

Talca, treinta y uno de enero de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Comparece don Cristian Salazar Concha, cédula de identidad N° 17.332.583-5, chileno, soltero, administrador, en representación de CONDOMINIO EDIFICIO TERRAZAS CORDILLERA, R.U.T. N° 65.059.333-2, ambos con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, de la ciudad de Talca, región del Maule, deduciendo acción constitucional de protección por considerar que se incurrió en actos ilegales y arbitrarios por los recurridos, que vulneran las garantías constitucionales consagradas en el artículo 19 N°1 y N°24, de la Constitución Política de la Republica; en razón de lo anterior, dirige el presente recurso en contra de ISABEL MARGARITA RIVERA VARAS, cédula de identidad N° 8.909.972-6, ignora estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, dueña de los departamentos N° 206 y 603 y ocupante del departamento 608, del Condominio Edificio Terrazas Cordillera, ciudad de Talca; de JORGE ERNESTO SCHORR CONCHA, cédula de identidad N° 8.357.390-2, ignora estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, dueño del departamento N° 608, del Condominio Edificio Terrazas Cordillera, ciudad de Talca; de ROSA ESTER ALIAGA QUINTEROS, cédula de identidad N° 8.870.255-7, ignora estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, ocupante de los departamentos N° 310 y 401, 609, 706 del Condominio Edificio Terrazas Cordillera, ciudad de Talca; de CARLOS FELIPE VILLEGAS GONZÁLEZ, cédula de identidad N° 16.730.076-6, ignora estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, dueño del departamento N° 310, del Condominio Edificio Terrazas Cordillera, ciudad de Talca; de GERMÁN FRANCISCO NIEDMANN LOLAS, cédula de identidad N° 8.564.136-0, ignoro estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, dueño del departamento N° 401, del CONDOMINIO EDIFICIO TERRAZAS CORDILLERA, ciudad de Talca; de JOSÉ MIGUEL GONZÁLEZ FERREIRA, cédula de identidad 25.169.144-4, ignora estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, ocupante de los departamentos N° 404, 504, y 705, del Condominio Edificio Terrazas Cordillera ciudad de Talca; de FÁTIMA DEL VALLE ELIZABETH ROBLES, cédula de identidad N° 22.808.276-7, ignora estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, dueña del departamento N° 404, del Condominio Edificio Terrazas Cordillera, ciudad de Talca; de SOCIEDAD DE INVERSIONES ARREBOL SPA, R.U.T 76.867.395-0, ignora representante legal, ignoro estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, dueño del departamento N° 504 y 705 del Condominio Edificio Terrazas Cordillera, Ciudad de Talca; de INVERSIONES PUNTO COM LIMITADA, R.U.T N° 76.043.222-9, representante legal CRISTIAN MARIO OYANEDER MACUADA, cédula de identidad N° 7.154.065-0, ignora estado civil y profesión u oficio, con domicilio en Calle Treinta Oriente N° 1585, dueño del departamento N° 609 del Condominio Edificio Terrazas Cordillera, ciudad de Talca; de HÉCTOR PATRICIO URZÚA CORTÉS, cédula de identidad N° 4.889.695-2, ignora estado civil y profesión u oficio, con domicilio



en Calle Treinta Oriente N° 1585, dueña del departamento N° 706, del Condominio Edificio Terrazas Cordillera, ciudad de Talca.

Concluye solicitando que se determine el cese en forma inmediata, en la ejecución de cualquier acto material que implique o pueda implicar la afectación, perturbación o amenaza de las garantías constitucionales invocadas en esta presentación; sin perjuicio del cese del arriendo de las unidades por los recurridos en la modalidad Hostal, Apart Hotel, servicio de alojamiento por hora/día, mediante sitios web o aplicaciones del tipo Tripadvisor, Booking y otros análogos y con cualquiera de las denominaciones que se les dé, o en subsidio, adoptar las medidas necesarias para restablecer el imperio del derecho y proveer la debida protección de sus representados, mediante las medidas que esta Corte Apelaciones estime de justicia disponer, con expresa condenación en costas.

Por resolución de fecha 26 de septiembre de 2022, se declaró admisible el recurso y se pidió informe a los recurridos, que sólo fue evacuado por doña Rosa Ester Aliaga Quinteros, doña Isabel Margarita Rivera Varas, don José Miguel González Ferreira y la SOCIEDAD DE INVERSIONES ARREBOL SPA, quienes coincidieron en solicitar su rechazo, por los fundamentos de hecho y de derecho que en cada caso se expresan, pidiendo expresa condena en costas.

Consta de la carpeta virtual que con fecha 22 de noviembre de 2022, atendido el tiempo transcurrido y, a fin de dar curso progresivo a los autos, se prescindió del informe solicitado a los demás recurridos y se dispuso traer los actos en relación, procediendo a la vista del recurso en audiencia de 7 de diciembre pasado.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, se asevera por el recurrente que, en el presente caso, ha podido constatar un ilícito continuado y sucesivo, constituido por el funcionamiento de servicio de alojamiento turístico en departamentos del edificio y/o arriendo por día, conocidos en el rubro como: "Apart Hotel", los cuales corresponden para el caso de doña Isabel Margarita Rivera Varas, a los departamentos N° 206, 603 y 608; doña Rosa Ester Aliaga Quinteros, departamentos N° 310, 401, 609 y 706 y don José Miguel González Ferreira, departamentos N° 404, 504 y 705, todos del CONDOMINIO EDIFICIO TERRAZAS CORDILLERA de la ciudad de Talca, indicando que son publicitados y promocionados en los sitios web: www.tripadvisor.cl y www.booking.com.

