

ANT. : Denuncia de doña Elba González Torrejón, contra la Administración y Junta de Vigilancia del Edificio San Antonio 378-Merced 820

MAT. : Dictamen.

Santiago, 20 MAR. 1987

1.- La señora Elba González Torrejón formuló denuncia ante la Fiscalía Nacional Económica, en contra del Administrador del Edificio San Antonio 378-Merced 820, y de la Junta de Vigilancia del mismo edificio, por entorpecimiento de la libertad de trabajo, fundada en los siguientes hechos:

a) La denunciante es codueña, con sus hermanos Gustavo Emilio y Winston Enrique González Torrejón, del local comercial N° 20, ubicado en la galería comercial del Edificio San Antonio 378-Merced 820, cuya cabida es de 279 m<sup>2</sup> el primer piso y 180 m<sup>2</sup> el subterráneo.

Este local lo arrendaban al Hipódromo Chile, pero la Administración del edificio formuló tantos reclamos por el elevado número de personas que entraban al establecimiento, que el arrendatario no renovó el contrato, quedando desocupado el local.

b) Se presentó otro interesado en arrendar el local para instalar allí un restaurante destinado a vender sólo almuerzos pero, cuando fue a visitarlo, le informaron que el rubro de su comercio estaba prohibido en el edificio. Además, la Administración le envió una carta en la que expresa, que todo arrendatario debe contar con el Visto Bueno de la Administración y/o Junta de Vigilancia, ya que puede ser rechazado y hace presente que está estrictamente prohibido por la Junta de Vigilancia y por la Asamblea General de Copropietarios de 9 de Julio de 1984, el arriendo de departamentos o "locales comerciales para los siguientes rubros: "casas de masajes, saunas, casinos, escuelas o academias de todo tipo, billares, salones de pool, etc., etc.".

Hace notar que la enumeración de los rubros prohibidos termina con las palabras "etc., etc.", lo que puede dar lugar a la arbitrariedad y a la discriminación.

c) El establecimiento que se pretende instalar es de categoría y de conocido prestigio, pues ya tiene otro local en la Galería Crillón. Su nombre es "Mayor's" y no corresponde a ninguno de los rubros prohibidos. Además, como se trata de un establecimiento de buen nivel, que sólo va a expender almuerzos, se estima que el público que lo frecuente no creará problemas.

d) En la misma galería comercial existe ya un restaurante, que no ha tenido conflictos con la Administración ni con la Junta.

e) El Reglamento de Copropiedad no contempla ninguna prohibición de instalar un establecimiento de las características señaladas y sólo prohíbe las molestias derivadas de "emanaciones", cuyo caso podría ser el de un restaurante que carezca de las instalaciones necesarias para impedir las.

f) Además, el Acuerdo de la Asamblea de 9 de Julio de 1984, que prohíbe la instalación de determinados rubros, sería nulo, por que habría modificado el Reglamento de Copropiedad sin contar con la unanimidad de los copropietarios, como lo exige el artículo 2º del Decreto Supremo N° 693, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios.

Según la denunciante los hechos expuestos entraban el legítimo acceso a una actividad lícita y configuran una conducta monopólica, de conformidad con lo establecido en los artículos 1º y 2º, letra e), del Decreto Ley N° 211, de 1973, por lo que solicita que se aplique el máximo de sanciones a los denunciados.

2.- La Fiscalía Nacional Económica acogió la denuncia y citó a declarar al señor Administrador del Edificio San Antonio 378 Merced 820, don Elizardo Manríquez Contreras y al señor Tesorero de la Junta de Vigilancia del mismo edificio, don Luis Rojas Larrañaga, en su calidad de Presidente subrogante de la Junta, pues el Presidente señor Ricardo Adler Pardo, estaba ausente de Santiago.

2.1. Don Elizardo Manríquez Contreras, en su declaración de fojas 10, reconoce haber enviado la carta de fojas 1 bajo su firma, por instrucciones de la Junta de Vigilancia referida, y también una copia idéntica a un interesado en arrendar el local N° 20 del edificio que administra.

