

C.A. de Concepción

xst

Concepción, once de octubre de dos mil veintidós.

VISTO:

Comparece doña **Leoniza del Carmen Neira Velásquez**, RUT 7.020.618-8, con domicilio en calle Freire N° 1255, Dpto. N° 605 y 1806, Concepción, e interpone recurso de protección en contra de EDIFICIO CONCEPTO Y ESTILO, representado por su administradora TUNKELEN SpA, sociedad del giro de su denominación, ambos con domicilio en calle Freire 1255 comuna de Concepción.

Funda el recurso en que es la propietaria de los departamentos Nos 605 y 1806 del EDIFICIO CONCEPTO Y ESTILO, ubicado en calle Freire 1255 de la comuna de Concepción, los cuales desde su adquisición sólo ha utilizado para los fines naturales a los cuales se encuentran destinados, sin infringir ninguna norma del ordenamiento jurídico ni del reglamento de copropiedad vigente a la fecha.

Señala que pese a lo anterior, la empresa TUNKELEN SpA, en su calidad de administradores del EDIFICIO CONCEPTO Y ESTILO, le envió a su domicilio una notificación por la supuesta infracción al artículo 11 N° 4 del Reglamento de copropiedad de la comunidad, el que señala que “*Queda prohibido destinar la unidad al funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje...*”, indicándole, además, la sanción asociada a dicha infracción y fijándole un plazo de 15 días corridos desde la fecha de esta carta para “*(...) poner fin a las actividades comerciales llevadas a cabo en sus unidades y que dicen relación con funcionamiento de hospedajes diarios o esporádicos...*”. Afirma que este texto constituye una clara amenaza al legítimo ejercicio de su derecho de propiedad al apercibirla con multas y sanciones en caso de ignorar la advertencia que se le realiza, más aún, cuando niega absolutamente que se esté dedicando a actividades económicas a través de los referidos inmuebles que son de su dominio, pues como ha



señalado, en ninguna oportunidad los ha dedicado a otra función que no sea la de habitación; dice que desde que recibió esta notificación ha intentado contactarse con la Administración para aclarar la situación, pero sólo ha recibido por parte de ésta evasivas y dilaciones, instándola a cumplir o enfrentar las multas que anuncian.

Debido a lo anterior, y estimando que el actuar de la recurrida, que concreta en la notificación enviada a su domicilio con la amenaza de aplicarle una sanción por una supuesta infracción al reglamento de copropiedad por hechos que ella niega haber cometido-, resulta ilegal y arbitrario puesto que vulnera y limita su garantía constitucional contemplada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho a la propiedad que como propietaria de los inmuebles Nos 605 y 1806 del EDIFICIO CONCEPTO Y ESTILO le compete, así como los derechos que emanan del título de dominio que le otorgan la calidad de dueña que invoca, tal es así que aún en el evento que hubiesen sido efectivos los actos que se le imputan, habrían estado amparados en sus facultades de propietaria de tales unidades. Agrega que basta leer el contenido de la carta de amonestación que le fue enviada, para advertir la arbitrariedad de la amenaza proferida, buscando limitar el ejercicio de su derecho de propiedad, y anunciando multas futuras en caso de no ajustar su actuar a lo requerido por la contraria.

Pide que se acoja el recurso y se adopten las medidas necesarias para el cese de la privación, perturbación y/o amenaza en contra de su derecho de propiedad, con expresa condena en costas en caso de oposición, y especialmente, que se ordene dejar sin efecto toda amonestación dirigida en su contra en su calidad de propietaria de los departamentos N°s 605 y 1806 del EDIFICIO CONCEPTO Y ESTILO, y que la recurrida se abstenga en el futuro de desplegar nuevas acciones destinadas a impedir o limitar el ejercicio de su derecho de dominio sobre los inmuebles ya referidos.



Acompaña al recurso: **1)** Copias autorizadas en firma avanzada de la inscripción de dominio y certificados de dominio vigentes relativos a los inmuebles inscritos a fojas 9005 N° 1434 y fojas 9007 N° 1436, ambos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, año 2022; **2)** Copia de la notificación de amonestación suscrita por la Administradora Tunkelén SpA.

