

C.A. de Santiago

Santiago, once de mayo de dos mil veintidós.

**Visto y teniendo presente:**

**Primero:** Comparecen don Lorenzo Sergio Augusto Venezian Barría y doña Marcela Vicuña Bravo interponen recurso de protección en contra de Inmobiliaria Valle Olímpico S.A. por una serie de ilegalidades, arbitrariedades, perjuicios y abusos que sufren por parte de la recurrida, por lo que estiman conculcadas sus garantías constitucionales establecidas en el artículo 19 número 1, 2 y 24 de la Constitución Política de la República.

Refiere que es dueño del departamento 701, bodega 701 y estacionamientos número 4 y 10 del Edificio Valle Olímpico ubicado en el Colorado.

Sostiene que la recurrida en su carácter de sociedad dedicada al giro inmobiliario desarrolló un proyecto en el centro invernal El Colorado consistente en un edificio con destino habitacional de carácter Residencial lo que consta en los respectivos permisos de edificación, recepciones definitivas y en el reglamento de copropiedad.

Sin embargo, indica que la citada inmobiliaria transformó de hecho el destino de este condominio en forma unilateral e inconsulta, sin cumplir con normativa o permiso alguno, en una suerte de residencial, casa de pensión o arriendo de departamentos amoblados por día, burlando y perjudicando, no solo los copropietarios y a sus familias sino también infringiendo los permisos otorgados desarrollando una actividad comercial no autorizada al margen de toda legalidad.

Informa que la recurrida ha llegado a ofrecer sus arriendos por día a través de corredor de propiedades y del email arriendosvalleolimpico@gmail.com y de páginas de internet dedicadas al mercado de departamento como Airbnb, Booking y otras plataformas.

Añade que la recurrida ha arrendado sus unidades a personas que, junto con realizar fiestas y ruidos molestos hasta altas horas de la madrugada, no respetan el aforo permitido por la autoridad sanitaria, afectando la tranquilidad de los recurrentes, seguridad salud y



convivencia, como la de los demás copropietarios y sus familias. También el ingreso indiscriminado y permanente de personas ajenas, sin ningún control, compromete gravemente la seguridad del edificio como también la de los copropietarios y sus familias.

Agrega que estos arriendos de departamento por día implican un uso intensivo y abusivo de los bienes comunes del edificio tales como recepción, pasillos, ascensores, accesos a estacionamientos, acelerando su deterioro o desgaste. Señala como ejemplo que cada vez que grupos arrendatarios llegan al edificio o salen de este, al no existir una recepción ni personal para ello por tratarse de un inmueble Residencial, el edificio evidentemente colapsa, afectando al personal de conserjería, las instalaciones no dan abasto, compromete seriamente la tranquilidad de la familia y la de los demás copropietarios generándose serios problemas de convivencia entre “pasajeros” y copropietarios.

Sostiene además que la inmobiliaria abusa y distrae de las funciones propias a los trabajadores del edificio como conserjes y auxiliares de aseo los cuales se han convertido prácticamente en recepcionistas y/o botones al servicio de pasajeros de la recurrida lo cual, además de constituir una infracción desde el punto de vista laboral, ha significado una desatención en las funciones que estos deben realizar para la comunidad y lo que es peor un detrimento en la salud de estos trabajadores, quienes sufren de estrés y otras patologías médicas por sobreexigencias ajenas a sus labores que le impone la inmobiliaria recurrida. Además señala que esto es de la mayor gravedad ya que, junto con exponer la salud de los trabajadores, podrían verse enfrentados a una fiscalización, denuncia o sanciones de ante la Inspección del Trabajo por esta mala práctica de la recurrida.

Indica que han realizado numerosos reclamos pero que la recurrida es juez y parte por lo tanto estos no han sido escuchados.

Cómo antecedente además refiere que hubo un episodio que incluso tuvo cobertura mediática ocurrido el 6 de julio de 2021 ya que uno de los departamentos de la recurrida realizó una fiesta clandestina incumpliendo las medidas sanitarias o aforo permitido a esta fecha en la



comuna de Lo Barnechea, lo que culminó con 11 personas detenidas por Carabineros, de las cuales 4 fueron llevadas a control de detención por ser reincidentes.

Informa que el reglamento de copropiedad en el artículo décimo, páginas 15 y 16 señala que queda expresamente prohibido destinar las viviendas comunidades al funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión, hospedaje, entre otros, y que la destinación que se le dé no podrá significar para los demás copropietarios molestias, ruidos, emanaciones y otro tipo de incomodidades.

