

Rivera Ramírez, Sergio Humberto
Condominio Costa Azul
Recurso de Protección
Rol N° 335-2022.-

La Serena, cuatro de mayo de dos mil veintidós.

VISTO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que comparece don SERGIO HUMBERTO RIVERA RAMIREZ, interponiendo acción constitucional de protección en contra de CONDOMINIO COSTA AZUL, y de su representante legal doña CARMEN CECILIA CABRERO PASTEN, ambos domiciliados en Aníbal Pinto N°3690, La Serena.

Expone que con fecha 15 de noviembre de 2021, adquirió legalmente el 100% de los derechos del departamento número veinticinco, del segundo piso del condominio tipo A, EDIFICIOS VISTA AZUL, ubicado con frente a la calle Aníbal Pinto Garmendía número tres mil seiscientos noventa, de la comuna de La Serena; que se comprendieron en la venta el uso y goce del estacionamiento número treinta y tres y de la bodega número nueve, ubicados en el mismo edificio y su dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 12375, bajo el número 8042 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2021, el cual usa con regularidad cada vez que se encuentre en la ciudad, ya que tiene un negocio en Pisco Elqui y debe atenderlo diariamente, sin embargo, dicho negocio ha ido creciendo por lo que se vio obligado a adquirir una camioneta más grande que le permitiera transportar las mercaderías e insumos que se requieren para mantenerlo funcionando, puesto que no todos los productos tienen distribuidor en el sector.

Indica que la camioneta es una RAM 1500, con la que el día 28 de febrero de 2022 se dirigió a La Serena para realizar algunas compras y de vuelta no pudo ingresar su



vehículo al estacionamiento, ya que, según le informó el conserje de turno, la administradora del condominio Costa Azul les dio orden expresa de no dejar ingresar vehículos con las dimensiones de su camioneta, obligándole a estacionar un bien de su propiedad, avaluado en más de 49 millones de pesos, en las calles aledañas al edificio, por lo que se le estaría vulnerando gravemente su derecho de propiedad, por una parte al no poder usar y gozar del estacionamiento que adquirió para usar conjuntamente con el departamento, supuestamente por existir un limitación en el reglamento de propiedad, el cual solicitó formalmente por correo electrónico, el que le fuera remitido sin firma y sin los documentos que justifican una modificación al reglamento de copropiedad que le afecta al inmueble, el que revisado en su parte pertinente establece lo siguiente "cada propietario será dueño exclusivo de su departamento y bodega, usuario exclusivo del o los estacionamientos que le fueren asignados en uso y goce" estableciendo las siguientes limitaciones "Los estacionamientos solo se podrán destinar a guardar automóviles o vehículos semejantes, (camionetas) excluyéndose expresamente los que superen los mil kilos de carga"

Señala que además de exponer innecesariamente sus bienes a la destrucción o sustracción desde la vía pública, que es el lugar donde ha debido dejarlo sin patente incluso, ya que lo adquirió pocos días antes, dicha limitación no debiera aplicarse a su vehículo el cual tiene una capacidad de carga de 883 kilos, no superando los mil kilos de carga como supone el reglamento de copropiedad que acompaña.

Refiere que la administradora, con una actitud negligente y arbitraria, le privó de un derecho constitucional, propio y exclusivo en su favor, debiendo



cesar en su actitud y permitirle ingresar su vehículo al estacionamiento de su propiedad.

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de la vulneración de las garantías establecidas en los numeral 23, y 24 de la Constitución Política, solicitó tener por interpuesta acción de protección y en definitiva se ordene a la recurrida hacer cesar la medida de imposibilidad de acceder a los estacionamientos, permitiendo el acceso regular a los mismos y que se instruya a la recurrida a otorgar el acceso exclusivo del estacionamiento 33, declarándose que la conducta de parte de la Administradora del edificio es ilegal y arbitraria.

SEGUNDO: Que, evacuó informe la recurrida solicitando el rechazo del recurso, con costas.

Señala que si bien es cierto se le negó el ingreso de la Camioneta RAM 1500 al interior del Condominio Vista Azul al recurrente, ello fue por motivo de que el tamaño de la camioneta es de aproximadamente 5.9 metros de largo y de 2 metros de ancho, con lo cual la camioneta excede el tamaño por diseño de cada estacionamiento, agregando que el recurrente quería estacionar dicha camioneta de forma permanente como copropietario, aclarando que no era para solo dejar o llevar cosas de forma rápida.

