

Rancagua, treinta de junio de dos mil veintidós.

**Vistos:**

Con fecha 18 de febrero de 2022, comparece **PATRICIA OLGA ESCOBAR CALLEJÓN**, empresaria, cédula nacional de identidad número 7.465.094-5, domiciliada en Colón 539, comuna de Rancagua, deduciendo recurso de protección en contra de **CONDominio DE COPROPIETARIOS DE OFICINAS, LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTOS DE ALAMEDA NÚMERO 540 DE RANCAGUA**, representada por Carlos Alejandro Gallardo Geisse, ingeniero agrónomo, domiciliado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°540-E, oficina 202, comuna de Rancagua, y por su intermedio contra todos los copropietarios que participaron en persona o representados en la asamblea celebrada el 19 de enero del 2022.

Señala que tiene el uso y goce exclusivo de 24 estacionamientos descubiertos, en el inmueble “Edificio del Centro de Oficinas”, ubicado en Avenida Alameda Bernardo O'Higgins N° 540, comuna de Rancagua, los que adquirió el 29 de diciembre de 2004.

Menciona que, debido a la disconformidad de los propietarios de los departamentos, con el dominio que detenta respecto de los estacionamientos, ha sido objeto de acosos, abusos e intentos de ser privarla de su derecho, incluso ataques físicos, actos ante los cuales se ha mantenido incólume en la defensa de sus derechos, sin embargo, los recurridos han optado por celebrar una asamblea de copropietarios de forma ilegal y arbitraria.

Explica que el día 19 de enero de 2022, se celebró una asamblea extraordinaria de copropietarios del Condominio Centro de Oficinas, Locales Comerciales y Estacionamientos, del que forma parte, acta que fue reducida a escritura pública el día 21 de enero de 2022. Las citaciones para aquella asamblea fueron en primer llamado a las 18:00 horas y en segundo para el mismo día a las 18:30 horas, siendo constituida la asamblea, según su acta, en segunda citación con un quorum de un 71,18% de los derechos en el condominio, compuesto por 7 propietarios y 11 apoderados representantes.



Agrega que en la tabla se encontraban los siguientes puntos: “2.- *Aprobación de la asamblea de cambio de destino de unidades del condominio*”; y “3.- *Aprobación de la asamblea de constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común*”. Es decir, se acordó de forma arbitraria e ilegal que su derecho de uso y goce exclusivo sobre los 24 estacionamientos, ahora pertenecían a la comunidad toda, y además se acordó modificar el destino de dos de los estacionamientos.

Añade que se ha vulnerado su derecho de propiedad y el derecho a no ser juzgado por comisiones especiales.

Expresa que el acuerdo tomado en asamblea es ilegal, porque transgrede lo dispuesto en el artículo 582 y 583 del Código Civil. Además, se infringe lo dispuesto en el reglamento de copropiedad inmobiliaria, porque: 1) Lo aprobado por la asamblea respecto de los 24 estacionamientos, cuyo uso y goce son de su exclusividad, no puede hacerse sin la aceptación de su titular; 2) En caso de entender que el derecho de uso y goce de los estacionamientos, está establecido en el reglamento de copropiedad, para modificarlo se requieren los votos favorables de los asistentes que representen el 75% de los derechos totales del condominio, lo que no ocurrió en la mencionada Asamblea, además que el artículo 16 N°12 de la Ley 19.537, sólo permite constituir derechos respecto de los copropietarios, no eliminarlos; 3) La Asamblea se constituyó en segunda citación, media hora después de la primera citación, siendo que según el artículo 19 de la Ley 19.537, señala que tratándose de una asamblea extraordinaria, debe mediar un lapso no inferior a cinco ni superior a quince días; 4) es copropietaria del edificio.

Finalmente solicita que los recurridos: 1) se abstengan de aplicar el acuerdo adoptado en asamblea de copropietarios, celebrada el 19 de enero de 2022; 2) no realicen actos que perturben o amenacen el derecho de propiedad de la recurrente sobre los 24 estacionamientos de los cuales es titular del derecho de uso y goce; 3) sean condenados en costas.



Con fecha 24 de marzo de 2022, comparece Marcelo Tejos Alarcón, representación de Condominio de Copropietarios de oficinas, Locales Comerciales y Estacionamientos de Alameda N° 540 de Rancagua, evacuando el informe solicitado.

Señala que los 24 estacionamientos en cuestión tienen la naturaleza jurídica de bienes comunes, los que según el artículo 2 N° 3 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, pertenecen a la comunidad toda, por lo que están supeditados a la voluntad soberana de la asamblea de copropietarios, siendo un error lo aseverado por la recurrente, en el sentido que es dueña de 24 estacionamientos descubiertos del condominio ya mencionado.

Expresa que de los artículos 13 y 14 de la Ley N° 19.537, se desprende que al derecho de uso y goce exclusivo, no se le atribuye el carácter de derecho real, no tampoco una relación directa entre persona y cosa, sino indirecta, ya que presupone un requisito previo e indispensable que es ser copropietario, ya que dicho derecho no puede existir autónomamente.

Indica que la recurrente cree que la cesión celebrada con la Inmobiliaria Alameda, le da un derecho de propiedad sobre los estacionamientos, lo que no es efectivo puesto que aquellos son bienes comunes, incluso no existe inscripción conservatoria.

