

C.A. de Temuco

Temuco, veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés.

Vistos:

Comparecen Edmundo Figueroa Müller y Christian Águila González, abogados con domicilio en calle General Urrutia N° 283 oficina 23 de la comuna de Pucón, deduciendo recurso de protección en contra de don Carlos Olave Solar, en su calidad de Alcalde Subrogante y en contra de la I. Municipalidad de Pucón, Corporación Autónoma de Derecho Público dedicada a los fines establecidos en el artículo 1 inciso 2 de la ley 18.695, representada por su Alcalde, don Carlos Reinaldo Barra Matamala, ambos funcionarios públicos, domiciliados en Avenida Bernardo O'Higgins número 483 de la comuna de Pucón, respecto del oficio número 1223 de 30 de agosto de 2023, suscrito por el primero, titulado "Comunica término de contrato por incumplimiento de pago y entrega de locales Feria Newen Mapu", contra varias decenas de pequeños comerciantes de esta comuna, en su mayoría mujeres, otorgándoles un plazo de 5 días corridos para desocupar los locales arrendados y, en caso de negativa, anunciándoles que se procederá "con auxilio de la fuerza pública (Carabineros)".

El recurso se deduce en nombre de las siguientes personas:

1.- Verónica Inés Sáez Inostroza, cédula nacional de identidad número 9.734.595-3, 2.- Alicia del Carmen Salazar Villablanca, cédula nacional de identidad número 12.743.023-3; 3.- Christian Manuel Riffo Negrones, cédula nacional de identidad número 9.646.576-9; 4.- Doraima del Carmen Henríquez Martínez, cédula nacional de identidad número 11.804.068-6. 5.- Dorca Elizabeth Pino Cano, cédula nacional de identidad número 12.020.517-9, 6.- Eliana Jacqueline Alarcón Soto, cédula nacional de identidad número 11.649.685-2; 7.- Elizabeth del Carmen Concha Flores, cédula nacional de identidad número 11.246.715-7; 8.- María Elizabeth Díaz Martínez, cédula nacional de identidad número 11.114.044-8; 9.- Hellen Varina Pino Simon, cédula nacional de identidad número 14.079.340- K; 10.-



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CSLJXJCKHWW

Herminia del Carmen Ingles Quilaleo, cédula nacional de identidad número 10.676.572-3; 11.- Hilda Inés Moraga Vega, cédula nacional de identidad número 12.068.604- 6; 12.- Inés del Carmen Cofre Barra, cédula nacional de identidad número 8.249.265-8. 13.- Jasmia Lorena Olavarría San Martín, chilena, casada, artesana, cédula nacional de identidad número 7.082.899-5; 14.- Javiera del Carmen Ovalle Pino, chilena, divorciada, artesana, cédula nacional de identidad número 13.679.645-3; 15.- Luz Malvina Cerda Baeza, cédula nacional de identidad número 9.341.408- K; 16.- Marcela Paola Sandoval Hueche, cédula nacional de identidad número 12.929.883-9; 17.- Margarita Stella Castro Morales, cédula nacional de identidad número 12.073.774-0; 18.- María Eugenia Catril Inaipil, cédula nacional de identidad número 13.584.601-5; 19.- María Isabel Huaiquifil Valenzuela, cédula nacional de identidad número 10.492.671-1; 20.- Maritza Angelica Navarrete Figueroa, cédula nacional de identidad número 11.803.731-6; 21.- Marlene Katherine Herrera Salgado, cédula nacional de identidad número 16.534.605-K; 22.- Miguel Antonio Jiménez Obreque, cédula nacional de identidad número 11.248.670-3; 23.- Miriam Luz Vega Contreras, cédula nacional de identidad número 10.452.754-K; 24.- Rosa del Carmen Oyarce Saavedra, cédula nacional de identidad número 12.990.783-5; 25.- Rosa Elvira Pino Aravena, cédula nacional de identidad número 8.581.779- 5; 26.- Roxana Iris Aillapán Llancafilo, cédula nacional de identidad número 15.487.566-2; 27.- Sara Julia del Carmen Valdes Garrido, cédula nacional de identidad número 4.944.457-5; 28.- Solana Maribel Martínez Arias, cédula nacional de identidad número 14.079.420-1; 29.- Verónica del Carmen Rojas Olave, cédula nacional de identidad número 11.803.869-K; 30.- Yeanette Verónica Concha Concha, cédula nacional de identidad número 15.255.627-6; 31.- Sandra Elizabeth Riffo Vergara, cédula nacional de identidad número 7.918.057-2; 32.- Priscila Cristal Riffo, cédula nacional de identidad número 19.764.024-3; 33.- Elsa Jiménez Herrera, cedula nacional de identidad número



