que la recurrida desconoce el deber legal que tiene respecto de la conservación de los bienes que administra y su explotación en beneficio de las arcas municipales. Ello, pues consideró que no corresponde que el Alcalde rechace el arrendamiento de un bien cuya administración tiene a su cargo, afectando a su

discrecionalidad el patrimonio municipal, especialmente teniendo en cuenta que el uso de la cancha principal es casi privativa del Club. Por lo tanto, privarlo del uso configura un trato discriminatorio y abandono de deberes de la autoridad, pues pudiendo explotar el recinto, decide no hacerlo, mientras no se acepte la interpretación que hace del cumplimiento del contrato.

Adicionalmente, la Municipalidad -a través de la Directora de Desarrollo Comunitario- estableció lo adeudado, fijó un plazo para la restitución de las instalaciones y aplicó penas accesorias, constituyéndose en una comisión especial e infringiendo las normas de debido proceso para resolver un conflicto de relevancia jurídica. Ello, pese a que las controversias deben ser resueltas por la vía jurisdiccional.

Lo expuesto además atenta contra su libertad económica y derecho de propiedad que emana del contrato, pues al momento de la acción, debía presentarse a las autoridades competentes información sobre el Estadio en el que ejercería su localía para el partido con el Club Palestino, lo que se vio impedido con la orden de restitución.

Concluyó solicitando que se deje sin efecto la orden contenida en el Ord. N°58/2022 del 28 de septiembre del presente, dictada por la Dirección de Desarrollo Comunitario de la I. Municipalidad y que se declare que no puede condicionar, limitar o impedir el arriendo del Estadio Regional Calvo Bascuñán a la Institución Deportiva, ordenando todas las medidas que se estimen necesarias para que se produzca el cese inmediato de toda amenaza de desalojo sin que antes se haya requerido y se ordene por un Tribunal.

SEGUNDO: Que informaron los abogados Marcelo Pizarro San Martín y Raúl Arán Cortés, en representación de la recurrida, solicitando el rechazo con costas del recurso, por no existir algún acto ilegal o arbitrario que vulnere las garantías invocadas por el recurrente.

En primer lugar, indicaron -para precisar lo pedido en la acción- que el recurrente hizo alusión a la orden de desalojo de la cancha N°2 y instalaciones y condicionar el arriendo del recinto para encuentros deportivos, refiriéndose al Coliseo o cancha N°1. Entonces, es necesario previamente entender cómo se distribuye el conjunto de canchas e instalaciones deportivas, pues la primera alegación, respecto de la orden de desalojo, solo se refiere a la cancha N°2 de entrenamiento que se encontraba arrendada a la recurrente, y no a la cancha N°1, respecto de la cual no existe obligación que imponga el arriendo de un inmueble municipal.

Explicaron que la autoridad tiene compromisos previos respecto del resto de las canchas, mediante comodatos y contratos de arriendo, y por ello, casi la totalidad del recinto está regulado por ordenanza, salvo la cancha N°2 y sus recintos, por estar arrendada a CDA.

Ahora bien, en cuanto a los contratos, indicaron que si bien existió un contrato celebrado el año 2015, el segundo contrato nunca nació a la vida del derecho, pues no fue decretado como en derecho corresponde. Ello era conocido por el recurrente, pero no realizó ninguna actuación para entregar las dependencias o pagar los montos acordados por arriendos y servicios básicos. Además, acusaron la existencia de abusos, pues se realizaron intervenciones no autorizadas

en las dependencias, como la instalación de un jacuzzi y un sector de bodega.

En cuanto a la titularidad del inmueble, indicaron que por tratarse de un bien nacional de uso público, su administración corresponde a la Municipalidad, conforme a las normas contenidas en la Ley N°18.695. En consecuencia, el Alcalde no actuó arbitrariamente, sino en uso de las facultades conferidas por Ley, pues la decisión de no arrendar la cancha N°1 se sustenta en hechos originados por el recurrente, ya que además de existir apoderamiento de espacios del estadio, existen daños que no han sido solucionados, como de butacas, rejas, baño de hombres y rayones de paredes, entre otros.