Expone que los poseedores inscritos de los departamentos y por tanto, quienes se presumen como dueños son don Jorge Ernesto Schorr Concha, departamento N°608; don Carlos Felipe Villegas González, departamento N°310; don Germán Francisco Niedmann Lolas, departamento N°401; doña Fátima Del Valle Elizabeth Robles, departamento N°404; SOCIEDAD DE INVERSIONES ARREBOL SPA, departamentos N°504 y N°705; INVERSIONES PUNTO COM LIMITADA, departamento N°609 y don Héctor Patricio Urzúa Cortés, por el departamento N°706.



Sostiene que los recorridos, respecto de los departamentos mencionados, ofrecen alojamiento por día, mediante el pago de una tarifa determinada, para personas que entran y salen con maletas y bolsos al edificio, lo que claramente pone en riesgo a los demás copropietarios y sus familias. Además, dicho servicio contempla la posibilidad de utilizar los espacios comunes, a modo de ejemplo: estacionamiento, jardín, terraza y piscina, aprovechándose de la seguridad, limpieza y aseo del propio edificio.

La situación descrita transforma un edificio privado en público, ya que entregan a cualquier persona las llaves de los departamentos, pudiendo ingresar incluso con sus vehículos, accediendo a la terraza, piscina, y cualquier espacio que está destinado al uso exclusivo de los copropietarios. Además, contraviene el Reglamento del Edificio Terrazas Cordillera, inscrito a fojas 6468, N°1958 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Talca, que es parte integrante del contrato de compraventa, al momento de adquirir un departamento, que establece en su artículo cuarto el carácter residencial del edificio, en relación a cada propietario, estando prohibido el desarrollo de giros comerciales. Añade la exclusividad del uso de los espacios comunes, pero en relación a los copropietarios, no a terceros ajenos. El mismo artículo determina que para el caso de la cesión temporal del uso de estacionamientos, se debe configurar mediante instrumento privado, el cual deberá ser anotado en un registro especial, que llevará la administración.

En misma línea, asevera que el edificio cuenta con un Reglamento de Multas, a aplicarse en caso de infracción al Reglamento de Copropiedad, el cual sanciona: “1.- Utilización del departamento para fines distintos a los de su naturaleza residencia, sean estas oficinas, locales comerciales, atención de público, de igual forma en aquellos casos de arriendo de departamentos por hora: 1 UTM. (artículo octavo parte final)”. Añade que el Edificio activó un protocolo para evitar el contagio del Coronavirus, con varios vecinos en aislamiento al ser parte de la población más propensa al contagio. Con todo, la actividad denunciada permitió el tránsito de turistas de los que desconocen sus cuidados y estado de salud, de ahí la necesidad de que los recorridos dejen de utilizar los departamentos con un destino distinto al habitacional, ya que los pasajeros no guardan las distancias recomendadas, ni hacen uso de elementos idóneos para impedir, evitar o aminorar los riesgos de propagación o contagio de la enfermedad pandémica.

Refiere que estas circunstancias estaban reguladas en la Ley N° 19.537, hoy en la Ley N° 21.442 “Nueva ley de copropiedad inmobiliaria” promulgada y publicada en abril de 2022. Importante es destacar que el uso y goce exclusivo no autoriza al copropietario de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales, lo que no ha sucedido en este caso.



Precisa que la nueva normativa vigente, señala en su artículo 4° que los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y, a falta de disposición en él, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás. Por su parte, el artículo 27 inciso primero, establece: “Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la dirección de obras municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes”. En coherencia con lo anterior, en relación a los bienes comunes, cita los artículos 28 y 29, que reproduce.

Considera que los recurridos, al destinar los departamentos de su propiedad a uso comercial, como es de apart hotel y arrendamiento por día, actúan de forma ilegal y/o arbitraria al contravenir las disposiciones expresas del reglamento y copropiedad ya citadas. Agrega que esto se hace diariamente y en calidad de hechos reiterados transiten por el Edificio Terrazas Cordillera personas ajenas al condominio, lo que indudablemente genera un riesgo a la comunidad, principalmente en lo relativo a la eventual comisión de delitos contra la propiedad. Lo anterior propende a generar en la comunidad una sensación de vulnerabilidad y desprotección, vulnerando el derecho a la integridad física y psíquica de los integrantes de la Comunidad del Edificio Terrazas Cordillera, en favor de quien recurre, consagrado en el artículo 19 N°1 de la Constitución Política.

