

Santiago, veintitrés de febrero de dos mil veintidós.

Visto y considerando.

Primero: Que, comparece Edmundo González Donoso, abogado, y deduce acción de protección en favor de Alvaro Villa Tapia y Rossana Folli Sepúlveda, en contra del comité de administración de la Comunidad Edificio Rodrigo De Triana N° 4276, por el acto ilegal y arbitrario consistente en la dictación de una Circular, mediante la cual le impiden continuar con los trabajos de remodelación de su departamento, lo que estiman vulnera las garantías contenidas en el artículo 19 N° 2°, 3°, y 24° de la Constitución Política. Solicitan se acoja el recurso y en definitiva se deje sin efecto la circular de 8 de abril de 2021 y cualquier comunicación y aviso coetáneo o posterior que diga relación con limitar, prohibir o restringir de cualquier forma la ejecución de las obras indicadas, con costas.

Exponen los actores que son propietarios del departamento 81 del edificio ubicado Rodrigo de Triana N°4276, en la comuna de Las Condes. Con el propósito de habitar de mejor forma la referida propiedad, con fecha 15 de marzo del presente año contrataron e iniciaron obras de remodelación del inmueble. Bajo dicha premisa y previo el inicio de las obras, enviaron al Comité de Administración y a cada residente de la Comunidad, una carta informativa dando a conocer el objeto de las obras, fecha de inicio y término de estas, Constructora a cargo y el cumplimiento de una serie de medidas sanitarias por parte de la empresa contratista y sus trabajadores.

Dado el explosivo incremento de casos positivos y ante la inminencia del decreto de cuarentena en la comuna de Las Condes, la empresa constructora a cargo de las obras inició los trámites para continuar con la ejecución de estas, no obstante encontrarse en cuarentena la comuna, ello conforme al oficio del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo Folio OFIC202001792, de fecha 23 de octubre de 2020, estableciendo estrictos protocolos sanitarios. La Constructora San Juan SpA (a cargo de las obras), presentó toda la documentación requerida, obteniendo con fecha 01 de abril de 2021, certificado para



Operar obra en Cuarentena, firmado por la Gerente General de la Cámara Chilena de la Construcción.

Agrega que, durante la semana del 5 de abril del presente año, por requerimiento del Comité de Administración de la recurrida, fueron permanentemente “fiscalizados” por Seguridad Ciudadana de la Municipalidad de Las Condes y Carabineros de Chile, quienes concurrieron al departamento, no formulando ninguna denuncia ni observación, como tampoco cursaron alguna infracción dado el contexto de los hechos indicados.

Sin embargo, el día 08 de abril, fueron informados mediante correo electrónico emitido por el Administrador de la comunidad, del acto por el cual se recurre en este recurso, correspondiente a una circular en la que se señala que, en atención a los trabajos que se desarrollan en el inmueble de su propiedad, de las distintas instituciones consultadas (Cámara Chilena de la Construcción, Seguridad Ciudadana y Carabineros) concluyen que “Los trabajos de construcción están permitidos siempre y cuándo se cumpla:

a) Registro, inscripción y aceptación de protocolos en la CCHC.

b) Que se trate de una obra en construcción no habitadas, no en edificios antiguos con moradores.

*Por otro lado, la empresa constructora “San Juan” cumple con el punto (a), sin embargo, la respuesta explícita de los 3 entes consultados, coinciden en que la remodelación de un departamento privado perteneciente a un edificio habitado **NO cumple con el requisito (b)**. Por lo que estos trabajos no están permitidos en comunas en cuarentena.*

*Las mismas entidades consultadas, nos aconsejaron solucionar este conflicto por medio de la presente Circular, en que se **establece la prohibición de efectuar trabajos permanentes en los departamentos, mientras la comuna de Las Condes se encuentre en cuarentena (fase1)**”.*

Es así como, en los hechos se ha prohibido el ingreso al edificio y consecuentemente al departamento a los trabajadores de la

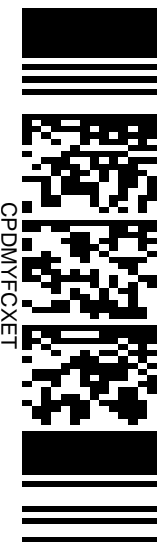


Constructora. No obstante haber intentado, luego de la circular antes señalada, reanudar los trabajos, la recurrida se ha negado. Producto de lo anterior, desde las 16:00 hrs. del día jueves 8 de abril las obras se encuentran absolutamente suspendidas y paralizadas, lo que implica serios perjuicios económicos al grupo familiar, ya que por un lado deben seguir pagando arriendo del inmueble donde actualmente residen (UF39 mensuales) y gastos comunes, y por otro, deben hacer pago del mutuo hipotecario respecto del departamento adquirido, por un valor aproximado de \$951.000.- y sus respectivos gastos comunes por un monto de \$379.062.-, según documentos que acompañan. Lo anterior sin perjuicio de las eventuales consecuencias pecuniarias en el cumplimiento tardío del contrato de suma alzada celebrado con la Constructora antes individualizada.

