

Santiago, nueve de mayo de dos mil veintidós.

Vistos y considerando:

Primero: Que, comparece el abogado Percival Ecclefield Barbera, en representación de las sociedades TELEDIAGNOSTICA SpA., E-MOBILITY SpA. e INMOBILIARIA NORUEGA SpA. interpone recurso de protección en contra de la COMUNIDAD EDIFICIOS TORRES DE LA COSTANERA Y VITACURA y de su administrador señor GERARDO WIELANDT BARRIGA por el acto arbitrario e ilegal cometido al dictar la carta de 2 de julio de 2021, mediante la que, en términos generales, se impide el ingreso de los pacientes al Laboratorio Clínico Genosur por los accesos del conjunto armónico Torres de la Costanera y Vitacura y por una de las entradas habilitadas del local 103, por arrogarse la autoridad para dictar normas de “sanidad” y salubridad con motivo de la pandemia por Covid-19, sin contar con facultades para ello y acusar, juzgar y atribuir a los recurrentes infracción de normas dispuestas por la autoridad sanitaria y la creación de un riesgo enorme de contagio, por el hecho de realizar exámenes PCR.

Explica que Inmobiliaria Noruega SpA. es dueña del local comercial 103, ubicado en el primer piso de la citada comunidad, el que se encuentra sometido a las regulaciones establecidas por la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento de Copropiedad, inscrito a fojas 5155, N° 3584 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 1998.

Refiere que por instrumento privado de 10 de marzo de 2021, Inmobiliaria Noruega dio en arrendamiento a E-Mobility el local 103 en conjunto con ocho estacionamientos ubicados en el primer subterráneo de la Torre Vitacura, con el objeto único y exclusivo de destinar el local comercial a un laboratorio clínico. En el mismo contrato de arrendamiento se autorizó a E-Mobility para subarrendar todo o parte del citado local a la sociedad Telediagnóstica.

Luego, el 23 de marzo de 2021, E – Mobility subarrendó la parte posterior del local 103 a la sociedad Telediagnóstica con el objeto exclusivo de dedicarlo a un laboratorio clínico y sus usos relacionados.



Agrega que el local 103 posee dos entradas, la primera, por Avenida Vitacura y la segunda, en el espacio subarrendado a Telediagnóstica, ubicada entre Avenida Vitacura y Avenida Andrés Bello, esta segunda entrada, es la única que puede ser utilizada para acceder y salir directamente al espacio subarrendado a Telediagnóstica, la que instaló y comenzó a operar el Laboratorio Clínico GENOSUR que cuenta con certificación y autorización del Instituto de Salud Pública de Chile para realizar exámenes de PCR para detectar el virus COVID -19.

Expone que, el administrador de la comunidad Sr. Wielandt al enterarse que el Laboratorio Clínico GENOSUR realizaba exámenes de PCR, junto con la comunidad recurrida comenzaron a poner trabas al normal funcionamiento del laboratorio y a dificultar el libre acceso de pacientes. Asimismo, los recurridos modificaron el trato que otorgaban a los trabajadores de laboratorio clínico y sus pacientes, el que pasó a ser arbitrario, se prohibió utilizar el acceso de Avenida Andrés Bello, se prohibió el ingreso de los pacientes del Laboratorio Clínico por un acceso peatonal existente por Avenida Vitacura, se exigió enviar con 24 horas de antelación al personal de seguridad del condominio y al administrador el listado de pacientes que asistirían al día siguiente al Laboratorio, para efectos de permitir su entrada a este último, se limitó las actividades de cargas y descargas de materiales para el Laboratorio Clínico.

Asevera que las arbitrariedades e ilegalidades contenidas en la carta que adjunta, han amenazado, conculcado y vulnerado las garantías constitucionales de sus representadas consagradas en la Carta Fundamental en su artículo 19, N°3 inciso quinto, constituyéndose en una comisión especial y calificar como peligrosa la actividad que desempeña Telediagnóstica; N°21 por impedir el derecho de Telediagnóstica a desarrollar una actividad económica lícita y N°24 por afectar el derecho de propiedad de sus representadas.

Solicita se ordene a los recurridos dejar sin efecto las medidas de hecho adoptadas, unilateralmente, mediante carta enviada con fecha 2 de julio de 2021, y en general, se deje sin efecto toda medida adoptada por ellos, que impida o restrinja el ingreso y libre tránsito de los recurrentes, sus trabajadores y clientes, por cualquiera de los dos accesos y salidas del Local



Comercial 103 que forma parte del Condominio Torres de La Costanera y Vitacura.

Segundo: Que, evacua informe el abogado Raimundo Moreno Cox en representación de la COMUNIDAD EDIFICIOS TORRES DE LA COSTANERA Y VITACURA (en adelante la comunidad) y de su administrador señor GERARDO WIELANDT BARRIGA, solicitando el rechazo del recurso, con costas, por las razones que pasa a exponer.

