

PROVIDENCIA, 04 JUN 2025

EX.N° 776 / VISTOS: Los artículos 5 letra d), 12 y 63 letra i), de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; y

CONSIDERANDO: 1.- Que, mediante Decreto Alcaldicio EX.N°699 de 16 de mayo de 2025, se dispuso la clausura del establecimiento comercial cuyo giro es **CENTRO DE EVENTOS**, de propiedad de la sociedad **ASPER CAPACITACION S.A.**, RUT N°79.840.540-3, ubicado en calle **DR. MANUEL BARROS BORGOÑO N° 138, LOCAL 101**, por funcionar sin autorización municipal.-

2.- La presentación de don Rodrigo Andrés Herskovic Minond, en representación de Inmobiliaria y Constructora BBR SPA, ingreso externo N°4676 de fecha 27 de mayo de 2025.-

3.- El Memorándum N°9.701 de fecha 30 de mayo de 2025 de la Dirección de Atención al Contribuyente.-

DECRETO:

1.- Autorízase el alzamiento temporal de la clausura del establecimiento comercial cuyo giro es **CENTRO DE EVENTOS**, de propiedad de la sociedad **ASPER CAPACITACION S.A.**, RUT N°79.840.540-3, ubicado en calle **DR. MANUEL BARROS BORGOÑO N° 138, LOCAL 101**, dispuesta por Decreto Alcaldicio EX.N°699 de fecha 16 de mayo de 2025, para retirar los bienes del ocupante y tabiquería desmontable, la que será supervisada por personal del dueño del inmueble.-

2.- Notifíquese el presente decreto por la Dirección de Fiscalización, en conformidad a las normas de la Ordenanza sobre Notificaciones y Publicaciones de Resoluciones Municipales. -

Anótese, comuníquese y archívese.-



EDITH NAMUR GONZALEZ ESCUDERO
Secretario Abogado Municipal (S)

CVR/ENGE/IMYJ/fhm. -

Distribución:

Interesada

Dirección de Atención al Contribuyente (Departamento de Rentas)

Dirección de Fiscalización

Archivo

Decreto en Trámite N° 1700 /


JAIME BELLOLIO AVARIA
Alcalde



DIRECCION ATENCION AL CONTRIBUYENTE

Memorándum N°: 9701

Fecha: 30-05-2025

Antecedentes: Carta [4676/2025]
Decreto exento [699/2025]

Materia: Solicita Alzamiento
Temporal de Clausura en
Manuel Barros Borgoño N°
138, Local 101

DE:

TANIA LORENA FERNANDEZ HOLLOWAY
DIRECTORA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE

A:

EDITH NAMUR GONZALEZ ESCUDERO
SECRETARIO ABOGADO MUNICIPAL (S)

En relación con ingreso del antecedente, solicito a Ud., gestionar el Decreto de Alzamiento de Clausura Temporal desde el día 02 al 05 de junio de 2025 del establecimiento de comercio:

Razón Social : ASPER CAPACITACIONES S.A.
RUT : 79.840.540-3
Domicilio : DR. MANUEL BARROS BORGOÑO N°138, LOCAL 101.
Representante Legal : TEODORO SARRAS LETELIER
C.I Representante Legal : [REDACTED]
Actividad Efectuada : CENTRO DE EVENTOS

Lo anterior, nace a partir del ingreso Externo N° 4.676 de fecha 27 de mayo de 2025, en donde, el Sr. Rodrigo, Andres Herskovic Minond, cédula de identidad, [REDACTED] es representante legal de Inmobiliaria y Constructora BBR SPA, RUT: 76.479.398-6, en la cual la empresa acredita ser dueña de la propiedad antes mencionada según el Registro de Propiedad del Conervador de Bienes Raíes, solicita se alce temporalmente la clausura impuesta mediante el Decreto Alcaldicio Exento N°699 de fecha 16 de mayo de 2025 en DR. Manuel Barros Borgoño N°138, local 101, Providencia.

El propósito de la presente solicitud tiene por fin, retirar los bienes del ocupante y tabiquería desmontable, la que será supervisada por personal del dueño del inmueble.