Hicieron presente que la ordenanza N°4/2018 sobre derechos municipales por el uso de las instalaciones -modificada posteriormente por la ordenanzas N°3/2020 y 5/2020- regula el arrendamiento de la cancha N°1, estableciendo en sus N°8, 9 y 10 los cobros y garantías para el arriendo.

Finalmente, alegaron que la acción de protección no es la vía idónea para la pretensión del actor, por tratarse de una acción de tutela de urgencia que procede ante la ausencia de otros recursos o medios, lo que no se configura en la especie.

TERCERO: Que de conformidad a lo establecido en el inciso primero del artículo 20 de la Constitución Política de la República, el recurso de protección de garantías constitucionales constituye jurídicamente una acción de naturaleza 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 moleste ese ejercicio.

CUARTO: Que el recurso de protección, como acción cautelar de urgencia, carece de las garantías procesales de un juicio declarativo de lato conocimiento, razón por la que sólo ampara derechos no controvertidos o indubitados.

En este sentido, un acto u omisión es arbitrario cuando carece de razonabilidad, de fundamentación suficiente, de sustentación lógica, es decir, cuando no existe razón que lo fundamente y quien actúa lo hace por mero capricho.

El acto u omisión será ilegal cuando no reúne los requisitos legales, es contrario a derecho o a la ley o no se atiene estrictamente a la normativa legal vigente.

QUINTO: Que corresponde verificar la existencia de actos ilegales y arbitrarios, consistentes en dictar el Ordinario N°58/2022 de fecha 28 de septiembre de 2022, suscrito por la Directora de Desarrollo Comunitario de la I. Municipalidad, que solicitó hacer abandono de las instalaciones correspondientes a: Cancha N°2, baños, oficinas, camarines (camarín N°4 en particular), área de calentamiento 2 y sala de musculación y, condicionó el arriendo del recinto para ejercer localía en el Torneo Plan Vital 2022 y otros encuentros deportivos, a la regularización de una eventual deuda cuya pertinencia, alcance y cuantía no ha sido establecida por un órgano jurisdiccional ni por mutuo acuerdo.

SEXTO: Que la documentación acompañada por las partes da cuenta de la existencia de un conflicto entre

ellas, derivado de un vinculo que nació -en el caso de la cancha N°2 e infraestructura asociada- en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado el 24 de septiembre de 2015, cuya duración fue de un año contado desde la dictación del decreto alcaldicio que lo apruebe. Esta relación se mantuvo vigente y sustentada en un segundo instrumento celebrado ante Notario Público con fecha 24 de septiembre de 2016, en el cual se estableció el pago de una renta de $750.000.- más el pago de consumos de agua potable y energía eléctrica. En cuanto a su vigencia, se estableció una duración de un año contado desde la dictación del decreto Alcaldicio que lo apruebe, documento que no fue dictado.

Respecto del segundo vinculo -respecto de la cancha N°1- consta que su uso está regulado en la ordenanza municipal N°04/2018, sobre derechos municipales por uso de las instalaciones del Estadio Regional Calvo y Bascuñán y sus dependencias. En este documento se regula el valor de renta, la forma de pago y el tiempo por el cual se arriendan las dependencias de la cancha N°1. Asimismo, de él se desprende que la cesión de uso se acuerda para usos específicos, es decir, para un evento concreto, mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento para cada uno de ellos y efectuando el pago con anticipación.

Adicionalmente, consta que con fecha 28 de septiembre del presente, la Dirección de Desarrollo Comunitario envió el oficio Ordinario N°58/2022 al recurrente, en el cual se informó que atendida la deuda vigente desde el año 2015 por consumo de servicios básicos correspondientes a la cancha N°2, el uso del gimnasio y la no existencia de un contrato de arrendamiento vigente, se

solicitó hacer abandono de las instalaciones en un plazo de dos días hábiles. Asimismo, se requirió regularizar el pago de la deuda, reservándose el derecho a otorgar autorización para el arriendo del recinto para efectuar los encuentros deportivos.

De igual modo, consta en el expediente y así fue reconocido por el recurrido, que con motivo de esta comunicación, se instalaron candados en las entradas de las instalaciones, con la finalidad de impedir el ingreso por el CDA, situación que solo se paralizó a propósito de la orden de no innovar decretada.