Patrocina el recurso y confiere poder al abogado Samuel Enrique Zurita Inostroza.

INFORMA AL TENOR DEL RECURSO, DON NICOLÁS ABEL ISIDRO JOFRÉ CARO, solicitando desde ya el rechazo de la presente acción, -y de la cual se le notificó en su calidad de Presidente del Comité de Administración de la Comunidad “Edificio Concepto y Estilo”- fundado en que las acciones llevadas a cabo por la recurrente, vulneran y lesionan gravemente el derecho de los copropietarios de la comunidad que preside, y contravienen normas expresas del Reglamento de Copropiedad del edificio, el cual se compone de 171 departamentos de uso estrictamente habitacional, con estacionamientos y bodegas para el uso y propiedad de los residentes, sin que existan locales comerciales ni oficinas por ser el destino del inmueble el de habitación.

Refiere que a inicios de este año, el Comité de Administración recibió denuncias de propietarios, de arrendatarios permanentes y del personal de conserjería, que en plataformas como “Airbnb” o “Booking” se estaban ofreciendo unidades del edificio en arriendo diario, y que era el caso de las propiedades de la recurrente. En estas denuncias o reclamos, se hacía presente la incomodidad de los residentes por el hecho que todos los días circulaban personas con maletas, golpeando en otros departamentos, o tratando de abrir unidades equivocadas, y todo ello unido al peligro que significa para la seguridad del condominio el constante deambular de desconocidos.

A raíz de lo anterior, con fecha 2 de mayo de 2022, el



Administrador del Edificio notificó por correo electrónico al propietario de los departamentos 605 y 1806, una advertencia de infracción, en la cual se le indicó que: “...la sanción para esta infracción es de una multa que va entre una a tres unidades tributarias mensuales, por evento, pudiendo subirse al doble en caso de reincidencia. Para evitar situaciones de infracción y sanción con la comunidad, se otorga un **PLAZO FATAL DE 15 DÍAS CORRIDOS CONTADOS A PARTIR DE HOY**, para poner fin a las actividades comerciales llevadas a cabo en sus unidades y que dicen relación con funcionamiento de hospedajes diarios o esporádicos, fecha partir de la cual se aplicarán las sanciones correspondientes al departamento además de iniciar las acciones legales y administrativas que correspondan. De la misma informamos que el propietario de las unidades tiene la obligación de informar a la administración la llegada de un nuevo arrendatario, poniendo en conocimiento de la comunidad el contrato que avala dicha relación y autoriza el acceso de nuevas personas a la comunidad. Estimamos que este tipo de infracciones pone en riesgo los esfuerzos por mejorar la seguridad de los vecinos y la comunidad toda, perjudicando además el correcto desempeño de la labor de los conserjes y exponiendo a la comunidad a la interacción con diversas personas desconocidas. Invitamos a comprender el espíritu de la norma citada y adecuar el uso de sus unidades a la normativa vigente de la comunidad”. Señala que esta comunicación es la que motivó a la recurrente para recurrir de protección.

Refiere que la recurrente ha negado estar desempeñando actividades económicas a través de los departamentos referidos, sin embargo, si bien no los destina a fábricas, oficinas o locales comerciales, sí los está destinando al arriendo por día o semana, lo que constituye un uso comercial porque los renta amoblados, en un edificio destinado exclusivamente al uso habitacional, por lo que el actuar de la recurrente



es ilegal y contravienen normas expresas del Reglamento de copropiedad que prohíben un uso diferente al habitacional y que afecten el derecho a vivir en condiciones tranquilas.

Ilustra al efecto que el artículo 10° de dicho Reglamento dispone que *“Todo propietario y ocupante usara’ su unidad o espacio asignado en uso y goce exclusivo en forma ordenada y tranquila, según su destino, y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el presente reglamento, en su silencio, a aquellos que el condominio este’ destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales”*, estableciéndose en el artículo 11 N° 1 que: *“Queda expresamente prohibido... ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades”*.