Asimismo, señala que el derecho de propiedad que los integrantes de la comunidad detentan sobre sus inmuebles, igualmente se ha visto vulnerado por el actuar de los recurridos, toda vez que, los integrantes de la Comunidad de Edificio Terrazas Cordillera, al momento de adquirir sus inmuebles, lo hicieron con la certeza de que se trataba de un edificio cuyos departamentos tendrían usos habitacionales, más no comerciales. Aduce que esta vulneración se produce al dar un uso comercial a sus departamentos afectando, especialmente, la facultad de uso que otorga el derecho de dominio, pues los espacios comunes del edificio son mal utilizados por personas ajenas al edificio, que no respetan el reglamento de copropiedad, con todas las consecuencias que ello genera, tales como la depreciación de su inversión por vivir en un edificio inseguro. De esta forma, estima vulnerado respecto de la Comunidad del Edificio Terrazas Cordillera la garantía constitucional del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, en los términos expuestos.

En el acápite destinado al derecho, señala que para desarrollar el negocio antes indicado de manera legal, existen cuerpos normativos que necesariamente



se deben tener presentes, estos regulan aspectos urbanísticos, de turismo, sanitarios, laborales, tributarios y de responsabilidades civiles; citando al efecto lo prevenido en los artículos 23, 24 y 26 del DL N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales; 14 inciso primero del Decreto N°484, de 1980, del antiguo Ministerio del Interior, reglamento para la aplicación de los artículos 23 y siguientes del Título IV del DL N° 3.063, de 1979; 145 de la "LGUC" (sic); 2° y 4° del Decreto N°194, de 1978, del Ministerio de Salud, reglamento de hoteles y establecimientos similares; Decreto N°47, de 1992, del MINVU, en lo que resulte pertinente; artículos 68° y 88° del Código Tributario; y artículo 64° de la ley sobre impuesto a las ventas y servicios.

Explica que la modalidad de oferta web (tripadvisor, booking) consiste en la oferta a terceros a través de plataformas digitales de contacto como portales en línea dirigida a huéspedes normalmente viajeros o de paso, ofrecidas por propietarios, agentes de intermediación o administradores que operan en carácter de "anfitriones". Dicha modalidad no se ajusta a la actividad regulada, típica y homologable de hospedaje turístico, se encuentran afectas a una regulación completa y responsable desde el punto de vista tributario, municipal, sanitario, de seguridad y garantía de pasajeros y de protección al consumidor. Añade que la legislación chilena no reconoce a Airbnb para poder ofrecer alojamientos de tipo turístico o de negocios ya que no se ajusta a la actividad regulada de hospedaje turístico o arriendos estacionales, previstas en el Código de Comercio.

Asimismo, indica que acorde con lo dispuesto en los artículos 1° y 6°, letra A), N° 1°, del Código Tributario, y 1° y 7°, letra b), del artículo primero, del Decreto con Fuerza de Ley N°7, de 1980, del Ministerio de Hacienda, que contiene la ley orgánica del SII, compete a ese organismo interpretar administrativamente, en forma exclusiva, las disposiciones sobre tributación fiscal interna, fijar normas, impartir instrucciones y dictar órdenes para la aplicación y fiscalización de los tributos cuyo control no esté encomendado por ley a una autoridad diferente.

En apoyo de su pretensión, adjuntó los siguientes documentos: 1) Certificado de dominio vigente del departamento 206, inscritos a fojas 7589, número 7337 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 2) Certificado de dominio vigente del departamento 310, inscritos a fojas 1983, número 1114 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 3) Certificado de dominio vigente del departamento 401, inscritos a fojas 13172, número 6312 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 4) Certificado de dominio vigente del departamento 404, inscritos a fojas 292, número 281 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 5) Certificado de dominio vigente del departamento 504, inscritos a fojas 11169, número 10652 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 6) Certificado de dominio vigente del departamento 603, inscritos a fojas 17250, número 9107 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 7) Certificado de dominio vigente del



departamento 608, inscritos a fojas 1129, número 1088 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 8) Certificado de dominio vigente del departamento 609, inscritos a fojas 7694, número 7831 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 9) Certificado de dominio vigente del departamento 705, inscritos a fojas 11168, número 10651, del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 10) Certificado de dominio vigente del departamento 706, inscritos a fojas 16374, número 8771, del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Talca; 11) Reglamento de multas, Condominio Edificio Terrazas Cordillera; 12) Inscripción de fojas 6468, Número 1958 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Talca que contiene reglamento de copropiedad Edificio Terrazas Cordillera; 13) Registro de pasajeros Edificio Terrazas Cordillera; 14) Capturas de pantallas de sitios webs Tripadvisor.cl, Booking.com.

SEGUNDO: Que, la recurrida doña Rosa Ester Aliaga Quinteros, alegó en primer término la improcedencia de la acción de protección, haciendo presente que el supuesto uso distinto al residencial que ella le estaría dando a ciertas unidades del edificio, infringiendo el Reglamento de Copropiedad y su Reglamento de Multas, es un asunto que no puede ser conocido ni resuelto mediante la acción de protección, porque los hechos denunciados tienen un procedimiento establecido en el Reglamento de Multas, concordante con el Reglamento de Copropiedad.