7.372.784-7; 34.- Eva Magaly Rojas Olave, cédula nacional de identidad número 12.335.927- 5; 35.- Ivet Toledo Salazar, cédula nacional de identidad número 14.078.938-0; 36.- Constanza Natividad Jimenez Arias, cédula nacional de identidad número 18.434.846-2; 37.- Rosa Acuña Zurita, cédula nacional de identidad número 12.991.026-7; 38.- Raquel Galdamez, cédula nacional de identidad número 10.308.103-3; 39.- Maria Muñoz Toro, cédula nacional de identidad número 11.948.739-0; 40.- Felicinda Graciela Jimenez Herrera, cédula nacional de identidad 10.676.572-3.

Todos las personas antes individualizadas son artesanos y pequeños comerciantes, con domicilio en los locales ubicados en Miguel Ansorena números 361 y 365 de la comuna de Pucón.

El Oficio, que se estima ilegal y arbitrario contiene un acto jurídico que constituye una muestra de autotutela, según los hechos que indica.

Los recurrentes son cuarenta esforzados comerciantes en su mayoría mujeres jefas de hogar, emprendedoras de situación vulnerable, que antes de ocupar los locales de la denominada Feria Newen Mapu, trabajaban de manera ambulante, precaria e informal, vendiendo productos alimenticios y artesanales por la comuna, y que, por lo mismo, fueron beneficiados con el subarrendamiento de locales dentro de un inmueble que, a su vez, la I. Municipalidad de Pucón, arrendó a una de las empresas de don Juan Luis Eltit Zerené, ubicado en calle Miguel Ansorena números 361 y 365, a pasos de Avenida O'Higgins de la comuna de Pucón.

Expone el recurrente que se establecieron inicialmente en el año 2014 en virtud de un compromiso adquirido con el Alcalde don Carlos Reinaldo Barra Matamala, con un pago de 6 UF anuales por locales que, en su mayoría, son de 3 metros cuadrados. El contrato de arriendo lo celebró la Municipalidad de Pucón con Inversiones Pucón S.A representada por el reconocido empresario local ya nombrado.



Señala que año a año se celebraron contratos de subarriendo con cada una de las feriantes, las que iban pagando las rentas y sus respectivos permisos, periódicamente. En el año 2020, pese a que no pudieron trabajar por causa de la emergencia sanitaria, igualmente tuvieron que aceptar el cobro de la mitad del año, y así también ocurrió en el año 2021. Posterior a eso, debido a las intensas lluvias de estos últimos periodos y a que los locales arrendados no contaban con los desagües necesarios, se produjeron filtraciones e inundaciones con pérdidas que fueron cuantiosas para las feriantes.

Agrega que las esforzadas comerciantes solicitaron mejoras a la Municipalidad para superar tal situación, comprometiéndose el Alcalde a realizarlas, lo que sólo quedó en compromisos, sin concretar los arreglos. Hace presente que en Pucón no existe un lugar o espacio público como los que existen en casi todas las comunas de Chile, comúnmente denominado “mercado”, donde las personas vulnerables y que se dedican a realizar este tipo de actividad lícita, tengan un espacio.

Explica que en razón de ello, la propia autoridad comunal en el año 2014 se comprometió a construir un mercado local donde todos los integrantes de la feria Newen Mapu tendrían un espacio. Hoy, a nueve años de ese compromiso, nada se ha concretado, obligándolas a quedarse en Miguel Ansorena números 365 y 361, pagando un arriendo en calidad de subarrendatarios en un espacio privado, y con diversas limitantes administrativas que le impiden al Municipio a realizar mejoras.

Expone que los espacios que ha proporcionado la Municipalidad en subarriendo, se encuentran en malas condiciones de mantención, pues no hay capacidad de energía eléctrica, se inunda, se gotean los techos, no tienen los revestimientos adecuados y pese a todo aquello por la necesidad de no perder su fuente laboral, porque es lo único seguro que hoy tienen, asumen su realidad de familias vulnerables, pagando las rentas a medida que van vendiendo y desde luego,



pagando también los permisos municipales que, desde el año 2014, no han dejado de cancelar. Reconocen que existen rentas impagas, pero año a año las feriantes han ido realizando convenios con el Municipio para ir cumpliendo adecuadamente ese compromiso.

