

C.A. de Santiago

Santiago, veintiséis de julio de dos mil veintidós.

**VISTO:**

Que a fojas 1, con fecha 8 de noviembre de 2021, el abogado señor **Estanislao Dufey Loayza** dedujo acción de protección en su favor y en nombre de su cónyuge, doña **Claudia Ruiz-Tagle Ortiz**, en contra del **Loteo Agrícola Privado Las Brisas de Chicureo** al que le imputa el acto arbitrario e ilegal consistente en haberles suspendido el uso del sistema automático de ingreso al Condominio donde viven hace más de 7 años -sistema *Safe Card*-, lo que les genera perturbación del legítimo ejercicio de sus derechos de propiedad, de igualdad de trato con respecto a los demás propietarios y a la honra y a la privacidad de todos los integrantes del grupo familiar. Por ende, se estima vulnerado el ejercicio legítimo de los derechos reconocidos en los numerales 2°, 4° y 24 del artículo 19 de la Constitución Política. Dicho acto se verificó el día 27 de octubre de 2021. Solicita, en definitiva, se acoja el recurso de protección y se ordene a la recurrida dejar sin efecto la medida de suspensión del uso del mencionado sistema de acceso automático al Loteo, con costas.

En primer lugar, en el libelo se expone que el mencionado Loteo de la comuna de Colina corresponde a un proyecto de parcelas agro- residenciales, cada una de ellas de una superficie de 5 mil metros cuadrados. Considera más de 900 parcelas por lo que su extensión es bastante grande y se encuentra cerrado perimetralmente. Existen 5 pórticos de entradas/salidas, cuatro de ellos ubicados en cada punto cardinal del Loteo y el quinto ubicado al sur, conecta al Condominio por un camino privado, con el sector denominado Piedra Roja. Agrega que el mencionado inmueble



constituye un Loteo acogido a las normas del DL N° 3.516, sobre subdivisión de predios rústicos, por lo que no le resulta aplicable la Ley de Copropiedad Inmobiliaria -N°19.537 y que existe una reglamentación interna que tendría carácter de convencional, a falta de normas legales que regulen la materia. En dicha normativa interna, señala, se establece la existencia de una Junta de Administración elegida por los propietarios y se determina el pago por los propietarios de las parcelas de algunos gastos a los que les denomina como “gastos comunes”. Además, en la misma normativa se establece la aplicación de multas por atraso en el pago de los gastos comunes, considerando dicha conducta como una infracción al mencionado Reglamento.

Se aduce, asimismo, que tanto para los propietarios y residentes, como para los socios del club deportivo que se encuentra en su interior, el Loteo cuenta con un sistema de acceso que permite utilizar un sistema denominado *Safe Card* que abre automáticamente la barrera ubicada en el punto de entrada/salida. El mismo sistema permite al usuario habilitado entregar un código de acceso a sus visitas. Para quienes no tengan tal condición -para los no propietarios, residentes o socios-, el sistema de acceso al Loteo contempla pasar por la Caseta de Guardia en la que el personal se encarga de controlar la identificación de las personas que ingresan registrándose el lugar al que se dirigen y el motivo de la visita.

Enseguida el recurrente afirma que ha tenido dificultades para pagar los gastos comunes del Loteo y que ello ha derivado en la acumulación de una deuda cuantiosa que no ha podido saldar completamente a la fecha. Menciona una cifra cercana a las 1.400



Unidades de Fomento entre cuotas de gastos comunes impagas y multas aplicadas por este concepto.

En cuanto al acto ilegal y arbitrario denunciado, el actor expone que con fecha 27 de octubre del 2021, la administración del Loteo procedió a bloquearle a él y a su grupo familiar el sistema de acceso automático a la propiedad y que el motivo que se le dio como justificación de la medida fue el hecho de mantener la mencionada deuda de gastos comunes y multas impagas.

Denuncia que dicho acto es reflejo de prepotencia u autoritarismo ilegal, ya que, sin norma que lo fundamente, le impide entrar y salir libremente del Loteo en donde tiene su casa habitación en igualdad de condiciones que el resto de los propietarios. Señala que el ingreso debe hacerlo pasando por el sector de la Caseta de Guardias, que es el método usado por las visitas o los proveedores, no por los dueños de las parcelas, como es su caso. Señala que esa nueva condición para acceder a su propiedad no solo constituye un grave atentado contra el derecho a acceder libremente a su propiedad, sino que, además, le genera incomodidad, ya que es increpado permanentemente a pagar la deuda por gastos comunes, por los guardias de seguridad que atienden el recinto de la Caseta de Ingreso. Sobre el particular, manifiesta que dichos funcionarios del Loteo han señalado a sus hijos frases tales como *“dígales a sus padres que paguen”*, o *“regularice o no van a poder pasar más por aquí”*, y a su cónyuge, también recurrente en autos, la identifican regularmente como *“la que debe”*.