Estima vulneradas una serie de normas a saber, el Reglamento de Copropiedad del edificio, la Ley N°19537, el decreto Ley N° 3063, El Decreto Supremo N°194 de Ministerio de salud, el Decreto Supremo N°227 y su modificación del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, y el Código del Trabajo entre otras leyes y reglamentos.

Finalmente estima vulneradas las garantías constitucionales establecidas en el número 1, 2 y 4 del artículo 19 de la Constitución Política de la República puesto que su tranquilidad y la de su familia se ve amenazada y perturbada con esta actividad comercial ilegal de la recurrida además el actuar de la recurrida, se amenaza y perturba su derecho ante la igualdad ante la ley por utilizar sus seis unidades en un destino no permitido por el reglamento de copropiedad sin autorización de asamblea de copropietarios, lo que constituye un atropello de la igualdad de derechos y obligaciones que tienen todos los copropietarios del edificio arrojándose un estatus superior que no posee y que es contrario a derecho y además su derecho de propiedad ya que, con el actuar de la recurrida se produce la desvalorización de sus unidades y el edificio, desgastando aceleradamente los bienes comunes, ocupando espacios y bienes en una actividad comercial contraria al reglamento de copropiedad del edificio y a la ley 19537.

Cita jurisprudencia en apoyo a su posición.

Solicita en definitiva acoger la acción cautelar ordenando a la recurrida el cese inmediato de la promoción, explotación y utilización de todas sus unidades en el edificio Valle Olímpico para arriendo de



departamentos amoblados por día, o bien disponer la adopción de todas aquellas medidas necesarias para restablecer el Imperio del derecho y brindar protección a su cónyuge, a él y a su familia, con costas.

**Segundo:** Que evacuando el informe solicitado comparece el abogado José Rojas Silva, quien solicita su rechazo, con costas.

Sostiene que la construcción del edificio contó con múltiples atrasos debido a la quiebra de la constructora M.G. INGENIERÍA Y Construcciones S.A, cuando aún faltaba por terminar el 30% del edificio lo que trajo muchas consecuencias, entre ellas, un extenso atraso en la entrega de los departamentos, de más de 400 días, por lo que solo se pudieron vender 7 de los 10 departamentos que estaban promesados, sumado a que la imagen del edificio se deterioró mucho debido a estos problemas, siendo imposible vender los departamentos a un precio suficiente para poder cumplir con las obligaciones financieras que tuvieron que adquirirse para poder terminar y poner en marcha el edificio, quedando actualmente 6 departamentos a nombre de la inmobiliaria.

Indica que en estos departamentos ninguno de los propietarios tiene su residencia habitual ni es destinado para su primera vivienda, incluido el recurrente.

Agrega que el edificio Valle Olímpico es un edificio esencialmente de temporadas, y en especial en invierno y cuando las condiciones meteorológicas han permitido la caída de nieve que permita desarrollar deportes en dicho ámbito, encontrándose gran parte del año desocupado y sin moradores, salvo el conserje. Además de lo antes señalado, es importante destacar que los departamentos son, en promedio, para 8 a 10 personas, lo cual, si consideramos los bolsos, e implementos de nieve que cada uno lleva, y tomando en cuenta además que en general todos los propietarios van en la misma época, es evidente que cuando llega algún residente, sea propietario o no, además de hacerlo por pocos días, lo hace que un sinnúmero de implementos y bultos que generan un importante espacio, pudiendo generar algún tipo de “atochamiento” en conserjería, sea para



propietario o arrendatarios (no solo de la inmobiliaria), siendo ayudados en general por el Conserje.

Respecto al recurso, señala que es totalmente extemporáneo y el plazo o el hecho que genera el cómputo del plazo por parte de los recurrentes, esto es el 6 de julio de 2021, es totalmente artificioso y prácticamente creado solo con el fin de poder interponer la presente acción constitucional.