Afirma que el hecho que una unidad del edificio se ofrezca en arriendo diario, semanal o incluso mensual, pone en riesgo la seguridad del edificio porque el alto tráfico de turistas o viajeros, no residentes permanentes, permite que ingresen al edificio personas ajenas que carecen de sentido de permanencia y por lo mismo de compromiso con la seguridad del edificio. Además, en el N° 4 del artículo 11° se establece que: *“Queda expresamente prohibido... destinar la unidad al funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje”*, y es en esta parte donde la actividad comercial de la recurrente, de rentar por días o semanas una unidad que esta’ destinada a fines habitacionales contraviene en forma expresa el reglamento, toda vez que las plataformas *“Airbnb”* o *“booking”* se dedican a búsqueda de hospedaje ya sea de hoteles, hostales, departamentos y otros.

Agrega que el artículo 18 del Reglamento de Copropiedad dispone que: *“... asimismo las personas que ingresan a los departamentos en calidad de arrendatarios usuarios u ocupantes a cualquier título deberán cumplir con condiciones de solvencia y seriedad que deberán*



ser acreditadas al Comité de Administración como requisito previo a su ingreso al edificio. Con todo, toda persona que ingrese por primera vez como residente a una unidad del condominio deberá previamente acreditar su calidad ante el comité de administración mediante la entrega de copia de la correspondiente escritura de compraventa de inmuebles contrato de arriendo usufructo o cualquier otro título que le permita ocupar legítimamente el inmueble”. Esta norma establecida en el reglamento no es cumplida por los recurrentes y la misma va en contra de la práctica comercial de quien se eleva en protección, toda vez que el espíritu de la norma es llevar un registro de los residentes del edificio, objetivo que difícilmente se podría cumplir, con departamentos que se arriendan por día, donde sus residentes cambian permanentemente.

Sostiene que el correcto actuar del Comité de Administración que representa, se ajusta a la jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema en esta materia, tal como se advierte en las causas Rol N°8366-2018, Rol N° 20.667-2018, y ROL N° 14.374-2021.

Acompaña a su informe copia del Reglamento de Copropiedad del Edificio.

Con fecha 20 de septiembre de 2022 se prescindió del informe requerido a Tunkelen SpA.

Se trajeron los autos en relación.

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, encaminada y destinada a cautelar el legítimo ejercicio de ciertos derechos fundamentales y preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, frente a menoscabos por acciones u omisiones de carácter ilegal o arbitrario, en las que pueden incurrir autoridades o particulares. En tal sentido, se ha considerado que dicha acción cautelar supone la



conurrencia de ciertos presupuestos. A saber: a) que exista una acción u omisión ilegal o arbitraria; b) que como consecuencia de esa acción u omisión ilegal o arbitraria, se prive, perturbe o amenace un derecho; y, c) que ese derecho esté señalado como objeto de tutela en el artículo 20 de la Constitución Política de la República.

2°.- Que, en la especie, el acto que la recurrente tacha de ilegal y arbitrario está constituido por la carta o notificación de fecha 2 de mayo de 2022, que le fue remitida por la Administración del “Edificio Concepto y Estilo” a través de la empresa administradora Tunkelén SpA, y en virtud de la cual se le indica que *“se ha detectado una infracción por parte de su departamento al Reglamento de Copropiedad de nuestra Comunidad en lo relativo a su artículo UNDÉCIMO, numeral CUARTO, que establece: ...”*, fijándole un plazo de 15 días corridos a contar de la fecha de esta comunicación para *“(...) poner fin a las actividades comerciales llevadas a cabo en sus unidades y que dicen relación con funcionamiento de hospedajes diarios o esporádicos, fecha a partir de la cual se aplicarán las sanciones correspondientes al departamento además de iniciar las acciones legales administrativas que correspondan.”*. Además, se le advierte que el mismo artículo establece que la sanción para esta infracción es una multa que va entre una a tres Unidades Tributarias Mensuales por evento, pudiendo subirse al doble en caso de reincidencia.

Sostiene que el tenor de esta notificación es una clara amenaza al legítimo ejercicio de su derecho de propiedad, al apercibirla con multas y sanciones por una infracción que niega haber cometido, negando que estar dedicándose a actividades económicas a través de sus departamentos N° 605 y N° 1806 del Edificio Concepto y Estilo, y de los cuales es su legítima propietaria.