Fundamentan el recurso señalando que el referido oficio alcaldicio contiene un acto de autotutela grave y completamente fuera de toda facultad o potestad reglada entregada a una Municipalidad. De la lectura del Oficio municipal número 1223 de 30 de agosto de 2023 se desprende que existe una amenaza con el auxilio de la fuerza pública, sin mediar resolución del tribunal llamado naturalmente a decidir sobre estas materias, por lo que se trata de un acto de evidente autotutela y que la Municipalidad representada por su Alcalde no tiene las facultades jurisdiccionales de los Tribunales de Justicia.

Arguyen que el oficio deja en la más completa indefensión a las recurrentes, les priva de todas sus facultades procesales, que deben ser ejercidas en un juicio legalmente tramitado. Agregan que el Oficio 1223 carece de fundamento legal dado que el motivo aducido no solo es falso, o, al menos, parcialmente falso, puesto que varias de las recurrentes están al día en sus pagos, sin que se indique detalle alguno de las deudas específicas, transgrediendo la norma del artículo 11, inciso segundo, el artículo 41 inciso cuarto de la Ley de Bases del Procedimiento Administrativo y el artículo 8 de la Constitución Política de la República.

Manifiestan que las autoridades municipales carecen de facultades para decretar un lanzamiento dentro del plazo de cinco días con la fuerza pública, como se indica en el citado Oficio, y que ni siquiera el Congreso Nacional se atrevió a establecer un plazo tan breve para los arriendos ante Notario ni para los comodatos o para los precarios (según modificación introducida a la ley de arrendamiento, número 18.101, por ley 21461 de 30 de junio de 2022). En dicha reforma legal, el arrendatario flagrantemente incumplidor o el



comodatario que no acredita otro título, tienen 20 días para la entrega del inmueble, de acuerdo nuevo artículo 18-C.

Estiman los recurrentes que el contenido del Oficio implica el ejercicio abusivo, arbitrario e ilegal de una potestad legal que no existe y configura un acto de autotutela, el que vulnera las siguientes garantías constitucionales: El derecho de desarrollar cualquier actividad económica “lícita”, en la forma que expresa el número 21 del artículo 19 de la Constitución Política; el derecho de propiedad, consagrado en el número 24 del artículo 19 de nuestra Constitución Política, ya que se ha afectado el derecho de propiedad sobre sus productos, de los que se le está perturbando el uso y goce del espacio de venta, privándonos de generar ingresos.

Igualmente consideran afectado el debido proceso, ya que en el Oficio N° 1223 los recurridos adoptan una decisión jurisdiccional de lanzamiento sin un juicio legalmente tramitado y amenaza de actuar con la fuerza pública en caso de negativa, vulnerándose el derecho a un juez predeterminado en la ley, Invocan el artículo 76 de la Constitución Política de la República que señala que “ La facultad de conocer de las causas civiles y criminales, de resolverlas y de hacer ejecutar lo juzgado, pertenece exclusivamente a los tribunales establecidos por la ley. Ni el Presidente de la República ni el Congreso pueden, en caso alguno, ejercer funciones judiciales, avocarse causas pendientes, revisar los fundamentos o contenido de sus resoluciones o hacer revivir procesos fenecidos.”

Por las consideraciones expuestas solicitan tener por interpuesto el presente recurso en contra de don Carlos Olave Solar, en su calidad de Alcalde Subrogante y en contra de la I. Municipalidad de Pucón representada por su Alcalde, don Carlos Reinaldo Barra Matamala, admitirlo a tramitación y acogerlo, declarando:

1.- Que el oficio número 1223 resulta arbitrario e ilegal, por no contar la Municipalidad con la facultad jurisdiccional que le permita



ordenar el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública del inmueble arrendado, menos concediendo un plazo de cinco días corridos;

2.- Que, por lo mismo, se ordene a la Municipalidad de Pucón inhibirse de dictar cualquier acto administrativo o disponer cualquier medida que en los hechos o en el derecho importe o suponga una revocación del derecho legítimamente adquirido por los recurrentes de mantenerse en sus puestos de venta en la propiedad de Miguel Ansorena números 361 y 365 de la comuna de Pucón.

3.- Que se condene en costas a la recurrida.