Al efecto, señala que el Reglamento de Multas aplicable a tres situaciones específicas, en el N°1 señala “Utilización del departamento para fines distintos a los de su naturaleza residencia, sean estas oficinas, locales comerciales, atención de público, de igual forma en aquellos casos de arriendo de departamentos por hora: 1 UTM. (Artículo octavo parte final)”. Por lo anterior, considera que frente a cualquier situación del edificio se debe recurrir en primer lugar a su Reglamento, que para este caso concreto, establece un procedimiento aplicable en el propio Reglamento de Multas el que señala en su parte final, que, previo a aplicar la multa por utilización el departamento para fines distintos a los de su naturaleza residencia, sean estas oficinas, locales comerciales, atención de público, y para aquellos casos de arriendo de departamentos por hora; “para hacer efectiva dichas sanciones, deberá denunciar el hecho a conserjería, quien le tomará la denuncia en el libro de actas diario, el reclamo formal dará derecho a la administración para cobrar las multas en el cobro de gasto común”.

Afirma que, en la especie, no existe reclamo en su contra en el libro de actas diario, ni tampoco se le ha aplicado multa alguna. Y en caso de haber existido algún reclamo, ello daría lugar a que la Administración aplique multas, siendo ese el procedimiento aplicable y no recurrir de protección, no siendo facultativo de la Administración ni del Comité, escoger que procedimiento aplica, sino que es obligación hacerlo de acuerdo a los propios Reglamentos.



YLCXXDXFLN

Hace presente que el recurso de protección es de carácter especial y excepcional y, por lo mismo, procede su aplicación sólo en aquellos casos relativos a determinadas materias, en las que una persona hubiese sido víctima de un acto u omisión arbitrario o ilegal, que le cause una privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos taxativamente señalados en la Constitución Política. Así, corresponde que su aplicación sea restringida, debiendo interponerse dentro de plazo, respecto de situaciones que por su naturaleza requieran un pronunciamiento judicial rápido, que ponga pronto remedio a actos u omisiones arbitrarias o ilegales.

En subsidio de lo anterior, solicita que la acción se declare extemporánea, y/o inadmisibile, toda vez que no cumple con lo dispuesto en el artículo 1° del Auto Acordado sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, por cuanto no existe ningún antecedente que demuestre que ha sido deducido dentro del plazo de 30 días, ni tampoco la recurrente lo menciona. Precisamente, en ninguno de los pantallazos de sitios web acompañados se indica la fecha de publicación, es más, no sabe cuándo se tomaron estas impresiones de pantalla, careciendo de fecha cierta, incluso en el documento N° 23, una persona de nombre Josefina dejó un comentario, indicando como fecha de estadía el mes de Mayo de 2019; luego en la foto N° 23 de indica que se recibe usuarios desde el 19 de febrero de 2014; no indicando, además, cuál de los recurridos efectuó tales publicaciones, es decir, la recurrente desde esa fecha - mayo 2019 y febrero 2014 - tenía conocimiento de los hechos por los cuales se recurre, por lo que el recurso es extemporáneo.

Indica que si bien en la foto N° 18 se acompaña una impresión de pantalla en la cual ella responde consultas de terceras personas, éstas fueron realizadas el 05 de febrero y 24 de marzo del año 2021, y en marzo del 2022, lo que no hace más que probar que la recurrente, a esa fecha, ya tenía conocimiento de los hechos que me imputa, lo que excede con creces el plazo de 30 días para accionar de protección. Añade que la recurrente acompañó dos fotografías de un “registro de pasajeros”, que eventualmente permitiría presumir la fecha de la supuesta actuación ilegal o arbitraria. Sin embargo, toda persona que ingresa el edificio y que no sea residente, debe registrar su identidad en dicho libro lo que, obviamente incluye a las visitas que acuden a los departamentos, por lo que quienes aparecen en dicho registro perfectamente podrían corresponder a visitas a algún residente u ocupante de alguna unidad y no a alguien que utiliza el departamento por días u horas.

En cuanto al fondo, solicitó el rechazo de la acción de protección por no haber cometido ningún acto o incurrido en la omisión arbitraria o ilegal que ocasione privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de las garantías constitucionales respectivas, todo ello con expresa condena en costas.

En relación a la supuesta vulneración del artículo 19 N°1 de la Constitución Política de la República, afirma que en este caso el recurrente solo alude a una “sensación”, la cual la Real Academia define como: “impresión que percibe un ser



vivo cuando uno de sus órganos receptores es estimulado”; “percepción psíquica de un hecho”; “presentimiento de un hecho” por lo tanto no constituye privación, perturbación o amenaza a la integridad física y psíquica de ninguna persona. Agrega que el hecho de tener una “sensación” es un tema subjetivo y de cada individuo, y en caso de estimar vulnerado un derecho, es la recurrente quien debe acreditarlo.

Por otro lado, tampoco basta con manifestar que “diariamente y en calidad de hechos reiterados transiten por el Edificio Terrazas Cordillera personas ajenas al condominio, lo que indudablemente genera un riesgo a la comunidad”; por cuanto las visitas que concurren al Edificio también son personas ajenas al condominio y, consecuentemente, generan un riesgo a la comunidad y personalmente, siguiendo la lógica de la recurrente, podría accionar de protección en contra de todos aquellos que reciben visitas, ya que son personas desconocidas que dan la “sensación” de “vulnerabilidad y desprotección”, lo que sería absurdo.