3°.- Que instando por el rechazo del recurso, la parte recurrida reconoce que se procedió a notificar a la actora una advertencia de



infracción, tras recibirse diversas denuncias de residentes del edificio, dando cuenta que a través de plataformas como “Airbnb” o “Booking” se estaban ofreciendo unidades del edificio en arriendo diario, “*y que era el caso de las propiedades de la recurrente*”, ya que a pesar de la negativa de la recurrente sí estaba destinando los departamentos al arriendo por día o semana, vulnerando y lesionando gravemente el derecho de los copropietarios de la comunidad e infringiendo normas expresas del Reglamento de Copropiedad que prohíben un uso diferente al habitacional y que afecten el derecho a vivir en condiciones tranquilas, además de constituir un uso comercial ilegal.

4°.- Que para determinar la suerte de la acción constitucional deducida es necesario analizar la concurrencia de sus dos elementos fundamentales, a saber: la existencia de un acto y omisión arbitraria o ilegal y que, como consecuencia de aquello se haya provocado un resultado consistente, en este caso, en la amenaza del derecho de propiedad contemplado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

5°.- Que, el hecho al cual se reputa la ilegalidad y arbitrariedad es aquél referido en el fundamento 2° de esta sentencia, motivo por el cual será éste el contexto fáctico que centrará el análisis sucesivo.

6°.- Que en este orden de ideas, con los antecedentes acompañados, y valorados conforme a las reglas de la sana crítica, sólo es posible tener por establecidos los siguientes hechos y circunstancias:

a.- Que la recurrente es dueña de los departamentos N° 605 y N° 1806 del Edificio Concepto y Estilo, y cuya propiedad acredita con las respectivas copias autorizadas de las inscripciones de dominio y certificados de dominio vigente de ambos inmuebles, inscritos a su nombre a fojas 9005 N° 1434 y fojas 9007 N° 1436, respectivamente, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción año 2022;



b.- Que el Reglamento de Copropiedad del “Edificio Concepto y Estilo” -acompañado por la parte recurrida-, es aquél otorgado con fecha 21 de agosto de 2009, y entre sus cláusulas más relevantes es útil mencionar que el artículo 1º, dispone que regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades que conforman el Edificio “Concepto y Estilo” y que tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica: a) Que adquiera o suceda en el dominio a cualquier título de una o más de dichas unidades; b) A quien el propietario de una unidad hubiera cedido su uso y goce a cualquier título; y c) Que ocupe a cualquier título alguna de dichas unidades. Consta asimismo que el artículo 11 N° 4 de este reglamento, prohíbe *“Destinar la unidad al funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión u hospedajes, ...”*, y que esta misma disposición señala que *“En caso de no indicarse sanción expresa, la infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia”*, entendiéndose que la hay *“cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectara a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución de Juez de Policía Local que condene al pago de la primera multa.”*

c.- Que con fecha 2 de mayo de 2022, Tunkelén SpA, Administrador de Edificio Concepto y Estilo, notificó a la recurrente haber detectado una infracción por parte de “su departamento” (sic) al Reglamento de Copropiedad, en relación al artículo 11 N°4 del Reglamento de Copropiedad.

7º.- Que, lo primero que se puede constatar del texto de la notificación de fecha 2 de mayo de 2022, es su falta de precisión y consecuentemente de la falta de fundamentación que justifiquen en envío de dicha carta. En efecto, por una parte se lee que se detectó “una infracción por parte de su departamento”, sin embargo, no se hace



ninguna mención a cuál de los departamentos se refiere, ni cuándo se habría detectado la supuesta infracción, dudas que se acrecientan cuando luego se le insta a poner término “*a las actividades comerciales llevadas a cabo en sus unidades y que dicen relación con funcionamiento de hospedajes diarios o esporádicos*” y otorgándole un plazo perentorio de 15 días corridos para ello, a partir de los cuales se le advierte que “*se aplicarán las sanciones correspondientes al departamento -sin precisar a cuál de los dos- además de iniciar las acciones legales y administrativas que correspondan*”. Es decir, finalmente no queda claro si se trata de una situación aislada la que “se detectó” y, en su caso, la razón por la cual luego se le imputa estar realizando una “actividad comercial a través de sus unidades”.