SÉPTIMO: Que para resolver se tendrá presente, en relación al contrato de arrendamiento que consta en el documento firmado en el año 2016, que ambas partes son contestes en que no se dictó el derecho alcaldicio que lo aprobaría. No obstante, no hay discusión en cuanto a que el recurrente mantuvo el uso y ocupación del inmueble. Además, consta del informe de la recurrida que, si bien desconoce la existencia de la convención -por no haber nacido a la vida jurídica- al momento de explicar el contenido de la ordenanza municipal N°04/2018, señala que esta no comprendía la cancha N°2, por estar arrendada al Club deportivo. Asimismo, consta del acta de reuniones del 10 de marzo de 2020, que la finalidad de la misma era buscar una fórmula de pago del arriendo y pago de gastos comunes de la cancha N°2.

Sin embargo y sin entrar a analizar la validez del contrato celebrado, indiscutido resulta que al menos existió un acuerdo de voluntades entre las partes, obligándose el recurrente al pago de una renta a cambio del uso del

establecimiento, lo cual se ha extendido por más de cinco años.

OCTAVO: Que en consecuencia, derivado de lo razonado en el considerando precedente y al existir antecedentes de una relación contractual, el conflicto jurídico existente entre las partes necesariamente debe ser conocido por la judicatura civil, para efectos de determinar la existencia del contrato o de las deudas invocadas. Por lo tanto, pese a que la autoridad municipal tiene competencia para administrar los bienes nacionales que forman parte del patrimonio municipal, ello no lo faculta para soslayar las vías judiciales idóneas para resolver controversias, optando por adoptar medidas coactivas por la vía de autotutela, a través de una comunicación que no se ampara en las competencias otorgadas por la Ley N°18.575.

Derivado de lo anterior, la omisión de someter el asunto a las vías judiciales ordinarias y dictar un acto que dispone el término unilateral del uso de un tercero respecto de un bien respecto del cual se tiene al menos un antecedente escrito con apariencia de contrato, resulta arbitrario y atenta contra las garantías constitucionales invocadas por el actor, motivo suficiente para acoger la acción deducida.

NOVENO: Que a mayor abundamiento, si bien es efectivo -como refirió el recurrido en su informe- que esta Corte de Apelaciones no tiene facultades para obligar a una persona o autoridad a contratar con otra, lo cierto es que la decisión que por esta vía se impugna, contiene vías de hecho para perseguir el pago de la presunta deuda existente a propósito del uso de la cancha N°2. Por lo tanto, condicionar la celebración de contratos de arrendamiento respecto de la

cancha N°1 al pago de una supuesta obligación incumplida, configura otra manifestación de autotutela que no puede ser amparada por el ordenamiento jurídico, pues ello constituye una omisión de las vías jurídicas correspondientes, como ya se razonó en los considerandos precedentes.

DÉCIMO: Que finalmente, respecto de la alegación de falta de oportunidad del recurso efectuada por el apoderado de la Municipalidad en la vista de la causa, pues el Torneo Plan Vital 2022 habría concluido, esta debe ser rechazada, atendido a que si bien ello es efectivo, la comunicación que se impugna no se restringe a dicho Torneo. Lo anterior, se puede observar claramente de la comunicación enviada al Club Deportivo, en el cual se señala textualmente que se hace reserva del derecho de arrendar la cancha deportiva para el referido torneo "y otros encuentros deportivos".

Por estas consideraciones y de acuerdo además, con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **SE ACOGE sin costas**, el recurso deducido por Manuel Donoso Gálvez, en representación del **Club de Deportes Antofagasta**, en contra de la **Ilustre Municipalidad de Antofagasta**, **solo en cuanto** se deja sin efecto la orden contenida en el Ord. N°58/2018 del 28 de septiembre del presente, dictada por la Dirección de Desarrollo Comunitario de la I. Municipalidad, debiendo la autoridad municipal ejercer sus derechos a través de las vías judiciales pertinentes.

Regístrese y comuníquese.

Rol 22.431 - 2022 (PROT)

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE
CORTE DE APELACIONES ANTOFAGASTA