

CORTE DE APELACIONES

Caratulado:

-----/-----

Rol:

182-2023

| | |
|---------------------|---|
| Fecha de sentencia: | 16-05-2023 |
| Sala: | Primera |
| Tipo Recurso: | Protección-Protección |
| Resultado recurso: | RECHAZADA |
| Corte de origen: | C.A. de Puerto Montt |
| Cita bibliográfica: | -----: 16-05-2023 (-), Rol N° 182-2023. En Buscador Corte de Apelaciones (https://juris.pjud.cl/busqueda/u?qxyf). Fecha de consulta: 18-05-2023 |



Utilice una aplicación QR desde su teléfono para escanear este código y consultar la sentencia desde el sistema.

[Ir a Sentencia](#)

Puerto Montt, dieciséis de mayo de dos mil veintitrés.

Visto:

A folio N°1, el día 06 de febrero del año en curso, comparecen los abogados Rodrigo Ruiz y Alí Chabour a favor de -----, pastor evangélico, y de la IGLESIA CRISTIANA EVANGÉLICA RÍOS DE VIDA DE CHILE, domiciliados todos en el Lote N° 6, Complejo Presidente Ibáñez, Puerto Montt, y deducen acción de protección de garantías fundamentales en contra del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos don Pablo Flores Merino, por los siguientes hechos:

Explican que el día 15 de noviembre de 2002 el recurrente Leal Mora celebró un contrato de arrendamiento con la propietaria Fundación CEMA Chile, respecto del inmueble ya indicado, contrato que se encuentra vigente. Agregan que en este bien raíz se emplaza un templo evangélico, construido y hoy administrado por la recurrente Iglesia Cristiana Evangélica Ríos de Vida de Chile, según lo acordado en el mismo contrato.

Refieren que el día 27 de enero del año en curso, se recibió en la sede de la iglesia que se ubica en el mismo inmueble, el oficio ordinario N° SE10-192, de fecha 25 de enero de 2023, emanado del recurrido Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos don Pablo Flores Merino. En dicho oficio se expuso que la entidad religiosa ocuparía el inmueble en comentario “en forma ilegal” y “sin autorización alguna que respalde la ocupación”, se le da un plazo a la iglesia para abandonar la propiedad, el cual señala que es de 10 días a contar de la notificación del oficio.

Aducen que el oficio lleva implícita la amenaza de desalojo, y el desconocimiento o falta de voluntad de respetar el contrato vigente, pero también que en conversaciones con el recurrido éste los ha amenazado verbal y explícitamente con el desalojo, desoyendo sus argumentos. Al respecto, dicen que la ocupación sin contrato o autorización no es efectiva, pues tienen un contrato de arrendamiento que fue celebrado con la dueña anterior Fundación CEMA Chile, ni tampoco se ha declarado ni pactado su terminación, conforme ordena el artículo 1545 de Código Civil.

Alegan que si el inmueble no perteneciera a la Fundación CEMA Chile, y el Fisco fuera el dueño, pues

parece actuar como tal, debe recurrir a tribunales y ejercer la acción donde pida la terminación del contrato por haberse extinguido los derechos del arrendador, u otra que estime, pudiendo allí los recurrentes ser escuchados y ejercer sus derechos. O, en su caso, si tuviera el lugar jurídico de arrendador, tiene la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Reclaman que el recurrido se abroga la facultad de amenazar con desalojo, sin que medie sentencia judicial e ignorando un contrato vigente, que da cuenta de derechos indubitados. Agregan que, no pretenden con esta acción hacer cumplir un contrato, sino proteger a los recurrentes de este actuar que soslaya la sede judicial, de resolver por sí la controversia, como una suerte de comisión especial.

Estiman vulnerado el derecho de propiedad, en su faz de derecho abstracto que recae como objeto en el inmueble arrendado, y el derecho a no ser juzgado por comisiones especiales, pues al amenazar con el desalojo el recurrido ha decidido por sí una cuestión reservada únicamente a los tribunales.

Aducen que el actuar del recurrido es ilegal, pues la ley solo le confiere facultades administrativas y no judiciales; y por otra parte, sería arbitrario, pues no hay orden de autoridad competente.

Solicitan acoger el recurso, y declarar: a) Que se ordena al recurrido poner fin a los actos y hechos descritos como arbitrarios, ilegales y que infringen las garantías constitucionales señaladas. b) Que se ordena al recurrido y quienes correspondan deberán respetar y no entorpecer el ejercicio del derecho que le compete a los recurrentes, ya como arrendatarios o legítimos usuarios la propiedad inmueble ya señalada. c) Que se ordena tomar todas las providencias para el restablecimiento del imperio del derecho en el lugar y situaciones descritas en este recurso. Sin perjuicio de las medidas que el tribunal disponga para hacer respetar las garantías constitucionales señaladas y en todo caso, como se dijo, el restablecimiento del imperio del derecho en el lugar y situaciones descritas. d) Que se condena en costas del recurso al recurrido.