Además, señala que no existe ningún antecedente en el proceso, ni en los hechos que demuestre o acredite la vulneración a la integridad física y psíquica de algún integrante de la comunidad, lo que es fácil de constatar mediante dos hechos objetivos: 1° No existe reclamo alguno en los libros deducido en mi contra por algún propietario o residente a la fecha. 2° Jamás se le ha cursado alguna multa por el hecho contenido en N° 1 del Reglamento de Multas, que reproduce. Conforme a ello, estima acreditado que ninguna persona del condominio se ha sentido privada, perturbada o amenazada en su integridad física ni psíquica, ya que de lo contrario, habrían efectuado la denuncia correspondiente.

En cuanto a la vulneración del artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República, considera que no es fundamento suficiente el señalar que los integrantes de la Comunidad de Edificio Terrazas Cordillera adquirieron sus departamentos con la certeza de tendrían uso habitacional, pues por ello se dictó el “Reglamento de Multas” que contempla esta situación, y jamás alguna persona de la comunidad ha reclamado en los libros ni se le ha cursado multa alguna, lo que demuestra que no existe ninguna privación, perturbación o amenaza al derecho de propiedad.

Respecto al uso de los espacios comunes, señala que es totalmente falso que éstos sean mal utilizados por personas ajenas al edificio o que no se respete el reglamento de copropiedad. Tampoco existe en autos algún indicio que permita concluir alguna afectación al derecho de propiedad en este sentido, como denuncia o multa que se me haya aplicado; y en el supuesto que la recurrida insista en ello, debe describir detalladamente los hechos, en que espacio común sucedió, señalando día y hora, individualizando al responsable, y como ello afectó el derecho de propiedad, rindiendo algún medio de prueba a objeto de acreditar sus dichos, lo que no ha ocurrido.



Indica que los espacios comunes también son utilizados por las visitas que concurren al edificio, y siguiendo esa lógica, se debería prohibir el ingreso a toda persona ajena al edificio; además de no existir constancias, reclamos, o denuncias por parte de algún integrante de la comunidad en mi contra por algún hecho de esta naturaleza.

TERCERO: Que, el abogado don Matías Pinochet Aubele, en representación de la recurrida doña Isabel Margarita Rivera Varas, informó el recurso reclamando primeramente la improcedencia de la acción de protección por ser otra la vía para la solución de conflictos que se susciten entre copropietarios o entre estos y la administración.

Al respecto, indica que para la sanción ante el incumplimiento de las prohibiciones indicadas en Reglamento de propiedad y el Reglamento de multas de La Comunidad Edificio Terrazas Cordillera, se encuentra contemplado el siguiente procedimiento sancionatorio: “(...)Para hacer efectiva dichas sanciones, deberá denunciar el hecho a conserjería, quien le tomará la denuncia en el libro de actas diario, el reclamo formal dará derecho a la administración para cobrar las multas en el cobro de gasto común (...)” . De esa forma, el reglamento de copropiedad contempla su propio procedimiento para la imposición de multas. Añade que el artículo octavo del Reglamento de copropiedad de La Comunidad Edificio Terrazas Cordillera se remite en forma expresa a la Ley para la sanción de las infracciones a las restricciones y prohibiciones allí señaladas. “(...) Las infracciones a las restricciones, prohibiciones y obligaciones señaladas se sancionaran en la forma prevista en la legislación y normativa vigente (...)”. Al efecto, el artículo 44 de la Ley 21.442 que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria señala que “Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley N° 18.287 y, en subsidio, a las normas del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido en esta ley y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias (...)”. Por su parte, el artículo 46 dispone: “(...) Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código. Así las cosas, habiendo normas especiales que contemplan formas de resolución de conflictos idóneas para el asunto ventilado en estos autos, que le entregan la competencia para conocer a los Juzgados de Policía Local o al arbitraje, queda de manifiesto que la acción de protección deducida es improcedente y por consecuencia solicita su total rechazo.



De otro lado, alega la extemporaneidad de la acción de protección basado en que los documentos acompañados con el recurso, en especial las publicaciones y opiniones de la página “tripadvisor.cl”, dan cuenta que la recurrente está en conocimiento, al menos, desde el año 2019 de los hechos en que funda sus alegaciones, por lo que solicita su rechazo.

En cuanto al fondo, alega que la recurrida no ha incurrido en actos u omisiones arbitrarias o ilegales y sin verificarse aquellos carece de procedencia el presente recurso. Al respecto, señala que su representada destina su propiedad al hospedaje por días a familias que lo requieran a través de las páginas web habilitadas para ello. Sin embargo, ni la Ley, ni el Reglamento de copropiedad de La Comunidad Edificio Terrazas Cordillera prohíbe en ninguna de sus disposiciones el arriendo por día de los departamentos en la forma en la que lo realiza. Estima que con el hospedaje por día que su representada pacta no se cambia bajo ningún punto de vista el uso ni la destinación residencial o habitacional de los departamentos. Por lo tanto no existen actos u omisiones arbitrarias o ilegales.