De los antecedentes descritos en los hechos, resulta manifiesta la arbitrariedad e ilegalidad con la que ha obrado el Comité de Administración, quien amparado en el artículo 21 de la Ley de Copropiedad se ha irrogado una serie de facultades al dictar una circular cuyas disposiciones han transgredido derechos o garantías constitucionales, actuando al margen de su propia normativa y como una verdadera comisión especial al *imponer* cargas improcedentes, vulnerando su derecho de propiedad en todas sus esferas, al interpretar y aplicar normativa general de desplazamiento y protocolos de ciertas autoridades, imponiendo restricciones y limitaciones que no le corresponde y nada dice relación a sus atribuciones, lo que ha provocado cuantiosos perjuicios.

Afirma que, en virtud del artículo 21 de la ley 19.537, la recurrida sólo podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, pero en ningún caso puede intervenir imponiendo limitantes al uso y goce de su derecho de propiedad, que es lo que ocurre con el acto impugnado.

Segundo: Que, informando la recurrida expuso que en el mes de marzo de 2021, recibieron numerosos y reiterativos reclamos y solicitudes de intervención por parte de los moradores del edificio, así como también de comunidades contiguas. Ante esta situación, se consultó con el Administrador, para indagar y confirmar si la legislación vigente en estado



de excepción constitucional y las medidas implementadas por la autoridad sanitaria permitían que se efectuaran trabajos de remodelación en departamentos habitados, en comunas que se encontraran en Fase 1 del Plan Paso a Paso, es decir, en cuarentena. En ese momento, el administrador indicó que aparentemente era posible, pues la empresa constructora del departamento en cuestión, contaba con un permiso emitido por la Cámara Chilena de la Construcción para operar obras en cuarentena.

En este contexto, en la comunidad propiamente tal, los trabajos de remodelación del departamento N° 81 continuaron a pesar de los elevados índices de contagios en el país, y los copropietarios vieron amenazada su integridad física por la constante circulación de trabajadores, quienes lo hacían por todos los espacios comunes y muchas veces sin respetar los protocolos de prevención de COVID de la comunidad; esto generó un serio daño a la integridad psíquica de los residentes, que veían limitada su oportunidad de salir de su departamento a caminar por los espacios comunes. A lo anterior se suma la constante dificultad de trabajar telemáticamente producto del ruido y molestias propias de los trabajos de remodelación. Ante este escenario, y dada la anterior respuesta del Administrador, este comité inició una serie de consultas con diversas autoridades, todas las que indicaron que no estaba permitido realizar trabajos de esta naturaleza en edificios habitados durante períodos de cuarentena, y por esta razón el Comité emitió el día 8 de abril de 2021 la circular impugnada.

Dada la insistencia, disconformidad de los nuevos propietarios, y las insinuaciones vía telefónica de tomar acciones legales, realizadas tanto al Administrador como a la presidenta del comité, además del aviso por correo electrónico con fecha de 18 de abril de 2021 por parte del recurrente, quien informó unilateralmente que reanudarían los trabajos a pesar de lo establecido por el comité, el Administrador presentó su renuncia por temor a verse involucrado en una causa legal frente a un propietario de profesión abogado y su pareja quien ejerce funciones de Fiscal (del Ministerio Público). Además de los serios problemas administrativos generados, significó una enorme pérdida de tiempo para el



comité de administración, quien vela por la seguridad de los residentes en forma ad honorem.

Ante esta situación, insistieron nuevamente en las consultas vía correo electrónico y telefónicamente a la Cámara Chilena de la Construcción, quienes reiteraron que el certificado que ellos emitían fue modificado el día 1 de abril del presente año y que no facultaba a la empresa constructora para hacer trabajos en edificios habitados en Fase 1 del Plan Paso a Paso. Finalmente, el día 23 de abril de 2021, desde la Cámara Chilena de la Construcción les indicaron que se comunicaron directamente con la empresa: Constructora San Juan, para informarles a este respecto y que dejaran de insistir en los trabajos de remodelación mientras la comuna de Las Condes se encontrara en Fase 1 (También en los adjuntos).

Una vez contratada la nueva administración, se volvió a consultar por la posibilidad de permitir trabajos de remodelación estando en Fase 1, y les indicaron que de acuerdo al Plan Paso a Paso, los trabajos de remodelación no estaban contemplados. La empresa además, les señaló que la administración conjuntamente con el comité de administración tiene facultades legales, indicadas en los artículos 21 y 23 de Ley 19.537, para tomar decisiones, en el contexto actual, sin necesidad de una asamblea extraordinaria, para dar cumplimiento a las medidas que han impuesto o recomendado las autoridades sanitarias para garantizar la seguridad de los residentes.

Finalmente, la nueva empresa a cargo de la administración les informó que el artículo 32 de la misma Ley, señala que los copropietarios, arrendatarios u ocupantes pueden ejercer sus derechos siempre y cuando no restrinjan ni perturben el legítimo derecho de los demás ocupantes del condominio. El mismo artículo indica que tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad, lo cual, en este caso, es claramente incumplido, exponiendo a la comunidad toda.