Además, se solicita no derogar el Decreto Alcaldicio Exento N°699 de fecha 16 de mayo de 2025 producto de la presente solicitud, manteniendo vigente la clausura hasta que se gestione la solicitud de alzamiento de clausura definitiva.

Finalmente, con fecha 27 de mayo de 2025, se informa que la dirección en cuestión no ha presentado alteraciones en los sellos de clausura, encontrándose vigente al momento de esta presentación (se adjunta evidencia).

Saluda atentamente a Ud.,

MEMS/oica

Firmado con Firma Electrónica Avanzada
TANIA LORENA FERNANDEZ HOLLOWAY
DIRECTORA DE ATENCION AL CONTRIBUYENTE
30-05-2025 14:08:26

DISTRIBUCIÓN

DIRECCION SECRETARIA MUNICIPAL

1225
30/5/25
Página 1 de 2



ANEXOS	
1	Documento Anexo [710/2025]
2	Documento Anexo [712/2025]



EN LO PRINCIPAL: Formula descargos y solicita alzamiento de clausura decretada; **PRIMER OTROSÍ:** Acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSÍ:** Patrocinio y forma de notificación.

INGRESO: 4676

FECHA:

27/05/2025

Ilustre Municipalidad de Providencia.

RODRIGO ANDRÉS HERSKOVIC MINOND, [REDACTED]

[REDACTED] en representación de **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA BBR SPA**, R.U.T: 76.479398-6, del giro de su denominación, Y de **COMUNIDAD EDIFICIO BARROS BORGOÑO 160**, Rut: 53.325.381-4 todos domiciliados para estos efectos en Dr. Manuel Barros Borgoño 160 oficina 604, comuna de Providencia, Región Metropolitana, viene en formular descargos a fiscalización según acta de 16 de mayo de 2025 expediente número 699, conforme al decreto exento número 1563 dictado por doña María Raquel de La Maza Quijada, secretario abogado municipal y por el señor alcalde Sr. Jaime Bellolio Avaria, a Ud. digo:

LOS HECHOS QUE MOTIVAN LA CLAUSURA.

1.- Con fecha 16 de mayo de 2025 la Ilustre Municipalidad de Providencia ordenó la clausura del local comercial ubicado en Dr. Manuel Barros Borgoño 138, local 101, por funcionar sin autorización municipal, específicamente por haber ejercido "**actividad comercial sin patente**" de acuerdo con lo estipulado en los Art. 23 y 58 del decreto ley 3063 de 1979 sobre Rentas municipales.

2.- Es un hecho de la causa que la empresa **ASPER CAPACITACIONES S.A** RUT: 79.840.540 representada por el señor **Cristian Sarrás Letelier**, utilizó esa noche el inmueble como centro de eventos, sin haber informado y, desde

luego, sin autorización de Inmobiliaria Barros Borgoño ni de la comunidad Barros Borgoño para realizar el evento, realizándolo por su cuenta y riesgo.

3.- Si bien la enumeración de la clausura es 138, el local 101 forma parte de la unidad correspondiente a la **enumeración Barros Borgoño 160**, con motivo de la fusión por absorción realizada que permitió la construcción del edificio. Es por tal motivo que el acceso al local es a través del edificio de oficinas colindante ubicado en el edificio 160, encontrándose clausurada las entradas a dicho local por el edificio mismo y a las afueras de la calle Barros Borgoño.

Es decir, se puede acceder a la entrada del local 101 a través de la calle con enumeración 138 o desde el interior del edificio con enumeración 160.

2.- Antecedentes relevantes que motivan la solicitud de levantamiento de clausura por la parte solicitante.