Al efecto, indica que el artículo 2.1.25. del Decreto Supremo N°47 de 1992, que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que: “ El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.”. Su representada destina la propiedad al hospedaje de familias por día o días y no presta servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, enmarcándose así dentro de los márgenes que la propia Ley define como uso residencial. Finalmente, no siendo una actividad comercial, esta no se encuentra regida por las normas del DL N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales que malamente se invocan.

Descarta la supuesta vulneración de las garantías del artículo 19, N° 1 y 24 de la Constitución Política de la Republica, pues el razonamiento del recurrente los lleva al sin sentido, que los demás arrendatarios de los departamentos estarían también vulnerando sus derechos fundamentales. Pues se olvida que el arrendamiento comprende el derecho de uso o habitación, que la arrendadora cede en beneficio del arrendatario durante la duración del contrato, estos últimos gozan de los bienes en la misma forma en la que le correspondería hacerlo al arrendador.

En lo relativo a la mala utilización de los espacios comunes, indica que el recurrente no acompaña antecedentes que den fe de sus alegaciones, agregando que no son efectivas.

CUARTO: Que, por su parte, los recurridos don José Miguel González Ferreira y la SOCIEDAD DE INVERSIONES ARREBOL SPA, R.U.T N° 77.252.655-5,



YLCXXDXFXLN

representada legalmente por doña Jenny Lorena Villalobos Morales, informaron el recurso, solicitando su rechazo, con costas.

Al efecto, sostiene que el arriendo de los departamentos por día o días, con fines única y exclusivamente habitacional, no puede ser subsumido en los conceptos de oficinas, locales comerciales o atención de público, no siendo esto entonces contrario a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad del Edificio Terrazas Cordillera, ni tampoco a lo indicado por la ley especial. Hace presente que no existe reclamo o denuncia formal alguna realizada ante el Conserje o Administración del condominio, ya sea respecto a ruidos molestos, comisión de posibles actos ilícitos, de violencia y cualquier otro que tienda a perturbar la cotidianidad de los residentes, como tampoco su debida notificación de haber acontecido; no respetando instrumentos a que son obligados tanto Copropietarios como la Administración, sin ajustarse el procedimiento adoptado por la Administración a lo indicado por el propio Reglamento de copropiedad, careciendo de fundamento sustantivo, procesal y arbitrario.

Por otra parte, refiere que conforme a la escritura pública de Acta de Reunión Ordinaria de Asamblea de Copropietarios Condominio Terrazas Cordillera, los espacios comunes, específicamente terraza y piscina han permanecido con prohibición de acceso a sus usuarios durante al menos tres años, dos de ellos principalmente por las implicancias de las medidas preventivas para el contagio de la enfermedad COVID-19, sumando un año más a ello, por causas de una mala administración.

En cuanto al documento titulado Registro de Pasajeros, con la entrada y salida de variadas y diversas personas al condominio, señala que se prescinde de parte de la información de suma relevancia que se contiene en dicho registro, cuales son, la constatación y consecuente identificación de dichos visitantes con nombres, apellidos, cédula nacional de identidad, nacionalidad, fecha y hora de ingreso, no pudiendo reflejar en ningún caso el ingreso de persona determinada por un tiempo inferior a un día. En relación a lo anterior y la afirmación del recurrente respecto al tránsito de personas, en función del registro antes indicado, precisa que en todo condominio se debe proceder al registro de todos y cada uno de los visitantes, con independencia de si se dirigen a departamentos con copropietarios de carácter permanente o temporales, siempre y cuando no se trate de un residente propiamente tal. Ante lo cual no cabe sino cuestionar la veracidad de las circunstancias que dan cuenta del registro o por otro lado, la razón de que el mecanismo de “control” sea ejercido respecto a algunos copropietarios y otros no; además, el registro da cuenta de estadías que van desde uno a cuatro días.

Al igual que los otros recurridos, aduce la improcedencia de la acción por especialidad de procedimientos del Reglamento de Copropiedad y del contenido en la Ley 21.442. Explican que al tenor de la normativa vigente, el primer mecanismo es el que debe aplicarse para dirimir y sancionar situaciones como las que describe el recurrente y de ser tales, es aquel contenido en el propio



YLCXXDXFXLN

Reglamento de Copropiedad del Edificio Terrazas Cordillera, regulado bajo el título II de las disposiciones generales, cláusula novena, siendo sanción común, la Multa. La prohibición contenida en el reglamento antes indicado consiste únicamente en la imposibilidad de arrendar los departamentos por hora y no el arriendo por día, días o la constitución de apart hotel. Luego, en todo aquello no regulado por el Reglamento de copropiedad del Edificio Terrazas Cordilleras, se aplicará supletoriamente el reglamento de la Ley de Copropiedad N°21.442; y por disposición expresa del artículo 11 que, a su respecto indica en el título III del Reglamento de Copropiedad, párrafo 1°, del objeto del reglamento, artículo 8 “Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación, con los siguientes objetos: J) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos”. Siendo concluyente a este respecto que los actos encuadrados en esta acción constitucional escapan a su objeto de resguardo, y que por la realidad de los hechos, podría únicamente ser competencia del Juzgado de Policía Local, sin embargo ello no es sinónimo de un resultado favorable, porque se trata lisa y llanamente de una actividad permitida expresamente por el legislador bajo condición de no afectar estándares de calidad de vida de copropietarios permanentes, ni afectar el uso de bienes y servicios comunes.