Los recurrentes acompañan a su presentación los siguientes documentos:

1.- Registro social de hogares de las recurrentes.

2.- Copias de permisos de funcionamiento otorgados previamente por la

Municipalidad de Pucón a las recurrentes.

3.- Fotografías del espacio en el que trabajamos obtenida desde Google maps.

4.- Oficio municipal número 1223 de fecha 30 de agosto de 2023.

5.- Copias de ingresos municipales de pago de arriendos.

6.- Contratos de arriendo.

7.- Cobranza y convenio de pago.

8.- Carta dirigida al Municipio, y respuesta a la misma.

9.- Fotografías de desperfectos de feria.

10.- Contrato celebrado entre Municipalidad e Inversiones Pucón S.A. 2019.

A folio 12 recurrente acompaña: documento ingresado por los recurrentes el día 23 de Octubre de 2023 a la Municipalidad de Pucón.

A folio 9 informa **BHAMA ZÚÑIGA OLIVARES**, Directora Jurídica de la **MUNICIPALIDAD DE PUCÓN**, quien explica que la facultad de suscribir contratos del municipio, surge de la ley 18.695 “Orgánica Constitucional de Municipalidades”, refundida y



sistematizada en el DFL 1, del año 2005, la cual mandata en su artículo 1º, que, “La administración local de cada comuna o agrupación de comunas que determine la ley reside en una Municipalidad.

Indica que, “Las municipalidades son corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas”.

En este contexto señala que con fecha 10 de junio del año 2019, la **MUNICIPALIDAD DE PUCÓN**, firma un contrato de arriendo con **INVERSIONES PUCÓN S.A. Y OTRO**, sobre un inmueble ubicado en calle Miguel Ansorena N° 365 y 361, de la Comuna de Pucón, de una superficie aproximada de 135,45 metros cuadrados, cuyo fin, según su Cláusula Octava, es destinarlo a oficinas municipales y/o locales artesanales; y otra superficie de 584,99 metros cuadrados colindante con el anterior, los que suman una superficie total urbana de 720, 44 metros cuadrados que fue desde el 2014 con el objeto claro sacar el comercio ambulante de las calles públicas y por sobre todo de la Plaza Principal de la Comuna de Pucón, así y solo con ese fin, la Familia Eltit pensando en el bien de la Comuna y dándole apoyo al Jefe Superior del Servicio de aquella época y hasta el día de hoy y el contrato en comento, fue aprobado mediante Decreto Exento N° 1777, de fecha 02 de julio del año 2019.

Manifiesta que el contrato descrito no tiene vigencia como se pretende señalar en el presente recurso, ya que consta en Repertorio N° 3.078, del Quinto Bimestre del año 2021, Notaría de Pucón, el contrato de arriendo del inmueble ubicado en Calle Miguel Ansorena N° 361, de la Comuna de Pucón, suscrito entre la **MUNICIPALIDAD DE PUCÓN** y **JUAN LUIS ELTIT ZERENÉ**, con vigencia de un año y medio, a contar del 01 de julio del año 2021, y hasta el 31 de diciembre del año 2022, prorrogable, mientras se cumplan las



condiciones pactadas, y no excediendo al mes anterior a las próximas elecciones municipales que corresponden a los periodos de alcalde. Este contrato de arriendo, fue autorizado mediante decreto Exento N° 2.992, de fecha 05 de noviembre del año 2021.

Destaca que el contrato en su cláusula cuarta señala que la duración será de 08 meses, desde el 01 de enero del año 2023, y hasta el 31 de agosto del año 2023, dicho plazo no se renovará de manera automática, de tal manera que para el evento de que las partes, deseen prorrogar su vigencia, deberán firmar un documento separado, contemplando nuevas condiciones del contrato, o su simple prorroga.

Explica que en el contrato da relevancia al deber de tener al día los pagos, del total de la deuda periodo 2022, y el no cumplimiento de lo anterior, faculta a la Municipalidad de Pucón, a través de las direcciones correspondientes, y con la autorización de Administración Municipal, para proceder al desalojo del local, los primeros 10 días del mes de septiembre del año 2023, actuando como ministra de fe, la Secretaria municipal, sin perjuicio que dentro del plazo, se pague el total de lo adeudado. Añade que la Municipalidad de Pucón debe efectuar las gestiones judiciales de cobro, en el caso que la arrendataria sea parte deudora morosa.