A modo de ejemplo, señala que el día 28 de octubre de 2021 su “cónyuge tardó más de 15 minutos en que la dejaran salir del condominio, en otras ocasiones hemos recibido mal trato de un



guardia el cual se quejó porque señala que no es su trabajo abrirnos y que él hace su trabajo al pedir la cedula de identidad. En ningún momento la salida o entrada ha durado menos de 5 minutos de espera, sea porque no hay guardias o ésta (sic) en el Baño, o pide instrucciones, incluso hemos debido discutir reiteradamente para que nos dejen pasar por una determinada portería, etc”.

A juicio del actor, el Reglamento Interno del Loteo no reemplaza a la ley cuando se trata de imponer una medida sancionadora, como ha pretendido la recurrente.

Además, el recurrente tilda de arbitraria la conducta sancionadora de la recurrida, alegando su total desproporcionalidad e irracionalidad. Alega en esta parte de su acción que existiría un trato discriminatoriamente arbitrario, ya que existirían otros propietarios del Loteo que serían deudores de gastos comunes a los que no se les ha dado el mismo trato degradante, contrario a la honra y a la integridad síquica.

En escrito ingresado a los autos el 22 de noviembre de 2021, el actor manifiesta, en síntesis, que “todos los días se vulnera mi intimidad al tener que explicar que no tengo el sistema automático de ingreso por estar bloqueado por deuda, la afectación a mi derecho de propiedad en cuanto se limita mi libre acceso a mi casa, la igualdad ante la Ley pues los otros propietarios y vecinos aún con deuda pasan sin problemas, entre otras afectaciones psíquica y emocionales de mi grupo familiar en donde hay una menor de edad que no puede invitar a nadie a su casa por la vergüenza que da el tener que explicar en la puerta del loteo que ésta (sic) bloqueado el sistema automático, etc, etc, etc, todo de manera arbitraria e ilegal.”



Que la recurrida Loteo Agrícola Privado Las Brisas de Chicureo, al evacuar su informe solicitó el rechazo de la acción y, como primera alegación, pidió declarar su extemporaneidad fundada en que el sistema “*Safe Card*” que según el libelo del recurrente fue bloqueado el 27 octubre de 2021, **en realidad fue bloqueado en el mes de diciembre de 2020** y que esa medida se adoptó motivada en el incumplimiento por parte del mismo actor del último de los acuerdos de pago suscrito, por concepto de deuda que aquel mantiene con el Loteo -gastos comunes impagos y multas-. Se acompañó para acreditar este hecho, un correo electrónico fechado el 15 de marzo de 2021 dirigido al recurrente señor Dufay y otro correo electrónico de fecha 3 de diciembre de 2000, en el que se señala que la suspensión del servicio se verificó ese mismo día.

Sin perjuicio de la alegación de extemporaneidad, e informando el fondo del asunto que se discute, la recurrida solicita el rechazo de la acción, manifestando que no es efectivo, y tampoco se ha acreditado en autos, que el personal de guardia del Loteo haya restringido o dificultado de forma alguna el libre acceso del recurrente y de su grupo familiar a su propiedad. Por el contrario, indica que tal como lo reconoce expresamente el actor en su recurso, independiente de que el sistema de acceso “*Safe Card*” haya sido bloqueado, aquel puede ingresar y salir con total libertad desde y hacia el Loteo y que como la mayoría de los guardias lo conocen al igual que a su grupo familiar, los han dejado ingresar sin tomarle sus datos personales. Específicamente, en cuanto a los malos tratos que habrían recibido los recurrentes por parte del personal del Loteo, la recurrida aduce que dicha circunstancia alegada en autos no se ha acreditado con antecedente alguno agregado al expediente, y que, de



esta forma, la alegación parece ser más bien parte de la frustración o del descontento del actor por no poder usar un beneficio que se otorga a los demás propietarios del Condominio para facilitar su ingreso al Loteo, pero que, en ningún caso, es una condición que le haya impedido el ingreso o la salida desde el mismo.