En razón de lo anteriormente expuesto, estiman que no se configura en forma alguna el ejercicio de actos ilegales o arbitrarios, en calidad de reiterados, pues la actividad que se describe no adolece de ilicitud alguna per se y porque en su caso, se mantiene regularizada dicha actividad ante los organismos del estado correspondientes. Tampoco consideran concurrentes las infracciones que se aducen respecto de los derechos establecidos en los artículos 19 N°1 y N°24 de la Constitución Política de la República, es más, el recurrente no ha sido capaz siquiera, de señalar claramente cuáles serían los hechos que supuestamente han importado una vulneración.

En cuanto al supuesto mal uso de los espacios comunes, que argumenta el recurrente, expresa que tampoco se han acompañado antecedentes que evidencien una perturbación, privación o amenaza al derecho de propiedad, ya que no existen reclamos y/o denuncias de ningún tipo que acrediten dicha vulneración. Hacen presente que dichos espacios comunes se encuentran desprovistos de acceso de sus residentes y usuarios, desde hace ya dos años.

Asimismo, cita sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema, en autos ROL 14.374-2021, en cuanto resuelve: “Que, al ser la propiedad horizontal una forma especial del derecho de dominio, su análisis debe adecuarse, en primer



término, a su finalidad y contenido, encontrando un inicial soporte en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, que lo entiende vulnerado en tanto se entrase a su titular la posibilidad de realizarlo más allá de lo razonable, en particular, cuando las facultades que son inherentes al dominio se ven impedidas de ser ejercidas en plenitud, siendo tales las de uso, que permite al propietario emplear para sí mismo el bien; la de goce, que otorga a su titular la potestad de percibir los frutos o productos que sea posible entregar; y, la de disposición, que es aquella que permite la enajenación de la cosa, su consumo o transformación. / De este modo, “la esencia del derecho -de propiedad- debe ser conceptualizada desde el punto de vista del ordenamiento positivo y dentro de este ámbito precisar el alcance de la norma constitucional en los términos más sencillos, para que sea entendido por todos y no sólo por los estudiosos de la ciencia jurídica. Desde esta perspectiva, debemos entender que un derecho es afectado en su ‘esencia’ cuando se le priva de aquello que le es consustancial de manera tal que deja de ser reconocible y que se ‘impide el libre ejercicio’ en aquellos casos en que el legislador lo somete a exigencias que lo hacen irrealizable, lo entran más allá de lo razonable o lo privan de tutela jurídica”.

Finalmente, reclama la extemporaneidad de la acción deducida fundado en que el recurrente no precisa en manera alguna cuál es el acto inicial que da origen a la amenaza a los derechos constitucionalmente consagrados e invocados en su presentación. Luego, entienden por interpretación del escrito del recurrente, que los hechos se habría desarrollado en plena pandemia, teniendo entonces a esa fecha, la administración conocimiento de los mismos. Agrega que en el recurso no se señala un tiempo cierto y determinado, sólo refiriéndose a “que el Edificio activó un protocolo para evitar el contagio del Coronavirus”, debiendo inferir, que se refiere al pleno periodo de pandemia por causa de la enfermedad Covid-19. Sin embargo, acompaña una copia -de sólo dos hojas- del Registro de pasajeros del Condominio Terrazas Cordillera, en las que se señala el registro de personas entre las fechas 31 de agosto de 2022 y 10 de septiembre del mismo año, forzando el cálculo del plazo de 30 días.

QUINTO: Que, con fecha 22 de noviembre de 2022 (a folio 43) atendido el tiempo transcurrido y, a fin de dar curso progresivo a los autos, se prescindió del informe solicitado a los demás recurridos.

SEXTO: Que, en lo que concierne a la alegación de extemporaneidad del recurso planteada por los recurridos que comparecieron en autos, cabe señalar que esta Corte ya se pronunció respecto de la admisibilidad del mismo.

Sin perjuicio de ello, se tiene también en consideración que es un hecho indiscutido que los hechos que motivan el recurso se han desarrollado de manera continua por los recurridos; por lo que, en este contexto, el recurso ha sido interpuesto dentro de plazo legal.

SEPTIMO: Que, en el Acta de reunión ordinaria de Asamblea de copropietarios de Condominio Terrazas Cordillera, de 28 de abril de 2022, adjuntada por el recurrente, consta en su acuerdo seis que se ratificó como



Administrador a don Cristian Rodrigo Salazar Concha, para el periodo de administración abril 2022 - abril 2023, y se le facultó para representar a la comunidad judicial y extrajudicialmente, firmar contratos con los proveedores, contratación de trabajadores, firmar escrituras públicas a favor de la comunidad y en general todas las que establece la ley con la finalidad de representar a la comunidad.