En efecto, existe actualmente en tramitación ante esta Ilustrísima Corte de Apelaciones un recurso de apelación de sentencia definitiva en los autos Rol Ingreso Corte 1210-2020, la que proviene de los autos de primera instancia Rol P-233.123-2017 del Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea, donde otros copropietarios, representados por el mismo abogado que el de estos autos, demandaron por los mismos hechos a la Inmobiliaria, solicitando una multa por infracción al reglamento de copropiedad y que se prohíba a la inmobiliaria arrendar sus unidades, en conjunto con una demanda civil por daño moral. Finalmente el tribunal, luego de más de un año de juicio donde concurrieron varios testigos, entre esos Eduardo Venezian Vicuña, hijo de los recurrentes de autos, y el propio recurrente, conforme numeral 20 del fallo de primera instancia que se acompaña, rechazó la demanda en la parte que se solicitaba a la inmobiliaria el cese en los arriendos, por las razones que se exponen en el fallo, pero que básicamente dicen relación con que dicha petición excede de lo que puede hacer un tribunal. Así las cosas, los hechos de la presente acción constitucional versan sobre lo mismo que el fallo que se acompaña en esta presentación, por lo que ha transcurrido con creces el plazo fatal de 30 días señalado en el recurso de protección presentado.

Agrega que existe entonces un juicio pendiente donde participa el recurrente –en otra calidad– en el cual se solicitaba al igual que en este recurso, impedir que su representada pudiese arrendar los departamentos de su propiedad.



Por otra parte, añade que los departamentos en cuestión se encuentran en el centro invernal El Colorado, ubicado en plena cordillera, el cual posee características propias debido a la distancia y ausencia de comercio y población en general, por lo que cualquier tipo de arrendamiento que se haga necesariamente debe ser por periodos cortos, ya que además el valor de los arriendos es excesivamente caro debido a que, en general, estos se realizan en la época invernal, a personas que practican el esquí u otros deportes en la nieve. Incluso, son los propios copropietarios quienes utilizan esporádicamente dichos departamentos, como ocurre con los recurrentes, que tienen su domicilio en Lomas de la Dehesa, por lo que difícilmente pueden ver afectado su derecho a la integridad física y psíquica sin señalar además, mayores antecedentes en este punto.

En cuanto a la igualdad ante la ley, refieren que este conflicto existe desde al menos el año 2017, sin embargo en distintas Asambleas anteriores, se abordaron el tema de los arriendos, llegando a diversas soluciones que si bien finalmente no funcionaron –cualquiera que sea la razón –no hubo nunca una oposición férrea a arrendar los departamentos de la inmobiliaria. Y es sabido que la inmobiliaria debió recurrir a los arriendos por temas económicos.

Por último, en cuanto al derecho de propiedad no hay hechos concretos en que sustentarse y no dejan de ser solo elucubraciones de la contraria. Los arriendos se encuentran comprendidos dentro de las propias atribuciones que tiene la recurrida como dueña de dichos departamentos, quien por lo demás, ha acogido en general las propuestas razonables de los copropietarios que han hecho determinadas sugerencias en la medida que estos arriendos van ocurriendo, tomando distintas medidas al respecto.

**Tercero:** Que el recurso de protección establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, es la acción constitucional destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos constitucionales que dicha disposición señala, mediante la



adopción de medidas de resguardo que la Corte debe tomar, frente a los actos u omisiones ilegales o/y arbitrarias del Estado y/o particulares que impidan, amaguen o perturben el ejercicio de ellas.

**Cuarto:** Que cabe referirse a la extemporaneidad del recurso de protección alegado por la recurrida Valle Olímpica S.A., por fundarse en los mismos hechos referidos en los autos Rol P-233.123-2017, del Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea, causa que se encuentra en tramitación del recurso de apelación deducido en contra de la sentencia definitiva de primera instancia, en los autos ingreso Corte Rol 1210-2020. Proceso en la que otros copropietarios, representados por el abogado y apoderado de este arbitrio, demandaron a su parte, por lo que, asegura, quien recurre conocía los hechos con anterioridad al término que tenía para interponerlo, según lo establecido en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia.

**Quinto:** Que, cabe considerar al efecto que, en la acción de protección la causa de pedir radica en la amenaza, perturbación o privación de que es objeto el legítimo ejercicio de los derechos constitucionales del recurrente, por lo que el proceso ante el Juzgado de Policía Local de Lo Barnechea que cita la recurrida, en el que la recurrente no es parte ni ha sido legalmente emplazada, no obsta para emitir un pronunciamiento en este recurso de protección, si hay antecedentes suficientes para estimar que existe la acción ilegal y/o arbitraria que ha vulnerado las garantías del recurrente, cauteladas por el artículo 20 de la Constitución Política de la República. Sin que se pueda estimar que el plazo de treinta días de interposición del recurso de protección, pueda contarse desde la fecha de la notificación de la demanda ante el citado Juzgado de Policía Local, como se ha señalado, por no ser parte la recurrente en esa causa y, además, debido a que el acto que causa agravio no ha dejado de existir, lo que impide iniciar el cómputo del plazo señalado en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre tramitación del recurso de protección.