Añade que, el estándar normal de cada estacionamiento en el condominio Vista Azul es de aproximadamente 5 metros de largo y de 2,5 metros de ancho, debido a lo cual a la camioneta RAM 1500 casi no le queda espacio para abrir las puertas sin producir daño o molestia a vehículo de otro vecino, en consecuencia, la camioneta RAM 1500 excede por casi 1 metro el estacionamiento de medidas normales en el largo, entorpeciendo el paso por el tamaño de largo para el libre paso. Refiere que, en el mismo reglamento de



copropiedad ya citado en el recurso de protección, se hace mención al ARTICULO DECIMO PRIMERO LETRA J, en la cual se indica claramente que el estacionamiento se debe usar por vehículos que respeten las dimensiones del estacionamiento y en este caso por las propias medidas de la CAMIONETA RAM 1500 y diseño de los estacionamientos es de máxima lógica verificar que el vehículo excede el mismo tamaño del estacionamiento.

Por último, cita la ordenanza general de urbanismo y construcción, Artículo 2.4.2, párrafo 3 señala: "Los estacionamientos exigidos deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m, un largo no inferior a 5 m y una altura libre mínima de 2 m bajo vigas o elementos horizontales. Dicho ancho mínimo podrá ser disminuido hasta en un 10% por elementos estructurales, siempre que no afecte a más de la mitad del largo requerido".

En la misma normativa se establece que estructuralmente el tamaño del estacionamiento es de ancho 2,5 metros y de largo de 5 metros algo, que se ajusta a los estándares que tiene el condominio vista azul.

Solicita tener por contestado el recurso de protección ya interpuesto y/o informado lo ya previamente indicado, rechazando el presente recurso de protección con expresa condenación en costas.

TERCERO: Que, el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción cautelar destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo o providencias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección al



afectado ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que prive, perturbe o amenace dicho ejercicio.

CUARTO: Que, como se desprende de lo expresado, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a derecho, en el sentido de vulnerar un precepto normativo obligatorio que tenga la naturaleza jurídica de aquéllas a que se refiere el artículo 1° del Código Civil, aplicable al caso concreto, en otras palabras, el actuar u omitir es ilegal, cuando fundándose en algún poder jurídico que se detenta, se excede en su ejercicio, de cualquier manera; o bien, arbitrario, es decir, producto del mero capricho de quien incurre en él, de modo que la arbitrariedad indica carencia de razonabilidad en el actuar u omitir, esto es, falta de proporción entre los motivos y la finalidad que alcanza; y que, enseguida provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, contrariando a una o más de las garantías protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y decisión de cualquier asunto como el que se ha propuesto en el presente caso.

QUINTO: Que, en el caso que se analiza, el recurrente reclama, como acto ilegal y arbitrario que amenaza, priva o perturba el legítimo y pleno ejercicio de su derecho de propiedad sobre el uso y goce del estacionamiento treinta y tres del Condominio Vista Azul, siendo propietario de un departamento en el mismo, la prohibición de uso de dicho estacionamiento decretada por la Administración del condominio, fundada en que el vehículo de propiedad del recurrente, por sus dimensiones, excede las medidas establecidas en el Reglamento de Copropiedad y ocasionaría una molestia o daños a los vehículos de los otros propietarios de los estacionamientos aledaños al suyo,



señalando posteriormente en su informe que dicha decisión se sustenta en el Reglamento de Copropiedad, ARTICULO DECIMO PRIMERO LETRA J, en el cual se indica claramente que el estacionamiento se debe usar por vehículos que respeten las dimensiones del estacionamiento y en este caso el vehículo del recurrente excede el mismo tamaño del estacionamiento; y en la ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCION, Artículo 2.4.2, párrafo 3 que estatuye: "Los estacionamientos exigidos deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m, un largo no inferior a 5 m y una altura libre mínima de 2 m bajo vigas o elementos horizontales. Dicho ancho mínimo podrá ser disminuido hasta en un 10% por elementos estructurales, siempre que no afecte a más de la mitad del largo requerido".

SEXTO: Que será preciso, en consecuencia, analizar si la situación presuntamente constitutiva de un acto ilegal y arbitrario de la recurrida, amenaza, priva o perturba el legítimo goce y ejercicio del derecho fundamental que se estima amagado, en este caso del derecho de propiedad.