En primer lugar, señala que sus representados no han incurrido en acto ilegal o arbitrario alguno que haya vulnerado las garantías constitucionales de las recurrentes, pues han actuado dentro de sus atribuciones velando por el cumplimiento de la normativa legal y reglamentaria aplicable a la Comunidad.

Sostiene que la modalidad de ingreso de público que las recurrentes pretenden implementar altera el sistema de seguridad de ambos Edificios y desnaturaliza el uso del inmueble en cuestión, esto es, el local 103, pues implica un uso impropio e irregular de los espacios comunes y constituye una clara infracción al Reglamento de Copropiedad.

Refiere que el 2014, como medida de seguridad para el control de ingresos, la Comunidad instaló torniquetes tanto en los accesos de cada edificio, como, también, entre ellos, y adicionalmente se implementaron protocolos de Visitas para ambos Edificios, en el hall de acceso e cada edificio se instaló una recepción donde se registra el ingreso de todas las personas externas a la Comunidad, para lo cual los comuneros deben informar a la recepción por teléfono o correo electrónico los datos cada visita, si una persona externa a los edificios se presenta sin previo aviso, la recepción se comunica con la oficina que corresponda para que autorice el ingreso, autorizado su acceso, se le entrega a la visita una tarjeta de invitado que le permite pasar por los torniquetes ubicados en la entrada de la Torre a la cual se dirige, acceder a sus ascensores y obviamente llegar a la oficina visitada.

Señala que el Local Comercial 103 se ubica en el primer piso del Edificio Torre Vitacura y tiene dos entradas independientes del acceso a las oficinas de la Torre Vitacura, pero que no son aquellas que erróneamente la contraria. Tiene una entrada (principal) directa desde Avenida Vitacura, de



manera que no se requiere ingresar al hall del Edificio Torre Vitacura, y una segunda por una puerta lateral, ubicada en el hall de acceso general del Edificio, antes de los torniquetes, no requiriendo pasar por recepción; pudiendo en definitiva accederse a dicho local de forma directa.

Aduce que en la parte posterior del Local 103 hay una puerta que da al espacio común interno ubicado entre ambos Edificios, el denominado sector “Plaza”; sin embargo, esta puerta no es una vía de acceso al Local 103, por cuanto de acuerdo al Reglamento de Copropiedad se identifica esta puerta trasera como “puerta de salida a la terraza del nivel plaza”, por lo que a lo sumo podría ser considerada como una puerta de servicio, pero no un acceso a un local comercial.

Agrega que el 26 de enero de 2021, cuando Carlos Goulart, gerente del grupo Sencorp, le señala al administrador de la comunidad que existe un interesado en arrendar el local 103, y que éste desea dividirlo, de manera de poder desarrollar dos negocios paralelos, solicitando que uno tuviera acceso por Avenida Vitacura, mientras que el Laboratorio tuviera acceso por Avenida Andrés Bello; ante lo cual el administrador le señaló que conforme al sistema de seguridad instaurado, eso no era posible.

Así las cosas, el señor Goulart sometió al Comité de Administración su solicitud, la cual fue rechazada de forma unánime por cuanto, además de representar un potencial problema de seguridad, implicaba una infracción al Reglamento de Copropiedad.

Concluye a raíz de lo reseñado que: 1) la causa de los problemas de acceso que las recurrentes dicen tener proviene de su propia decisión de dividir el Local 103; 2) El actuar de sus representados no se ha visto influido por el hecho de que el Laboratorio Clínico realice exámenes de PCR, como afirma la contraria; 3) Inmobiliaria Noruega SpA dio en arriendo y autorizó el subarriendo del Local 103, pese a que la Administración de la comunidad le habían comunicado de manera expresa que el ingreso del público no podía hacerse a través de la puerta trasera del Local.

Relata que el Laboratorio alteró todo el sistema de seguridad de la Comunidad, ubicando uno de sus trabajadores en el vestíbulo principal del Edificio, que hacía ingresar a los clientes al sector Plaza con su tarjeta personal, tarjeta que permite el paso por los torniquetes y el acceso a dicho



sector interior del Edificio, reservado sólo a personal de alguna de las dos torres, y no a visitas.

Adicionalmente comenzaron a formarse, en el área interna común entre ambos Edificios de la Comunidad, grupos de personas esperando su turno para ser atendidas, ante lo cual, y sin autorización, el laboratorio instaló una demarcación de distancia en el piso en claro incumplimiento al Reglamento de Copropiedad, pues, en otras palabras, el Laboratorio utilizó como sala de espera el espacio común de la Comunidad.