Tercero: Que, el recurso de protección de garantías constitucionales, consagrado en el artículo 20 de la Constitución Política



de la República, constituye una acción cautelar o de emergencia, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enuncian, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio. Se ha sostenido, a base de una interpretación sistemática relacionando el artículo 20 y 5° inciso 2° de nuestra Carta Fundamental y con el artículo 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos, a que se sostenga que “el recurso de protección es también un derecho esencial de la persona humana, el derecho a la acción y a la tutela jurisdiccional efectiva ante actos u omisiones arbitrarios o ilegales a través de los cuales una persona sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías expresamente señalados en el artículo 20 de la Carta Fundamental” (En ese sentido: Henríquez, Miriam. Acción de protección. Der Ediciones, Santiago, 2021, p. 4. Citando a su vez a Humberto Nogueira).

Cuarto: Que, de la lectura atenta de la acción interpuesta en estos autos y del informe evacuado por la recurrida, se desprende que son hechos pacíficos los siguientes:

- a) Que los recurrentes son propietarios del departamento 81 del edificio ubicado Rodrigo de Triana N°4276, en la comuna de Las Condes.
- b) Que los recurrentes están efectuando trabajos de remodelación de obra menor en el departamento señalado anteriormente.
- c) Que la empresa constructora a cargo de los trabajos es Constructora San Juan SpA.
- d) Que Constructora San Juan SpA obtuvo, con fecha 01 de abril de 2021, certificado para Operar obra en Cuarentena, firmado por la Gerente General de la Cámara Chilena de la Construcción, conforme al oficio del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo Folio OFIC202001792, de fecha 23 de octubre de 2020, estableciendo estrictos protocolos sanitarios.
- e) Que, con fecha 08 de abril, los recurrentes fueron informados mediante correo electrónico emitido por el Administrador de la



comunidad, que Constructora San Juan SpA no cumpliría con el requisito de *“Que se trate de una obra en construcción no habitadas, no en edificios antiguos con moradores”*.

- f) Que desde esa fecha la administración de edificio ha impedido el acceso del personal de Constructora San Juan SpA para continuar con las obras de remodelación del departamento 81.

Quinto: Que, es un hecho de conocimiento público que, al momento de ser conocido el presente recurso por este Tribunal, la comuna de Las Condes ya se encuentra en fase 3 del plan paso a paso diseñado por la autoridad sanitaria y que, además, le fue levantada la cuarentena.

Sexto: Que, no es atendible que la recurrida, conforme lo dicho anteriormente, persista con prohibir el acceso de los trabajadores de la mandataria de los recurrentes, Constructora San Juan SpA, para que puedan continuar con las obras de remodelación del departamento de los recurrentes.

Séptimo: Que, en consecuencia, esta Corte considera que el actuar de la recurrida, Comunidad Edificio Rodrigo de Triana N°4276, prohibiendo el acceso de los trabajadores de Constructora San Juan SpA, mandatarios de los recurrentes, constituye un acto arbitrario e ilegal porque, impide a los recurrentes poder disponer del departamento del que son propietarios, sin encontrarse facultada para ello, y con su actuar vulneró las garantías constitucionales del derecho a la propiedad consagrado en el numeral 24° del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Octavo: Que, sin perjuicio de lo anterior, la recurrida podrá, conforme lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que dispone: *“El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio...”*, establecer las medidas sanitarias y de uso de artículos de higiene y protección para ser usados en los espacios comunes, además de dar las facilidades a la mandataria de la recurrida y a sus trabajadores para que puedan reiniciar las obras de remodelación. Por su parte, tanto los recurrentes como la empresa constructora mandataria y sus trabajadores, deberán adoptar y cumplir con las medidas sanitarias impuestas por la autoridad y por la recurrida.



Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema sobre Tramitación y fallo del recurso de protección, **se acoge** la acción de protección deducida por el abogado señor Edmundo González Donoso, en favor de **Alvaro Villa Tapia** y **Rossana Folli Sepúlveda**, en contra del comité de administración de la **Comunidad Edificio Rodrigo De Triana N° 4276**, ordenando a la recurrida cesar en la prohibición de ingreso de los trabajadores de Constructora San Juan SpA, permitiendo el acceso al edificio ubicado en calle Rodrigo de Triana N°4276, comuna de Las Condes, para que la mandataria de los recurrentes retome los trabajos de remodelación del departamento 81 de propiedad de los recurrentes.

Regístrese y en su oportunidad archívese.

Redacción del Abogado Integrante señor Rodrigo Montt Swett.

Rol Corte N° 5333-2021 (Protección).

Pronunciada por la Novena Sala, presidida por el Ministro señor Miguel Vázquez Plaza, e integrada además, por el Ministro (S) señor Rodrigo García León, quien no firma por ausencia y el Abogado Integrante señor Rodrigo Montt Swett.



Pronunciado por la Novena Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Miguel Eduardo Vazquez P. y Abogado Integrante Rodrigo Antonio Montt S. Santiago, veintitrés de febrero de dos mil veintidós.

En Santiago, a veintitrés de febrero de dos mil veintidós, 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> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.