- a) Inmobiliaria y Constructora BBR SpA es una sociedad por acciones, dueña de más del 90% del edificio Barros Borgoño 160.
- b) Que, el edificio contempla una estructura de arriendo de oficinas.
- c) El reglamento de copropiedad del edificio prohíbe expresamente la realización de fiestas y/o cualquier actividad, en su artículo décimo tercero punto 10 y artículo décimo cuarto punto 1 señalan: "*queda prohibido ejecutar actos o realizar ruidos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes o comprometer la seguridad, solidez y salubridad del edificio*" "*cada propietario y/o ocupante deberá usar su oficina, estacionamiento, y/o local comercial en forma ordenada, tranquila y pacífica, con absoluto respeto a la comunidad*."
- d) Se han iniciado acciones civiles contra el actual ocupante ASPER CAPACITACIONES S.A y contra su representante legal en calidad de persona natural por los daños ocasionados y perjuicios causados.
- e) En causa Rol **C-647-2023** seguida ante el **13° Juzgado Civil de Santiago** caratulada **BANCO SANTANDER CON ASPER CAPACITACIONES S.A**, mi representado Inmobiliaria BBR SpA se

adjudicó con fecha 5 de septiembre de 2024 **EN REMATE** el inmueble local 101, sus respectivos estacionamientos y bodegas.

- f) Al efecto, la escritura de compraventa en remate fue firmada y autorizada por el tribunal con fecha 4 de diciembre de 2024, la Escritura Pública de compraventa en remate fue otorgada bajo repertorio 114571 ante Notario titular don Wladimir Alejandro Schramm López, la cual fue firmada electrónicamente con fecha **23 de diciembre de 2024.-** dichos documentos se adjuntan en un otrosí de esta presentación.
- g) Siguiendo este orden de ideas, esta Ilustre Municipalidad debe comprender que *-para efectos de poder inscribir el título de compraventa-* es necesario tener al día el pago de contribuciones, monto que ascendía a casi 100 millones de pesos, por lo que fue necesario juntar el dinero, generar un convenio de pago, pagar las contribuciones del año 2024 y abril 2024 para recién solicitar la inscripción.
- h) La solicitud de inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago se realizó el día primero de abril de 2025, debiendo subsanar el error al no haber pagado las contribuciones, siendo reingresada con fecha **12 de mayo de 2025 bajo caratula 23513051**, encontrándose actualmente en "*matriceros de propiedades*".

ANTES DEL EVENTO QUE MOTIVÓ LA CLAUSURA DEL LOCAL.

- i) Como es sabido- *lamentablemente*- para el adjudicatario en remate es dificultoso desalojar al inquilino que fue ejecutado debiendo asumir los costos y muchas veces las complicaciones que acarrearán estas situaciones. Pues bien, tanto la ley, que es concordante con las bases del remate aprobadas por el tribunal, señala en su artículo vigésimo primero lo siguiente:

VIGESIMO PRIMERO: El demandado, o el ocupante, o el mero tenedor de los bienes rematados, tendrá la obligación de restituir materialmente los inmuebles rematados al subastador, o quien sus derechos representen, dentro del plazo de los 10 días corridos siguientes a la fecha en que se hubiere inscrito el dominio del inmueble a nombre del subastador en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Esta restitución debe hacerse sin ocupantes y con la propiedad desocupada.

Si transcurriere el señalado plazo sin que se restituyese o entregare materialmente la propiedad al subastador, en las condiciones señaladas, éste tendrá el derecho de obtener la recuperación del inmueble mediante el auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento si fuere necesario, y el Tribunal que efectuó la subasta deberá conceder dicha fuerza pública, de desplazamiento, en este mismo juicio, sin más trámites. Estas obligaciones emanan de los artículos 497 del Código de Procedimiento Civil y 671, 1824, 1826, 2257 del Código Civil, pues corresponde al Juez de la causa, en representación legal del ejecutado, hacer entrega del inmueble en cumplimiento de lo fallado.

j) Así las cosas, se genera una situación que ni el propio Frank Kafka lograría comprender...

¿La adjudicataria debe entonces pedir al tribunal el allanamiento con fuerza pública con el objeto de retirar todo aquello que impida que se entre al inmueble? ¿se le debe solicitar al tribunal civil que ordena a la Municipalidad a levantar la clausura?

Lo anterior, a pesar de lo ridículo, es de toda lógica, pues a la adjudicataria **le es inoponible la sanción impuesta por la autoridad que recae justamente sobre el local que se encuentra en proceso de inscripción a nombre de la adjudicataria.**

El problema radica en que, si bien es jurídicamente inoponible, en los hechos la clausura impuesta lamentablemente afecta a la inmobiliaria en los hechos, al impedir el acceso, sacar el mobiliario y arrendar la unidad.