Acompañan a su recurso: a) Contrato de arrendamiento singularizado en lo principal. b) Oficio ordinario N° SE10-192, de fecha 25 de enero de 2023, emanado y suscrito por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos don Pablo Flores Merino. c) Certificado de personalidad jurídica de IGLESIA CRISTIANA EVANGÉLICA RÍOS DE VIDA DE CHILE.

A folio N°7, con voto de mayoría, se concede orden de no innovar, suspendiendo los efectos del ord. N°SE10-192 de fecha 25 de enero de 2023 emanado del Secretario Regional Ministerial Bienes

Nacionales Región de Los Lagos, que ordenó el abandono del inmueble que ocupa el actor.

A folio N°10, evacua informe el recurrido, solicitando el rechazo del recurso con costas, dando cuenta en primer lugar de la singularización del inmueble materia del recurso, que corresponde a aquél que ocupan los recurrentes, y que fue adquirido por transacción con la Fundación CEMA CHILE e inscrito el año 2018, con un avalúo fiscal de aproximadamente cuatrocientos noventa y tres millones de pesos.

Explica que desde su adquisición por el Fisco, el año 2018, han hecho diversas gestiones para regularizar la ocupación existente en el inmueble, y con fecha 23 de agosto de ese mismo año, la Iglesia recurrente ingresó formulario de postulación de arriendo de inmueble fiscal, fundado en su ocupación desde el año 2022, la que fue archivada por Resolución Exenta N°2083 de 18/12/2018 por cuanto la solicitante no aceptó las condiciones del arriendo. Agrega que, desde esa época se han realizado diversas fiscalizaciones, y el día 27 de enero del año en curso, concurrieron fiscalizadores al inmueble para notificar el Oficio pero no fue recibido, debiendo luego remitirse por correo electrónico.

Hace presente que los recurrentes han tenido conocimiento pleno de que el inmueble es propiedad fiscal desde el año 2018, pero a la fecha no han acreditado la existencia de autorización, concesión o contrato con el Fisco que los habilite a ocuparlo, y tampoco han pago monto alguno por la ocupación que mantienen hace más de 5 años, ni han intentado su regularización nuevamente, ni han indicado que continúen pagando arriendo al antiguo propietario.

Alega que el contrato de arrendamiento entre la recurrente y antigua propietaria se extinguió según el numeral 3 del artículo 1950 del Código Civil, por la extinción del derecho del arrendador, siendo inoponible al Fisco de Chile, y por lo anterior, se encuentra facultado y mandatado para administrar la propiedad fiscal según el D.L. 1939/77, toda vez que los bienes raíces del Estado no pueden ser ocupados si no mediere una autorización, concesión o contrato originado conforme a dicha ley, u otras especiales, y en ese contexto se dictó el Oficio Ord. N°192 de 25 de enero del año en curso, en donde se le indica al ocupante que haga abandono del inmueble. Lo anterior, en cumplimiento del artículo 19 del D.L. 1939/77, que ordena impedir la ocupación de todo o parte de ellos.

Por lo ya dicho, niega cualquier actuar ilegal o arbitrario de su parte, pues la decisión de administrar los inmuebles fiscales obedece a un deber, y de ningún modo a un capricho, actuando dentro de sus facultades y según le ordena el D.L. ya citado. Muy por el contrario, dice que es la Secretaría de Estado la directamente afectada en sus derechos no solo con la ocupación ilegal de un inmueble que

podría ponerse en uso de la comunidad, sino con el hecho de poner en duda el dominio del Fisco sobre el inmueble en cuestión, por lo que solicita el rechazo del recurso, con costas.

Acompaña al informe, la inscripción de dominio del inmueble, formulario de postulación de arriendo ingresado por el recurrente, y resolución de diciembre de 2018 de la SEREMI.

A folio N°11, encontrándose en estado de ver, se trajeron los autos en relación.

A folio N°14 el recurrido hace presente que respecto del inmueble sublite, se ha solicitado su concesión de uso gratuito por la Corporación de Ayuda al Niño Quemado, COANIQUEM, a fin de instalar un nuevo centro en esta comuna.

A folio N°16, se agregaron extraordinariamente a la tabla.