Insiste la recurrida en señalar que la razón para suspender el uso del sistema de apertura automática del acceso a los recurrentes, como se ha señalado, se encuentra en la deuda de gastos comunes que aquellos mantienen por más de 5 años con el Loteo (y sus vecinos), y ello, a pesar de las innumerables facilidades que se le han otorgado para que se ponga al día. Refiere en este aspecto, a que con fecha 18 de octubre de 2018, se firmó una escritura pública de reconocimiento de deuda, por la suma de 444,19 UF, pero que dicho acuerdo fue incumplido totalmente por el actor, es decir, consta que no pagó ninguna de las cuotas pactadas. Luego, con fecha 29 de septiembre de 2020, el recurrente firmó un nuevo avenimiento, al que ya hizo alusión, que fue ingresado ante el 13° Juzgado Civil de Santiago (Rol C-2404-2019), el cual también el actor incumplió totalmente. La defensa de la recurrida alude a que han sido innumerables las veces en las que el actor ha manifestado tanto presencialmente, como por correo electrónico y por teléfono, en estos últimos 5 años, que pagaría los gastos comunes adeudados, sin embargo, este compromiso nunca se ha cumplido.

A mayor abundamiento, la recurrida hace presente que la conducta del actor de no concurrir al pago de ningún gasto ordinario o extraordinario de la comunidad ha sido constante, dando cuanta para acreditar aquello, de que la denominada “*Ruta Las Brisas*” que tiene por objeto facilitar la conexión de los copropietarios del Loteo con el



sector de Piedra Roja, en la comuna de Colina, tuvo un costo aproximado de 240.000 UF, y que este fue financiado en un 50% por los mismos copropietarios del Loteo Agrícola Privado Las Brisas de Chicureo, sin embargo, el recurrente de esta acción no contribuyó con ninguna de las cuotas acordadas por los propietarios, y ello, a pesar de que en los hechos utiliza con regularidad dicho camino.

Para demostrar que las reglas internas del Loteo son claras en cuanto a la obligación que adquieren los propietarios de las parcelas a contribuir a los gastos comunes, la recurrida alude a las siguientes disposiciones del Reglamento de Orden Interno y de Propiedad del Loteo: el Artículo Noveno según el cual: *“El dominio de los predios derivadas del loteo descrito en esta escritura, quedará afecto perpetuamente a las normas, limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones detalladas en este instrumento y su ANEXO”*. Enseguida, en relación con las facultades de administración, el artículo Décimo Cuarto del mismo Reglamento señala: *“El Administrador del loteo queda expresamente facultado para requerir la suspensión de los servicios de agua y luz, y demás suministros, respecto de aquellos lotes cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente el todo o parte de dos cuentas consecutivas de consumo o gastos comunes, o bien, dos cuentas de un semestre cualquiera”*.

Debido a lo expuesto, la recurrida sostiene que el acto recurrido no resulta ilegal, desproporcionado ni irracional, como tampoco intempestivo ni sorpresivo, sino que aquel se ha adoptado por la administración del Loteo, estando facultada para aquello en norma interna conocida y aceptada por el recurrente al adquirir su parcela. Asimismo, que se ha procedido a aplicar una medida restrictiva



respecto de un beneficio que efectivamente se entrega a los propietarios del Loteo que cumplen con sus obligaciones de pago de gastos comunes. Además, indica que uno de los objetivos que persigue el cobro de gastos comunes es, entre otros, mantener en buenas condiciones el mencionado servicio de ingreso automático al Loteo.

Termina solicitando a este Tribunal de Protección declarar que no existe de parte del Loteo acto u omisión arbitraria o ilegal que prive, perturbe o amenace derecho o garantía constitucional alguna al recurrente.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

1°. Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de evidente carácter cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar por el Tribunal competente ante un acto arbitrario o ilegal que prive, perturbe o amenace ese ejercicio.

2°. Que, por consiguiente, constituye requisito indispensable de la acción de protección la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, que sea contrario a la ley, según el concepto contenido en el artículo 63 N° 20 de la Constitución Política y en el artículo 1° del Código Civil, o arbitrario, es decir, producto del mero capricho de quien incurre en la acción u omisión impugnada, y que provoque alguna de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de las garantías preexistentes protegidas.

**En cuanto a la extemporaneidad:**





3°. Que la recurrida alega la extemporaneidad del recurso en atención a que conforme consta en comunicación enviada vía correo electrónico el 15 de marzo de 2021, el recurrente tomó conocimiento de la aplicación de la medida de bloqueo y suspensión del sistema *Safe Card*. Así, desvirtúa la alegación del actor que afirmó en su libelo que tomó conocimiento del acto que impugna el día 27 de octubre del año 2021.