SÉPTIMO: Que el derecho de dominio o propiedad, entendido como un derecho fundamental consagrado constitucionalmente en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República y en la ley, definido como aquél que se tiene respecto de una cosa corporal, para gozar o disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno, como se le define en el artículo 582 del Código Civil, teniendo la mayor intensidad en la vinculación que un derecho puede otorgar a su titular respecto de una cosa corporal, en cuanto a las facultades que le otorga, no es, sin embargo, un derecho de carácter absoluto; el mismo admite limitaciones que dicen relación con variadas justificaciones, ya sean de orden privado o público,



o en atención al carácter que se le otorgue como un derecho esencialmente privado o con una decidida dimensión social.

No obstante, dichas limitaciones, deben emanar de normas de idéntico rango o jerarquía, esto es lo mismo que decir que consagrado el derecho de propiedad como un derecho fundamental por la Constitución Política de la República, en principio, sólo normas del mismo rango o legales fundadas en dichos preceptos, podrían establecer limitaciones a su ejercicio, las que, en su operatividad, deben ser necesariamente materia de Ley, por lo que jamás podría un acto que no se apoye en normas de dicho rango, establecer limitaciones al ejercicio de las facultades que el dominio otorga y, de darse lo contrario, tales actos deben ser considerados ilegales y/o arbitrarios.

Que, en el caso de marras, no resulta controvertido el derecho de dominio que asiste al recurrente sobre un inmueble ubicado en el Condominio Vista Azul, así como tampoco resulta discutida la existencia del derecho de uso que corresponde al mismo sobre el estacionamiento número treinta y tres, por lo que los actos encaminados a establecer limitaciones al ejercicio de tal derecho debieran tener como único fundamento la ley o el derecho ajeno.

Que, la recurrida, no ha invocado norma alguna de rango Constitucional o legal en que fundamente la prohibición de uso del estacionamiento número treinta y tres al recurrente, limitándose a invocar normas de carácter reglamentario las que, en todo caso, se limitan a establecer condiciones y dimensiones que corresponde establecer en este tipo de recintos más, en caso alguno, autorizan a imponer prohibiciones respecto del uso de los mismos, por lo que aún tratándose de dichas reglamentaciones ellas no pueden ser



invocadas por la recurrida para prohibir al titular del derecho de uso, la utilización del señalado sitio.

Que, por otra parte, no se ha justificado en modo alguno que el hecho de que el recurrente estacione su vehículo en el lugar que le corresponde, haya provocado alguna perturbación en el ejercicio de un derecho ajeno, no habiéndose dado cuenta de hecho alguno denunciado en tal sentido, indicando únicamente que la prohibición se estableció para precaver eventuales molestias o daños a los vehículos que se posicionaren en los estacionamientos vecinos.

OCTAVO: Que, de tal modo, el acto atribuido a la recurrida es ilegal y además arbitrario, por no fundarse en disposición legal alguno o en un efectivo detrimento de un derecho ajeno, y, además, es arbitrario ya que se presenta como una actuación, infundada, caprichosa o antojadiza.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se declara que, **SE ACOGE**, sin costas, el recurso de protección interpuesto por don SERGIO HUMBERTO RIVERA RAMIREZ, en contra de CONDOMINIO VISTA AZUL, y de su representante legal doña CARMEN CECILIA CABRERO PASTEN, ordenándose a la recurrida abstenerse en lo sucesivo de impedir o prohibir al recurrente del ejercicio de los derechos de uso que le corresponden como copropietario, del estacionamiento número 33 de dicho condominio.

Redacción a cargo del Ministro Señor Corona Albornoz.

Regístrese, notifíquese, y archívese en su oportunidad.

Rol N° 335-2022 Protección

EMOZZGQXLC



Pronunciado por la Segunda Sala de esta Corte de Apelaciones, integrada por los Ministros titulares señora Caroline Turner González, señor Iván Corona Albornoz y la abogada integrante señora Carolina Salas Salazar.

En La Serena, a cuatro de mayo de dos mil veintidós, notifiqué por el estado diario la resolución que antecede.



Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de La Serena integrada por los Ministros (as) Caroline Miriam Turner G., Ivan Roberto Corona A. y Abogada Integrante Carolina Alejandra Salas S. La Serena, cuatro de mayo de dos mil veintidós.

En La Serena, a cuatro de mayo 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 02 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>