- k) Sin perjuicio de la argumentación contundente para efectos de alzar la clausura con motivo de la adjudicación en remate, resulta relevante señalar que es raro **se haya clausurado 1 semana después del evento**, siendo que el ocupante no ha realizado otro evento, púes bien, resulta de toda lógica la imposición de una multa y/o prohibición de funcionamiento **NO la clausura**. El decreto señala "por ejercer actividad sin patente" no por "haber ejercido".
- l) Con motivo de la pronta inscripción, el señor Sarrás en calidad de representante legal de ASPER S.A arribó a una transacción con la inmobiliaria comprometiéndose a retirar el mobiliario y hacer retiro del local con fecha **tope 5 de junio de 2025**- lo cual no podría cumplir si el local se encuentra clausurado pues no podría retirar el mobiliario ni la tabiquería desmontable lo que provoca un perjuicio importante para la inmobiliaria y para el edificio.

Con fecha 12 de mayo de 2025, inmobiliaria BBR SpA en calidad de adjudicataria del inmueble y Asper en calidad de ocupante del mismo arribaron a una **transacción** suscrita ante doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, la cual señala en su letra E) lo siguiente:

E) **ASPER CAPACITACIONES S.A**, con motivo del remate y adjudicación efectuado el 5 de septiembre de 2024 en causa rol **C-647-2024** seguida ante el 13° Juzgado Civil de Santiago se obliga a hacer **abandono del inmueble actualmente inscrito a favor de la adjudicataria con fecha máxima al 5 de junio de 2025**, con el objeto de proporcionar a la adjudicataria posesión una posesión tranquila, pacífica y útil del inmueble.

La empresa tendrá un plazo máximo fatal hasta el día 5 de junio de 2025, para hacer retiro total del mobiliario del inmueble a su costa.

El incumplimiento del abandono dentro de plazo significará para todos los efectos legales, la resolución de pleno derecho del presente acuerdo, obligándose las partes al pago señalado en avenimiento presentado con fecha 10 de mayo de 2024 el cual le dio termino a la causa C-18518-2023, seguida ante el 30° Juzgado Civil de Santiago.

Sin perjuicio del evidente incumplimiento de parte de la ocupante del inmueble al hacer eventos sin ni siquiera haber tenido patente y, **en conocimiento de la prohibición y de los acuerdos entre las partes**, resultaría improcedente que la Ilustre Municipalidad mantenga la clausura en conocimiento de que la situación no volverá a ocurrir por el evidente motivo de que la denunciada **DEJARÁ DE SER PROPIETARIA Y OCUPANTE DEL INMUEBLE** y, desde luego, la adjudicataria- que también es dueña del edificio- **no realizará eventos en el local, lo que deriva a la esperable conclusión de que no existe peligro de que se vuelva a cometer el ilícito que motivó la clausura.**

Por lo anterior, la clausura del local le impide a la adjudicataria ejercer el denominado IUS ABUDENTI o "ABUSUS" proveniente del derecho civil y **romano al impedir la disposición del inmueble como consecuencia del acto de la autoridad municipal con ocasión de la imprudencia del ocupante actual, impidiendo el legítimo derecho a ejercer una actividad económica y su derecho de propiedad consagrado en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República de Chile**, sobre el inmueble siendo que la sanción le fue impuesta a ASPER CAPACITACIONES **NO INMOBILIARIA BBR SPA.**

POR LO ANTERIOR,

SOLICITO A ESTA ILUSTRE MUNICIPALIDAD, por medio de su representante legal lo siguiente:

1.- El **alzamiento inmediato** de la clausura impuesta del local 101 ubicado en Dr. Manuel Barros Borgoño 138 (correcta numeración es 160) ordenada mediante decreto de fecha 16 de mayo de 2025 expediente número 699, conforme al decreto exento número 1563

2.- En subsidio, **se ordene el alzamiento provisorio** de la clausura con el objeto de retirar los bienes del ocupante, a costa de este y bajo **supervisión y fiscalización** directa de la Inmobiliaria y comunidad Barros Borgoño 160 y de esta ilustre municipalidad de Providencia.