4°. Que ha de tenerse presente que conforme se ha resuelto por la Excma. Corte Suprema de Justicia, el plazo para recurrir de protección es objetivo, sin que pueda quedar al arbitrio de las partes, lo que se explica a partir del mismo texto del precepto constitucional que lo regula, en cuanto persigue como finalidad poner pronto remedio a los efectos que pueda provocar al ejercicio legítimo de un derecho relevante y esencial de toda persona, un acto que pueda reputarse como arbitrario o ilegal. Ello justifica que el plazo estatuido para intentar el recurso se cuente desde la fecha en que el interesado conoce del acto u omisión que le causa agravio, real o inminente a sus derechos esenciales (Causa Rol 7934-2015 de la Excma. Corte Suprema de Justicia). Dicho plazo se encuentra establecido en el artículo 1° del Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre tramitación del Recurso de Protección y es de 30 días corridos contados desde la ejecución del acto o la ocurrencia de la omisión arbitraria o ilegal o, según la naturaleza de estos, desde que se haya tenido noticia o conocimiento cierto de los mismos.

5°. Que encontrándose acreditado que el recurrente tomó conocimiento del acto al que le atribuye ilegalidad y arbitrariedad al menos con fecha 15 de marzo de 2021, como consta en comunicación de correo electrónico acompañada a los autos por la



recurrida y, que el recurso fue interpuesto recién el día 8 de noviembre de 2021, inexorablemente el plazo para interponerlo se encontraba vencido a esa data, por haber transcurrido en exceso el plazo fatal de 30 días corridos, de acuerdo a lo dispuesto en la mencionada disposición del Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia, por lo que cabe concluir que la interposición de la presente acción **es extemporánea**.

**En cuanto al fondo:**

5°. Que, en cuanto al fondo, el recurso deducido tampoco puede prosperar, ya que plantea un asunto que escapa del ámbito de la protección prevista en el artículo 20 constitucional.

6°. Que, en efecto, como ha señalado esta Corte, 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 legítimo 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 del afectado ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que prive, perturbe o amenace dicho ejercicio.

Conforme a lo anterior, para la procedencia del recurso de protección se requiere la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos de fondo: a) que se compruebe la existencia de una acción u omisión reprochada; b) que se establezca la ilegalidad o arbitrariedad de esa acción u omisión; c) que de la misma se siga directo e inmediato atentado (privación, perturbación o amenaza) contra una o más de las garantías constitucionales invocadas y



protegibles por esta vía; y d) que la Corte esté en situación material y jurídica de brindar la protección.

7°. Que, del análisis de los documentos allegados por las partes a estos autos, y que se tuvieron a la vista, es posible concluir que existe un reconocimiento expreso del actor respecto de una deuda que mantiene impaga cuyo acreedor es el Loteo recurrido.

8°. Que, por otra parte, consta que el recurrido Loteo ha obrado en virtud del mandato que se le ha otorgado por el REGLAMENTO DE ORDEN INTERNO Y PROPIEDAD LOTEAO AGRÍCOLA PRIVADO LAS BRISAS DE CHICUREO, con el objeto de hacer cumplir los acuerdos de la comunidad, frente al no pago de gastos comunes por el actor por más de 5 años a la fecha y haber éste incumplido diversos convenios de pago.

9° Que, en efecto, la medida de suspensión de un servicio -en este caso concreto, la suspensión del uso de sistema de acceso automático denominado *Safe Card*-, se adopta en conformidad a lo establecido en el aludido Reglamento Interno, en cuyo artículo Décimo Primero indica: “El mantenimiento, reparación y cuidado de cada uno de los lotes o parcelas, será de exclusivo costo y responsabilidad de sus respectivos dueños. El mantenimiento, reparación y cuidado de los bienes comunes individualizados en el artículo quinto, serán de cargo de todos los propietarios de las parcelas, por partes iguales. Por otra parte, los gastos de mantenimiento y reparación de las áreas de caminos establecidas en la escritura pública de Constitución de Servidumbres, aludida en la cláusula quinta del presente instrumento, serán considerados gastos comunes del loteo. Se exceptúan aquellos gastos que se generen respecto de las áreas comunes que sean entregadas para el uso de



empresas de servicios. Todo propietario será personalmente responsable de los daños, perjuicios o deterioros causados a las personas o a los bienes comunes o de terceros, y que provengan de actos u omisiones suyas, de sus familiares y/o de ocupantes a cualquier título de su lote o parcela”.