Preguntado sobre el artículo del Reglamento de Copropiedad del mencionado edificio que contempla las prohibiciones que enumera su carta, contesta que ninguno y que la carta las señaló porque estaba mal redactada y que fue enviada por instrucciones de la Junta de Vigilancia del Edificio.

2.2. Don Luis Humberto Rojas Larrañaga, auditor, Tesorero de la Junta de Vigilancia mencionada y Presidente subrogante de la misma, declaró desconocer la norma del Reglamento de Copropiedad que contempla las prohibiciones que señala. Expresa que en una Asamblea se tomó el acuerdo de prohibir la instalación de algunos establecimientos, en atención al deterioro y molestia que provocaban al edificio el acarreo en los ascensores de mercaderías, sacos, jabas de bebidas, etc., pues se habían instalado casinos en los pisos 2° y 3°.

En relación con los hechos denunciados, manifiesta que desconocía que había un interesado en instalar, en el local N° 20, un restaurante para expender almuerzos y que el Acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, que restringió los rubros antes mencionados, se tomó debido a que en el edificio se habían instalado casas de masajes, de prostitución y casinos que molestaban a los copropietarios.

Termina su declaración expresando que se tomarán las medidas necesarias para solucionar el problema, siempre que el establecimiento que se instale no ocasione graves molestias a los copropietarios.

3.- La Fiscalía Nacional Económica informó que, estudiados los antecedentes, pudo comprobar que el Reglamento de Copropiedad del Edificio San Antonio 378-Merced 820, no contempla prohibición para instalar en un local de la galería comercial de dicho edificio, un establecimiento de restaurante; que el acuerdo de A

samblea de 9 de Julio de 1984, que prohibió los rubros señalados en el N° 1 de este Dictamen carece de validez legal, pues de conformidad con el artículo 2° del Decreto Supremo N° 693, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios, se requiere la unanimidad de los copropietarios para modificar el reglamento de copropiedad de un edificio y el acuerdo mencionado tenía esa finalidad; que el rubro de establecimiento que se pretende o pretendía instalar ni siquiera está comprendido entre las prohibiciones que señala la carta de fojas 1 que, según se ha visto, exceden al Reglamento de Copropiedad; y que en la misma galería comercial actualmente existe un restaurante.

Por las razones mencionadas la Fiscalía Nacional Económica concluye que la conducta del Administrador y de los miembros de la Junta de Vigilancia del Edificio mencionado, ha entorpecido el acceso a una actividad o trabajo, en contravención con los artículos 1° y 2°, letra e) del Decreto Ley N° 211, de 1973.

4.- Con el mérito de lo expuesto, esta Comisión concuerda con la opinión de la Fiscalía Nacional Económica y estima que el Administrador y los miembros de la Junta de Vigilancia del Edificio San Antonio 378-Merced 820, al entorpecer el arrendamiento del local 20 del edificio referido, impidiendo al interesado visitarlo e informando erróneamente que su giro de negocios estaba prohibido en dicho inmueble, han incurrido en una conducta que ha entrabado el legítimo acceso a una actividad o trabajo, sancionada en los artículos 1° y 2°, letra e) del Decreto Ley N° 211, de 1973.

En consecuencia, esta Comisión, en ejercicio de sus facultades, acuerda prevenir a la Administración y a la Junta de Vigilancia del mencionado inmueble, en el sentido que dichos órganos no pueden realizar actos que entraben el acceso a una actividad legítima y que, por lo tanto, deben dar instrucciones para facilitarlos.

Notifíquese a la denunciante y a los denunciados.

Transcríbese a la Dirección de Industria y Comercio.

El presente dictamen fué acordado en sesión de esta Comisión de 5 de Marzo de 1987 por la unanimidad de sus miembros presentes señores Octavio Navarrete Rojas, Presidente, Arturo Yrarrázaval