8°.- Que lo anterior no es menor, considerando que la recurrente niega absolutamente haber infringido ninguna norma del ordenamiento jurídico ni del reglamento de copropiedad vigente a la fecha, en especial al artículo 11 N° 4 de dicho texto, específicamente, niega estar utilizando sus inmuebles para fines distintos a los habitacionales, y consecuentemente niega ejercer alguna actividad comercial mediante ellos.

9°.- Acorde a lo anterior, se debe tener presente que el único antecedente en que se fundan los hechos que justificarían el envío de la notificación de aplicarle una sanción, es lo informado por el Presidente del Comité de Administración, en orden a que la notificación a la recurrente obedeció a diversas denuncias que daban cuenta que a través de las plataformas *Airbnb*” o “*booking*” que se estaban ofreciendo unidades del edificio en arriendo diario, “*y que era el caso de las propiedades de la recurrente*”, afirmación a la que no se acompaña ningún elemento que la valide o corrobore.

10°.- Que así las cosas, el acto de la recurrida deviene en arbitrario, considerando que por definición la arbitrariedad implica carencia de



razonabilidad en el actuar u omitir; falta de proporción entre los motivos y el fin a alcanzar; ausencia de ajuste entre los medios empleados y el objetivo a obtener, “o aun la inexistencia de los hechos que fundamentan un actuar, lo que pugna contra la lógica y la recta razón” (Corte de Apelaciones de Punta Arenas, 22 de Septiembre de 1.993, Revista Gaceta Jurídica, N° 166, pág. 90).

A la luz de los antecedentes se puede estimar que en la especie ha existido un acto arbitrario, ya que se ha producido un uso abusivo de una facultad, siendo desproporcionado e intimidatorio, notificar la aplicación de sanciones y multas respecto de hechos que no se encuentran acreditados, y que afectan el derecho de propiedad de quien recurre, por lo que el presente recurso necesariamente deberá ser acogido en los términos que se señalará en lo resolutivo.

11°.- Que, sin perjuicio de lo señalado precedentemente, no puede olvidarse que el citado reglamento de Copropiedad, establece que los copropietarios y residentes “deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del edificio, lo que implica hacer uso de las unidades en forma ordenada y tranquila, y no podrán dedicarse a otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad, por lo que es posible que un reglamento de esta clase imponga restricciones al ejercicio del derecho de propiedad, en sus diversas manifestaciones, cuestión que –por lo demás-, es de elemental sentido común cuando se trata de vivir en sociedad, extremo que cobra todavía mayor vigencia cuando se vive en comunidad, casos en los cuales el interés individual debe ceder muchas veces ante el beneficio colectivo o común. En este aspecto, es también necesario recordar que en este caso, las unidades que compone el edificio son exclusivamente de uso habitacional, estando expresamente destinarlas a hospedaje o arriendos diarios, estableciéndose también los mecanismos necesarios para solicitar o intentar el cambio de destino de las mismas.



12°.- Que, así las cosas, habiéndose acreditado la existencia de una conducta arbitraria, imputable a la recurrida que amenaza y vulnera la garantía constitucional del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, se declara que: conforme el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección, y demás normas citadas, se declara:

Que se **ACOGE**, sin costas, el recurso de protección deducido a favor de doña **Leoniza del Carmen Neira Velásquez** en contra del “**EDIFICIO CONCEPTO Y ESTILO**”, representado por su administradora **TUNKELEN SpA**, sólo en cuanto se ordena a la recurrida dejar sin efecto la notificación de fecha 2 de mayo de 2022, por no haberse acreditado los hechos en que se funda y que se le atribuyen.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívese.

Redacción de la ministra Viviana Alexandra Iza Miranda.

Aunque concurrió a la vista y al acuerdo de la causa, no firma el ministro Hadolff Ascencio Molina, por estar ausente, con permiso.

N°Protección-28175-2022.



Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, integrada por los ministros titulares Hadolff Gabriel Ascencio Molina, Camilo Alejandro Álvarez Órdenes y Viviana Alexandra Iza Miranda. No firma el ministro señor Ascencio, por estar con permiso. Concepción, once de octubre de dos mil veintidós.

En Concepcion, a once de octubre 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 11 de Septiembre de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.