Explica que, debido a lo anterior, la administración convocó una reunión especial para el 30 de junio de 2021, en la cual se decidió:

a) Enviar un requerimiento a la Seremi de Salud para fiscalizar el correcto funcionamiento del Laboratorio, organismo que constató varias infracciones que dieron inicio a un sumario sanitario, y

b) En uso de las facultades previstas en el artículo 21 de la Ley N°19.537, en su Reglamento y en el Reglamento de Copropiedad de la Comunidad, exigir a quienes ocupasen el Local 103 que el acceso y egreso de clientes se efectuara única y exclusivamente por el frontis del Local, esto es, por Avenida Vitacura; a partir de lo cual se envía la carta reclamada.

Concluye que desde el 5 de julio de 2021, el Laboratorio ha cumplido sin problemas la modalidad exigida.

Afirma la inexistencia de una actuar ilegal o arbitrario de la recurrida, citando los artículos 20, 21 y 32 de la Ley 19.537; artículos noveno, décimo y décimo séptimo del Reglamento de Copropiedad; cláusulas 7.6 y 9, tanto del contrato de arriendo como del contrato de subarriendo.

Estima que las recurrentes pretenden que se les otorgue un trato privilegiado respecto del resto de los copropietarios y evitar la aplicación de las normas y medidas de seguridad de la comunidad, en desmedro de esta última.

Sostienen la inexistencia de vulneración alguna de los derechos constitucionales invocados por la recurrente.

Concluye que la acción de protección no es el procedimiento idóneo para resolver la disputa de autos.

Tercero: Que se trajeron los autos en relación.



Cuarto: 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.

Luego, es requisito indispensable de la acción de protección la existencia, por un lado, de un acto u omisión ilegal -esto es, contrario a la ley- o arbitrario -producto del mero capricho o voluntad de quien incurre en el- y que provoque algunas de las situaciones que se han indicado.

Quinto: Que, las sociedades recurrentes TELEDIAGNOSTICA SpA., E-MOBILITY SpA. e INMOBILIARIA NORUEGA SpA tildan de ilegal y arbitraria la carta remitida por la COMUNIDAD EDIFICIOS TORRES DE LA COSTANERA Y VITACURA y su administrador señor GERARDO WIELANDT BARRIGA, de fecha 2 de julio de 2021, mediante la que exigen a los trabajadores y clientes del local 103, ingresar y salir del establecimiento única y exclusivamente por el frontis, esto es, por Avenida Vitacura, todo lo anterior, en virtud de las facultades que le confiere el artículo 21 de la Ley N°19.537 y el Reglamento de Copropiedad de la Comunidad.

Sexto: Que, de lo expresado por las recurridas, la carta de 2 de julio de 2021, tiene como antecedente la sesión especial de la COMUNIDAD EDIFICIOS TORRES DE LA COSTANERA Y VITACURA, efectuada con fecha 30 de junio de 2021, donde se adoptaron los acuerdos de que da cuenta la citada misiva, esto es, requerir la fiscalización de la SEREMI de Salud y restringir las vías de acceso y salida del local 103, como se indicó en el motivo anterior.

Séptimo: Que, analizado el fundamento que precede, aparece que, se ha generado una controversia, la que sólo puede ser resuelta a través de un juicio de lato conocimiento, en que se aporten pruebas por las partes y en el procedimiento que la ley contempla ante el Juzgado de Policía Local.

Octavo: Que, atendida la naturaleza cautelar de la presente acción de protección, no procede decidir en esta sede la disputa suscitada entre las



partes, cuestión que, como ya se dijo, deberá discutirse en un procedimiento que asegure a las partes el pleno respeto de sus derechos, especialmente, el derecho a la prueba, propio de un proceso racional y justo.

Noveno: Que, no se condenará en costas a la parte recurrente, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección, **SE RECHAZA SIN COSTAS**, el recurso de protección intentado por las sociedades TELEDIAGNOSTICA SpA., E-MOBILITY SpA. e INMOBILIARIA NORUEGA SpA., en contra de la COMUNIDAD EDIFICIOS TORRES DE LA COSTANERA Y VITACURA y de su administrador señor GERARDO WIELANDT BARRIGA.

Regístrese, comuníquese y archívese.

Redactó el abogado integrante señora Herrera Fuenzalida.

Rol N° 36.864-2021. Protección.

Pronunciada por la ***Quinta Sala*** de esta Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor Juan Cristóbal Mera Muñoz, quien no firma por ausencia, e integrada además, por la ministra señora María Soledad Melo Labra y la abogado integrante señora Paola Herrera Fuenzalida.



Pronunciado por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministra Maria Soledad Melo L. y Abogada Integrante Paola Herrera F. Santiago, nueve de mayo de dos mil veintidós.

En Santiago, a nueve 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>