Luego, el Artículo Duodécimo, dispone: “Para los efectos de este Reglamento, se establece que se entenderá por gastos comunes los causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes comunes, comprendiéndose especialmente: a) Los sueldos, honorarios y obligaciones previsionales de cargo del empleador que correspondan al personal de la administración, profesionales, cuidadores, jardineros, personal de vigilancia, etc.; b) Los consumos de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, riego con camiones albiges, etcétera, que correspondan a los espacios o bienes comunes, incluyendo las áreas de servidumbres generales y recíprocas de caminos; c) Los gastos relativos a iluminación de calles y parques, extracción de basuras, mantención de áreas verdes comunes, mantención de calzadas, veredas y equipos de seguridad; d) Los útiles, artefactos e implementos necesarios para el aseo, recolección de basura y buen funcionamiento de los espacios comunes; e) Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, parkas, capas de lluvia, botas, etcétera; f) Las ampollas, llaves, gomas, repuestos, sistemas de riego, etcétera, que se necesiten utilizar o reponer en los servicios comunes; g) Los impuestos que sean de cargo de la comunidad de Propietarios y en que incurrirá la administración; h) Las reparaciones que deban efectuarse en los bienes y espacios comunes, tales como cierros perimetrales,



porterías, puentes, pozos profundos, etcétera; i) Los originados en la adquisición de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, como también los gastos de tales adquisiciones; j) Todos los demás gastos que por su naturaleza fueren necesarios para la buena conservación, funcionamiento, aseo y presentación del loteo. No serán considerados gastos comunes los consumos de agua y demás necesarios para el riego de los espacios ubicados entre las soleras de las calles y la línea de cierre o el cierre físico de los lotes o parcelas, el Administrador del loteo podrá ordenar el riego y mantención de los mismos, a costa del propietario respectivo, quedando facultado para exigir el reembolso de los costos incurridos por dicho concepto, conjuntamente con el cobro de los gastos comunes, directamente al propietario del lote o parcela, sin perjuicio de la aplicación de las demás sanciones contenidas en el presente Reglamento”.

Enseguida, el artículo Décimo Cuarto establece que: “El Administrador del loteo queda expresamente facultado para requerir la suspensión de los servicios de agua y luz, y demás suministros, respecto de aquellos lotes cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente el todo o parte de dos cuentas consecutivas de consumo o gastos comunes, o bien, dos cuentas de un semestre cualquiera” y, el artículo Décimo Quinto que: “Cada lote o parcela, deberá concurrir por partes iguales a las expensas comunes”.

10°. Que, además, el acto impugnado no ha perturbado de modo ilegal ni arbitrario al recurrente en el ejercicio legítimo de su derecho de propiedad, sino que, motivado en la aplicación de una norma a la que el actor le dio carácter de vinculante cuando adquirió la parcela en el Loteo, se ha cambiado temporalmente la manera de



proceder al ingreso al Loteo; eso seguirá así mientras se mantenga en la condición de deudor de la comunidad o se logre un acuerdo distinto con esa misma comunidad. En concreto, de una manera que pudo presumir el actor por efecto de su conducta, la administración del Loteo le ha suspendido un servicio, lo que le obliga a usar el acceso dispuesto para las visitas que ingresan y salen del mismo Loteo, y que, según se puede observar en el set de fotografías acompañado a los autos, se ubica a un costado del portal y es atendido como un control de acceso por guardias.

11°. Que, conforme a los mismos antecedentes tenidos a la vista por consiguiente, se constata que el recurrido no ha ejecutado acto ilegal o arbitrario que afecte el derecho de propiedad del actor, ni que se le impida usar, gozar o disponer de su propiedad. Solo ha aplicado una medida autorizada expresamente en normativa reglamentaria y obligatoria para todos los propietarios del mencionado Loteo.

12°. Que, no se han acompañado a los autos antecedentes que acrediten que el legítimo ejercicio de los derechos de igualdad ante la ley, a la honra y a la privacidad, todos invocados en el recurso, hayan sido afectados por acto u omisión ilegal o arbitraria del recurrido, de la manera que exige el artículo 20 de la Constitución Política y que obligue a este Tribunal adoptar alguna medida que permita el restablecimiento del derecho.

13°. Que atendido lo anterior, solo cabe desestimar la presente acción constitucional.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo preceptuado en los artículos 19 N° 4 y 20 de la Constitución Política de la República y, en el Auto Acordado sobre Tramitación del



Recurso de Protección, **se rechaza** el recurso deducido en la petición principal de la presentación de fecha ocho de noviembre de dos mil veintiuno.

**Regístrese, comuníquese y archívese.**

**Redacción: Abogada Integrante señora Sandra Ponce de León Salucci.**

**N°Protección-40590-2021.**



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Dobra Lusic N., Alejandro Rivera M. y Abogada Integrante Sandra Paula Ponce De Leon S. Santiago, veintiséis de julio de dos mil veintidós.

En Santiago, a veintiséis de julio 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>