Menciona que no existe un derecho indubitado, ya que los estacionamientos de la comunidad, al ser bienes comunes, están supeditados a la voluntad de los copropietarios, y en consecuencia a las decisiones que se tomen en la respectiva asamblea, por lo que el título de dominio que invoca la recurrente sólo le entrega derechos personales, pretendiéndose con esta acción que se reconozca un derecho de propiedad.

Argumenta que la asamblea de copropietarios es soberana para decidir respecto del uso y destino de los bienes comunes, ya que con un 71,8% de los derechos de copropiedad, reunidos en asamblea, se dispuso respecto de los 24 estacionamientos en cuestión. Además, nadie puede aprovecharse de su propia negligencia, ya la recurrente habiendo sido citada e informada respecto de las asambleas, no concurre.



Señala que no se pretende modificar el reglamento de copropiedad como lo indica la recurrente, sino que modificar el destino, uso y goce de los bienes comunes en los términos del artículo 17 de la Ley de Copropiedad.

Expresa que las materias que el recurrente reclama, deben someterse a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, debiendo recurrirse ante los Juzgados de Policía Local.

Agrega que el real interés de la recurrente, quien es propietaria del Local N°1 de la comunidad, y su cónyuge Heraldo Franci Blu, ambos representantes legales de Inmobiliaria Inversiones Unidas Limitada e Inmobiliaria Alameda Limitada respectivamente, es porque existe un interés pecuniario sobre dichos estacionamientos, ya que los tienen arrendados a una empresa denominada Inversiones Luciana SpA.

Finalmente solicita el rechazo del recurso, con costas.

Se trajeron los autos en relación.

#### **CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

1° Que, el recurso de protección de garantías constitucionales, contemplado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que esa misma disposición enumera, mediante la adopción de medidas de resguardo ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio. Surge de lo transcrito, que es requisito sine qua non, para que pueda prosperar la mentada acción cautelar, que exista un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a la ley, o bien arbitrario, entendiéndose por tal aquél que es fruto del mero capricho de quien lo ejecuta o incurre en el, acto u omisión que debe provocar, además, alguna de las situaciones ya indicadas y que afecte una o más de las garantías constitucionales protegidas.

2° Que, el acto objeto de reproche consiste en la privación del uso y goce exclusivo que tenía la recurrente de los veinticuatro estacionamientos abiertos ubicados en el inmueble “Edificio del Centro de Oficinas”, de Avenida Alameda Bernardo O’Higgins N° 540, comuna de Rancagua y el



cambio de destino de los estacionamientos número 33 y 34, para que sean utilizados como acceso, a través de la decisión adoptada por la asamblea extraordinaria de fecha 19 de enero de 2022, del Condominio de copropietarios de oficinas, locales comerciales y estacionamientos de Alameda N°540 Rancagua.

3° Que, por su parte, la recurrida alegó que los estacionamientos son bienes comunes, por lo que pertenecen a la comunidad, respecto de los cuales no existe un derecho indubitado, además de tratarse la presente controversia de una materia que es de competencia del Juzgado de Policía Local correspondiente.

4° Que, en base a las alegaciones de la recurrente y recurrida, y documentos acompañados, se constata que la controversia entre ambas radica en la naturaleza jurídica del derecho de la actora, pues mientras ella alega ser propietaria del uso y goce exclusivo de los estacionamientos, la recurrida por su parte, sostiene se trataría de bienes comunes pertenecientes a toda la comunidad, por lo que su uso y destino puede ser decidido por la asamblea de copropietarios en la forma y conforme a los quórum establecidos en su reglamento.

5° Que, conforme a lo señalado, el análisis de fondo respecto de la naturaleza del derecho que le corresponde a la Señora Escobar Callejón supone el estudio de los títulos justificativos de los mismos, de lo que se desprende que no es posible constatar la existencia de un derecho de carácter indubitado que sea posible cautelar con esta acción de carácter excepcional, toda vez que, se discute el elemento fáctico que da origen al acto objeto de este arbitrio procesal, cuestión que sólo puede dirimirse en un juicio de lato conocimiento o de carácter especial ante el Juzgado de Policía Local respectivo.

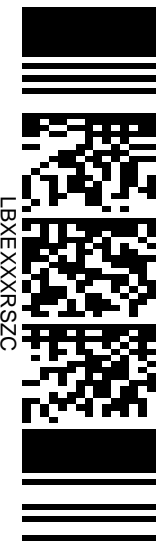
Por estas consideraciones, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema, sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **se rechaza**, el recurso de protección deducido por **PATRICIA OLGA ESCOBAR CALLEJÓN** en contra de **CONDominio DE COPROPIETARIOS DE OFICINAS**,



**LOCALES COMERCIALES Y ESTACIONAMIENTOS DE  
ALAMEDA NÚMERO 540 DE RANCAGUA.**

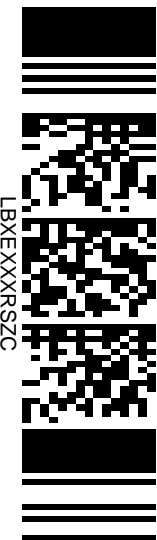
Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

**Rol I. Corte 368-2022 Protección.**



Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua integrada por Ministro Michel Anthony Gonzalez C., Ministra Suplente Andrea Paola Urbina S. y Abogado Integrante Alberto Salvador Veloso A. Rancagua, treinta de junio de dos mil veintidós.

En Rancagua, a treinta de junio 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>