Expone que el contrato aludido en el recurso, celebrado entre la Municipalidad de Pucón y e Inversiones Pucón S.A no se encuentra vigente, sino que existe un nuevo contrato suscrito entre el municipio y don Juan Luis Eltit Zerené, aprobado por Decreto Alcaldicio número 2.992, de fecha 5 de Noviembre de 2021. Por ello, el contrato aludido por los recurrentes y sus argumentos no son válidos, porque las condiciones contractuales y la persona que firma es distinta.

Explica la recurrida que el nuevo contrato celebrado entre la Municipalidad de Pucón y don Juan Luis Eltit Zerené señala en su cláusula quinta que la cuota de arriendo de julio a diciembre de 2021 es de \$4.000.000.- (Cuatro millones de pesos) mensuales y que a partir del 31 de enero de 2022 la suma por cánón de arriendo será de



\$5.000.000.- (Cinco millones de pesos). A contrario sensu del contrato anteriormente celebrado, y al que hacen alusión los recurrentes, donde el canon de arriendo mensual era de \$5.500.000.- (Cinco millones quinientos mil pesos), es decir, que luego de una serie de reuniones de negociación por la pandemia, no sólo se logró la gratuidad en la ocupación del espacio por 16 meses, sino que se rebajó \$1.500.000.- por 5 meses y \$500.000.- milpesos hasta el término del contrato.

Explica que en el contrato se deja constancia que desde marzo a diciembre del año 2020 y enero a junio del año 2021 don Juan Luis Eltit Zerené entregó en comodato a la Municipalidad de Pucón el inmueble ya singularizado (bien raíz donde se encuentra emplazada la feria Newen Mapu). Por ello, a todas y cada uno de los locatarios de la feria Newen Mapu no se les cobró arriendo durante el período señalado, debido a la pandemia por Covid-19 y donde el dueño del inmueble no cobró arriendo al municipio. Manifiesta que ni aun así se logró recaudar el monto total de la deuda que mantenían por años los locatarios hacia la Municipalidad de Pucón.

En relación a lo anterior el informante señala que la Contraloría Regional de la Araucanía a través de su Unidad de Control Interno, en el informe de investigación especial N° 571/2020, de fecha 2 de febrero del año 2021 hacia la Municipalidad de Pucón señala textual lo que indica el Oficio 1223 de fecha 30 de agosto 2023: *“En el acápite III, examen de cuentas, numerales 1.1, arrendatarios que no han pagado arriendo por los espacios ocupados en feria artesanal Newen Mapu durante el año 2019 por las sumas de \$56.235.822 y entidad edilicia deberá ejercer las correspondientes acciones de cobro y acreditar el ingreso de los mismos en las arcas municipales en un plazo de 60 días hábiles, contado desde la recepción del presente informe; de lo contrario se procederá a formular el reparo pertinente, en virtud de los artículos 95 y siguientes de la anotada Ley N° 10.336 (AC). Agrega “En el acápite III, examen de cuentas, numeral 1.2, arriendos que no han sido devengados y 1.3, contratos de arriendo que no han sido*



suscritos por las partes, la Municipalidad de Pucón deberá, en lo sucesivo, arbitrar las medidas necesarias, para que situaciones como la observadas no vuelvan a ocurrir”.

Agrega la recurrida que con fecha 30 de agosto del año 2023, se ingresa a través de la Oficina de Partes de la Municipalidad de Pucón, carta de aviso de término anticipado de contrato de arriendo, del propietario del inmueble ubicado en calle Miguel Ansorena N° 361 donde se encuentra emplazada la feria Newen Mapu, de la Comuna de Pucón, y cuyo propietario, don JUAN LUIS ELTIT ZERENE, decide tomar aquella decisión por incumplimiento en el pago de canon de arriendo por más de seis meses de parte de la Municipalidad de Pucón, debido a que este Municipio no recauda ni recibe los dineros por concepto de arriendo de las locatarias de la feria y se hace imposible cumplir la obligación contractual.

Explica que todo lo anterior fue puesto en conocimiento de los locatarios de la feria Newen Mapua través de diversas reuniones con la directiva de la feria. Además, durante el mes de agosto y septiembre varias locatarias de la feria se acercaron a la Dirección Jurídica de manera voluntaria a señalar que figuraban como parte recurrente en le presente recurso, sin embargo, no habían dado su consentimiento para ellos, sintiéndose forzadas, obligadas y amenazadas a firmar, redactando un documento donde manifiestan su voluntad expresa de no ser parte del recurso sobre la copia de su cédula de identidad; otras locatarias simplemente presentaron una carta con fecha 8 de agosto del año 2023 señalando que siempre estuvieron informadas de su deuda, término de contrato sin renovación y de las acciones y reuniones sostenidas con funcionarios y autoridades del municipio.