**Sexto:** Que, en relación al fondo, la recurrida señala que al no haber sido posible vender los departamentos del Edificio Valle Olímpico,



ubicado en el sector del centro invernal El Colorado, comuna de Lo Barnechea, los ha arrendado a terceros ligados a la práctica del esquí u otros deportes en la nieve, arriendos que son de corto tiempo y que dichos arrendamientos es propio de los derechos que puede ejercer en calidad de dueña de los inmuebles.

Asimismo, la recurrida expresa que el producto de los arriendos de los departamentos los ha utilizado para cumplir con las obligaciones financieras de la empresa y poner en marcha el edificio.

**Séptimo:** Que tampoco es discutido que la recurrente es dueña del departamento 701, bodega 701 y estacionamientos números 4 y 10 del mencionado Edificio Valle Olímpico, el que, según consta de los permisos de edificación y recepción municipal es de uso exclusivamente habitacional y que el reglamento de copropiedad que rige a los propietarios y residentes del mismo, no permite que las personas que posean los departamentos puedan darle otro fin distinto del uso habitacional.

**Octavo:** Que, por consiguiente, la ley 19.537, de copropiedad inmobiliaria, en cuanto al uso y goce del departamento y sitios comunes, y que recae sobre los diversos pisos y los departamentos en que se divide cada uno, dispone que cada propietario usará de éstos en forma ordenada y tranquila. Que éste no podrá, en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad, o a falta de éste, a aquellos a que el edificio está destinado o que deban presumirse de su naturaleza y ubicación. Tampoco el copropietario podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios.

**Noveno:** Que, por consiguiente, atendida la naturaleza y ubicación de los departamentos de la recurrida y el alto número de éstos dados en arriendo por día de tiempo a terceros, les resulta atinente la norma legal que preceptúa que el copropietario responde de la culpa leve por los daños que cause en la utilización de los bienes comunes, artículo 2308 del Código Civil, lo que significa que el copropietario, atendido que no es dueño exclusivo, le está prohibido ejecutar actos que





menoscaben o lesionen el objeto del condominio, menoscabo que hace realidad la demandada al dar un uso ordinario a los espacios comunes semejante a los de un hotel u hostel y no al que legalmente le corresponde.

**Décimo:** Que, de esta forma, al no haber cambiado regularmente el destino habitacional del Edificio Valle Olímpico y sus condiciones de uso según el reglamento de copropiedad de éste, la actividad que causa la recurrida en los bienes comunes, con el arrendamiento por tiempo de día de sus departamentos, por una renta determinada a pasajeros que los toman el arriendo, lo que ha considerado como una de fuente ordinaria generadora de entrada de dineros, configura un menoscabo para el propietario que recurre, al no haber empleado la recurrida en el uso y goce de los bienes comunes el cuidado que la ley le exige.

**Undécimo:** Que, en consecuencia, se ha vulnerado por la recurrida, mediante la actividad aludida, el derecho de propiedad del recurrente, reconocido en el número 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, en la medida que le impide a éste efectuar la debida utilización del derecho que tiene sobre los bienes comunes del edificio, atendido el uso prohibido que la primera ha hecho de ellos, por lo que esta Corte debe otorgar la cautela requerida por esta vía constitucional, al comprobar que de no hacerlo se consolida una actuación efectuada al margen de la ley.

Y lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia, se resuelve:

Que **SE HACE LUGAR, CON COSTAS**, al recurso de protección interpuesto por Lorenzo Sergio Augusto Venezian Barría y Marcela Vicuña Bravo, en contra de la Inmobiliaria Valle Olímpico S.A. y, en consecuencia, se ordena a la recurrida el cese inmediato de la promoción, explotación y utilización de todas sus unidades en el Edificio Valle Olímpico, para arriendo de departamentos amoblados por día o por tiempo u otra forma similar.

**Regístrese, comuníquese y archívese.**



Redacción del Ministro Jorge Zepeda Arancibia.

**N°Protección-37040-2021.**

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Jorge Zepeda Arancibia e integrada por la Ministra señora Elsa Barrientos Guerrero y por el Abogado Integrante señor Jorge Benítez Urrutia.



Pronunciado por la Séptima Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Jorge Luis Zepeda A., Elsa Barrientos G. y Abogado Integrante Jorge Benitez U. Santiago, once de mayo de dos mil veintidós.

En Santiago, a once 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>