Con lo relacionado y considerando:

Primero: Que la presente acción se dirige contra el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de los Lagos, por la dictación del oficio ordinario N° SE10-192, de fecha 25 de enero de 2023, por el cual aduce que los recurrentes ocuparían de manera ilegal un inmueble fiscal, sin autorización que la respalde, dándoles un plazo de 10 días desde su notificación para abandonar la propiedad, donde actualmente se emplaza una iglesia evangélica.

Invocan como fundamentos de su pretensión, la existencia de un contrato de arrendamiento con la antigua propietaria del inmueble, que autoriza su ocupación, y el hecho de no haberse declarado judicialmente terminado el contrato de arrendamiento ni pactado su terminación por las partes.

Segundo: Que el recurrido alega que el contrato de arrendamiento entre la recurrente y antigua propietaria se extinguió según el numeral 3 del artículo 1950 del Código Civil, por la extinción del derecho del arrendador, siendo inoponible al Fisco de Chile, y por lo anterior, se encuentra facultado y mandatado para administrar la propiedad fiscal según el D.L. 1939/77, toda vez que los bienes raíces del Estado no pueden ser ocupados si no mediere una autorización, concesión o contrato originado conforme a dicha ley, u otras especiales, y en ese contexto se dictó el Oficio Ord. N°192 de 25 de enero del año en curso, en donde se le indica al ocupante que haga abandono del inmueble.

Tercero: Que, del análisis de los antecedentes, resulta efectivo el hecho que la recurrente carece de un título jurídico para permanecer usando el inmueble fiscal, máxime si en la especie ella misma reconoce haber suscrito un contrato de arrendamiento con la anterior propietaria o dueña del inmueble, no existiendo duda alguna que la recurrida detenta actualmente del derecho de dominio sobre el inmueble,

conforme a inscripción de dominio de fojas tres mil doscientos once número cuatro mil doscientos cuarenta y cinco, del Registro de Propiedad del año dos mil dieciocho, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, acompañada a estos autos

Cuarto: Que, en tales circunstancias la recurrida al dictar el Ordinario N° SE10-192, de fecha 25 de enero de 2023, en uso de las facultades que le otorga el D.L. 1977 de 10 de noviembre de 1977 que dispone “La Dirección, sin perjuicio de las facultades que le competen a los Intendentes Regionales y Gobernadores Provinciales, cuidará que los bienes fiscales y nacionales de uso público se respeten y conserven para el fin a que estén destinados. Impedirá que se ocupe todo o parte de ellos y que se realicen obras que hagan imposible o dificulten el uso común, en su caso.

Los bienes raíces del Estado no podrán ser ocupados si no mediare una autorización, concesión o contrato originado en conformidad a esta ley o de otras disposiciones legales especiales.

Todo ocupante de bienes raíces fiscales que no acredite, a requerimiento de la Dirección, poseer alguna de las calidades indicadas en el inciso anterior, será reputado ocupante ilegal, contra el cual se podrán ejercer las acciones posesorias establecidas en el Título IV del Libro III del Código de Procedimiento Civil, sin que rija para el Fisco lo establecido en el número 1 del artículo 551, del citado Código.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán ejercer las acciones penales que correspondieren y perseguir el pago de una indemnización por el tiempo de la ocupación ilegal”.

De esta forma, careciendo la recurrida de un derecho indubitado, si no por el contrario, su ocupación carece de título, no cabe sino concluir que ha operado el ejercicio de la facultad y el deber de los órganos del Estado para recuperar para sí, los inmuebles fiscales que no estén siendo destinados a los fines que se les asignó por ley.

Quinto: Que de esta suerte y tal como se viene razonando, en la especie no ha existido la actuación ilegal o arbitraria que se denuncia respecto de la recurrida, ya que ésta ha actuado dentro de la esfera de competencias que le ha asignado la ley y en cumplimiento de las finalidades que ella contempla, careciendo de fundamento a la acción incoada, por lo que aquella deber ser en suma rechazada, como se dirá.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y artículo 1º y siguientes del Acta N°94-2015, de la Excelentísima Corte Suprema, sobre

tramitación y fallo del recurso de protección y sus modificaciones posteriores, se declara:

Que se rechaza, con costas, la acción interpuesta a folio N°1, por estimar que en la especie no concurren los requisitos de procedencia de la misma, en especial, no se vislumbra actuación ilegal o arbitraria alguna de la recurrida que haya podido amagar el ejercicio de los derechos fundamentales de la denunciante, ni detenta aquella un derecho indubitado que sea objeto de protección por esta vía.

Redacción a cargo de abogado Integrante Claudio Fernández Melo.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.

Rol Protección N°182-2023.-