Precisa la recurrida que actualmente la feria Newen Mapu mantiene una deuda desde el año 2019-2020 - 2021-2022 y año 2023 por un total de \$57.889.428 y que se trata de un asunto que debe ser resuelto en los tribunales de justicia de primera instancia conforme la



ley de termino de contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, aplicándose la ley N° 18.101, siendo el acto recurrido oficio N° 1223 enviado por el alcalde Subrogante Don Carlos Olave Solar, lo que nombre indica, **comunicación de un pacto entre privados**, todo lo cual será sometido a conocimiento de los tribunales de justicia.

Señala la recurrida que la cuestión planteada por el recurrente debe ser resuelta por un tribunal de justicia. En tal orden de ideas estima que no existe transgresión de alguna de las garantías constitucionales, más, tratándose de una cuestión formal, atingente a una notificación, en la cual en el peor de los casos, podría estimarse alterado el debido proceso, debido proceso que no está cautelado en el artículo 20 de la Constitución, precisamente porque la normativa administrativa y civil posee sus propios mecanismos correctores de posibles vicios que se produzcan en los procedimientos de una u otra clase.

Por todo lo anterior, acota, el recurso deducido en autos es improcedente e infundado, ya que tal como se ha relatado, el recurso de protección fue concebido por el constituyente con un objetivo bien definido: adoptar, en sede jurisdiccional, las medidas que sea necesario ordenar con el fin de restablecer el imperio del derecho quebrantado por actos arbitrarios o ilegales que hayan afectado alguna de las garantías fundamentales que enumera el artículo 20 de la Carta Fundamental

Añade que los recurrentes han ocupado ilegítimamente el nombre de tres locatarios que jamás dieron su consentimiento para accionar en contra del Municipio como lo es la señora María Huaiquifil Valenzuela 10.402.671-1, quien no sabe leer ni escribir, y que se presentó al Municipio a dejar constancia que ella no esta recurriendo contra el Municipio de Pucón, lo que fue certificado por el Secretario Municipal Subrogante don Víctor Riquelme Riffo.



Concluye solicitando el rechazo del recurso de protección de deducido en autos, improcedente e infundado, con expresa condenación en costas.

Acompaña a su presentación los siguientes documentos:

1.- Copia Escritura Pública de mandato judicial otorgado a BHAMA ZUÑIGA OLIVARES, para actuar en estos autos.

2.- Decreto Exento N° 1777, de fecha 02 de julio del año 2019, el cual aprueba el contrato suscrito entre la municipalidad de Pucón, e Inversiones Pucón S.A.

3.- Copia Escritura Repertorio N° 1596 del año 2019, firmada entre la Municipalidad de Pucón, e Inversiones Pucón S.A.

4.- Copia Repertorio N° 3078 que contiene contrato de arriendo entre la Municipalidad de Pucón y don Juan Luis Eltit Zerené y Decreto Exento N° 2.992 que lo aprueba.

5.- Carta de aviso de termino de contrato, de fecha 30 de agosto del año 2023, de Juan Luis Eltit Zerené, a la Municipalidad de Pucón.

6.- Extracto del Informe N° 571/2020, de la Contraloría Regional de la Araucanía.

7.- Copia Actas de reuniones de fecha 8 de agosto del año 2022, 06 de abril del año 2023, 12 de abril del año 2023, y 31 de agosto del año 2023, entre Rentas y patentes Municipales, y locatarios e la Feria Newen Mapu.

8.- Copia lista actualizada de pagos pendientes por concepto de arriendo locatarios feria Newen Mapu.

9.- Copia de 50 certificados de deuda emitidos por el Departamento de Rentas y Patentes municipal del mes de octubre del año 2023.

10.- 6 copias de declaraciones de parte de las locatarias de la feria que señalan no ser parte del Recurso de Protección, y fotocopia de su cédula nacional de identidad.



11.- Copia de carta ingresada a la Dirección Jurídica de fecha 8 de agosto del año 2023 de parte de las locatarias de la feria Newen Mapu.