PRIMER OTROSÍ: Acompaño los siguientes documentos que acreditan la veracidad de las declaraciones contenidas en este escrito.

- 1.- Compraventa en remate causa C-627-2023 seguida ante el 22° Juzgado Civil de Santiago caratulado Banco Santander con Asper.
- 2.- Acta de remate causa C-627-2023 seguida ante el 22° Juzgado Civil de Santiago caratulado Banco Santander con Asper.
- 3.- Bases del Remate causa C-627-2023 seguida ante el 22° Juzgado Civil de Santiago caratulado Banco Santander con Asper.
- 4.- Copia Transacción de fecha 12 de mayo de 2025 suscrita ante Notario de Las condes doña Lindsay Scarlett Bosch Jiménez.
- 5.- Carta de amonestación dirigida al Sr. Sarrás en calidad de ocupante del local 101 enviada con fecha 15 de mayo de 2025, reiterando la prohibición de realización de eventos (unos días después del evento realizado y antes de la clausura impuesta)

6.- Pantallazo de la pagina del Conservador de Bienes raíces de Santiago, caratula en proceso N°23513051 donde consta el estado en matricero de propiedades con fecha 16 de mayo de 2025 a las 14:53hrs.

7.- Mandatos Judiciales de fecha donde consta la personería que invoco para actuar en representación de Inmobiliaria y Constructora BBR SpA e Comunidad Barros Borgoño 160.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicito a esta Ilustre Municipalidad de Providencia tener presente que en mi calidad de [REDACTED] habilitado para el ejercicio de la profesión y en virtud de ambos Mandatos judiciales a los cuales he hecho referencia, asumo el patrocinio de la Comunidad Edificio Barros Borgoño 160, RUT 53.325.381-4 como de Inmobiliaria y Constructora BBR.

Para efectos de notificación mi correo es rhm@herskovic.cl y número de teléfono +569 74086699



Providencia

Secretaría Municipal

PROVIDENCIA, 16 MAY 2025

EX.N° 699 / VISTOS: Los artículos 23 y 58 del Decreto Ley 3.063 de 1979, sobre Rentas Municipales; los artículos 5 letra d), 12 y 63 letra i), de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; y

CONSIDERANDO: El Memorándum N° 8.750 de fecha 15 de mayo de 2025 de la Dirección de Atención al Contribuyente.-

DECRETO:

- 1.- Clausúrese el establecimiento comercial cuyo giro es CENTRO DE EVENTOS, de propiedad de la sociedad ASPER CAPACITACION S.A., RUT N° 79.840.540-3, ubicado en calle DR. MANUEL BARROS BORGOÑO N° 138, LOCAL 101, por funcionar sin autorización municipal.-
- 2.- La clausura deberá llevarse a efecto al día siguiente de ser notificado el presente Decreto.-
- 2.1.- Sirva la presente orden de suficiente requerimiento para los efectos de disponer el auxilio de la fuerza pública de la Unidad de Carabineros de Chile, correspondiente.-
- 3.- La violación de la clausura será sancionada en la forma establecida en el inciso final del artículo 58 del Decreto Ley 3.063 de 1979, sobre Rentas Municipales.-
- 4.- La Municipalidad no se hace responsable de los bienes que se encuentren en el inmueble mientras dure la clausura.-
- 5.- La rotura de sellos colocados por Inspectores Municipales será denunciada al Tribunal competente, pudiendo aplicarse las sanciones contempladas en los artículos 270 y 271 del Código Penal.-
- 6.- Notifíquese el presente Decreto por la Dirección de Fiscalización, en conformidad a las normas de la Ordenanza sobre Notificaciones y Publicaciones de Resoluciones Municipales.-

Anótese, comuníquese y archívese.-


MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA
SECRETARIO
ABOGADO
MUNICIPAL
MARIA RAQUEL DE LA MAZA QUIJADA
Secretario Abogado Municipal

CVR/MRMQ/HMYJ/fhm. -

Distribución:

Interesada

Dirección de Atención al Contribuyente (Departamento de Rentas)

Dirección de Fiscalización

Archivo

Decreto en Trámite N° 1563,


JAIME BELLOLIO AVARIA
Alcalde