12.- Declaración Jurada de doña María Huaquifil Valenzuela, quien da cuenta que renuncia al recurso de protección interpuesto por Edmundo Figueroa Müller y don Christian Águila González, ya que jamás dió su consentimiento para ser representada judicialmente y que incluso no posee ni clave única y no sabe leer ni escribir.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurso de protección fue incorporado a nuestra legislación como una acción de naturaleza cautelar en beneficio de quien, por causa de actos u omisiones arbitrarias o ilegales, sufre privación o perturbación en el ejercicio de diversos derechos constitucionales. El ejercicio de esta acción protectora, exige, como presupuesto ineludible una acción u omisión que revista caracteres de ilegal o arbitrario, cuya consecuencia inmediata, origine una situación determinante de privación, amenaza o perturbación para alguno de los derechos constitucionales amparados y contenidos en el artículo 19 de la Constitución Política de la República.

SEGUNDO: Que, en la especie se impugna por los recurrente, el Oficio N° 1223 de fecha 30 de agosto de 2023, que solicita la entrega del inmueble en un plazo de cinco días corridos, con auxilio de la fuerza pública, en caso de cualquier acto que implique la no disposición de entregar el local arrendado.

TERCERO: Que de lo indicado en la acción de protección y lo informado por la recurrida fluye como un hecho no discutido que entre los recurrentes y la Municipalidad de Pucón existe un contrato de arrendamiento que los vincula, referente a locales comerciales de un inmueble ubicado en calle Ansorena N° 361 y N° 365 de la ciudad de Pucón.

CUARTO: Que la acción deducida denuncia la comisión de actos de autotutela consistentes en emitir un oficio requiriendo la



entrega de un inmueble en un plazo de cinco días corridos, con auxilio de la fuerza pública, en caso de cualquier acto que implique la no disposición de entregar el local arrendado.

QUINTO: Que conforme a la ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, en el caso en cuestión, los tribunales de justicia son el único órgano que puede determinar si efectivamente los recurrentes-arrendatarios incurrieron en una causal de terminación del contrato de arrendamiento. En la especie, y aun cuando los arrendatarios adeudasen rentas del contrato de arrendamiento ésta sola circunstancia no autoriza al arrendador para poner término anticipado al contrato, prescindiendo de la intervención del tribunal competente.

SEXTO: Que en este contexto el oficio N° 1223 de fecha 30 de agosto de 2023, suscrito por don Carlos Olave Solar, Alcalde subrogante, mediante el cual solicita la entrega del inmueble arrendado a los recurrentes en un plazo de cinco días corridos, con auxilio de la fuerza pública, constituye un acto ilegal y arbitrario; ilegal, por cuanto contraviene los procedimientos establecidos en la citada ley N° 18.101 para poner término a un contrato de arrendamiento, y arbitrario desde que la autoridad comunal se arroga facultades jurisdiccionales que están radicadas en los tribunales que indica la ley.

SÉPTIMO: Que por estas consideraciones la acción de protección debe ser acogida, toda vez que el Oficio N° 1223 reiteradamente citado constituye un acto de autotutela no permitido en un Estado de Derecho, no siendo obstáculo para ello que los recurrentes adeuden rentas de arrendamiento, cuyo pago puede ser demandado conforme a los procedimientos que establece la ley N° 18.101.

Por estas consideraciones y de conformidad, igualmente, con lo previsto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre la materia, se declara:



Que, **SE ACOGE, con costas**, el recurso de protección deducido por don Edmundo Figueroa Müller y Christian Aguila González, por su representados, en contra de la Municipalidad de Pucón, solo en cuanto de declara ilegal y arbitrario el Oficio N° 223 de fecha 30 de agosto de 2023.

Acordada con el voto en contra de la Sra. Ministra María Georgina Gutiérrez Aravena, quien fue de opinión de acoger el recurso de protección deducido, sin condenar en costas a la perdedora, por estimar que la Municipalidad de Pucón, tuvo motivo plausible para litigar.

Redacción del Ministro (S) Federico Gutiérrez Salazar.

Regístrese y archívese.

N°Protección-13240-2023 (pvb).



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CSLJXJCKHWW

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Temuco, integrada por su Presidenta Ministra Sra. María Georgina Gutiérrez Aravena, Ministro Sr. José Marinello Federici y Ministro (S) Sr. Federico Gutiérrez Salazar.

En Temuco, a veintiocho de noviembre de dos mil veintitres, 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>

Código: CSLJXJCKHWW