Lo anterior guarda relación con lo prevenido en el artículo 20 de la Ley N°21.442, que establece las funciones que corresponden al Administrador, disponiendo en su N°6 lo siguiente:

“6) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros”.

De otro lado, es dable precisar que el recurso de protección constituye una acción esencialmente cautelar, cuya finalidad es brindar eficaz y oportuno amparo a las personas de los efectos de un acto ilegal o arbitrario que lesiona un derecho indiscutido por lo que, en ningún caso constituye un juicio en que se discuten hechos y derechos controvertidos por las partes, de manera que desde este prisma no es posible extender las facultades del administrador para deducir específicamente un recurso de protección, por no haber sido facultado expresamente por la Asamblea de Copropietarios.

OCTAVO: Que, además, del tenor del recurso de autos, se representa el arriendo efectuado por los recurridos respecto de departamentos de su propiedad o que administrarían a nombre del propietario, es decir, se dirige en contra de otros copropietarios de la Comunidad Terrazas Cordillera, atribuyéndoles una infracción a lo prevenido en el artículo 4° del Reglamento de Copropiedad de dicha comunidad en relación con el N°1 del reglamento de Multas de dicha Comunidad, en razón de arrendar departamentos a pasajeros quienes, además, harían mal uso de los espacios comunes y no cumplirían o atentaría contra las restricciones sanitarias acordadas en razón de la pandemia Covid-19, sin precisar hechos concretos que importarían un mal uso de los espacios comunes por parte de dichos pasajeros, las transgresiones a las restricciones sanitarias y menos aún, quienes y cuando se habría arrendado por horas alguno de los departamentos de los recurridos; tampoco señala que miembros de la comunidad habrían reclamado de estas circunstancias y se habrían vistos amenazados o vulnerados en las garantías y derechos que se estiman infringidos en el recurso. Es decir, contiene alegaciones generales respecto de personas indeterminadas y presuntamente afectadas o amenazadas en sus derechos, lo que hace necesario determinar el alcance la presente acción.

Al efecto, cabe tener presente que el artículo 20 de la Constitución Política de la República reconoce como legitimado para interponer el recurso *“El que por causa de actos u omisiones arbitrarios o ilegales sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías establecidos en el artículo 19...”*; a su vez, el N°2 del Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema



YLCXXDXFXLN

sobre tramitación y fallo del recurso de Protección, dispone que *“El recurso se interpondrá por el afectado o por cualquier otra persona en su nombre...”*. De ello se colige que la acción de protección no constituye una acción popular, por lo que debe demostrarse por quien lo deduce un interés jurídico en su resultado.

Así se ha sostenido por la Excma. Corte Suprema en diversas sentencias, como las dictadas en los autos Rol N°9464-2009, caratulados “Fundación Cardoen con Entel PCS Telecomunicaciones S.A. y otros”; Rol N°4777-2011, caratulados “Municipalidad de Linares con Comisión Regional del Medio Ambiente de la VII Región del Maule”; Rol N°8213-2011, caratulados “Alcalde de Huara y Diputado Hugo Gutiérrez con Comisión Regional del Medio Ambiente de la Primera Región” y Rol N°2463-2012, entre “Corporación Fiscalía del Medio Ambiente con Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Aysen”.

En consecuencia, es dable concluir que el recurrente carece de legitimidad activa para representar, en estos términos a la Comunidad Terrazas Cordillera, por lo que el recurso resulta del todo improcedente en los términos entablados.

NOVENO: Que, sin perjuicio de lo antes concluido, cabe señalar que la acción constitucional de protección, consagrada en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, ha sido establecida a favor de quien, por causa de actos u omisiones arbitrarios o ilegales, sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías establecidas en el artículo 19 de la Carta Fundamental.

Como ya se dijo, se trata de una acción esencialmente cautelar, cuya finalidad es brindar eficaz y oportuno amparo a las personas de los efectos de un acto ilegal o arbitrario que lesiona un derecho indiscutido.

DECIMO: Que, consecuentemente con lo anterior, de acuerdo con lo expuesto por recurrente y recurridos, como de los documentos incorporados por los intervinientes, se advierte la existencia de un conflicto respecto de la procedencia de las infracciones reglamentarias que se aducen por el recurrente, haciendo presente los recurridos que no se ha deducido reclamo alguno a su respecto por algún miembro de la comunidad que haya dado lugar al procedimiento establecido para la aplicación de multas, de manera tal que lo cuestionado en autos son actos jurídicos que exceden el amparo que otorga la acción de protección.

En consecuencia, no se trata de un derecho indubitado que un tercero vulneró por vías de hecho, sino que de un conflicto jurídico que corresponde ser resuelto mediante las acciones que la ley de copropiedad inmobiliaria prevé, en un proceso declarativo y controversial, por lo que procede desestimar el recurso de protección impetrado en autos.

UNDECIMO: Que, en armonía con lo antes razonado, procede rechazar la acción intentada, dado que excede el ámbito de conocimiento y atribuciones otorgadas por este arbitrio constitucional.



Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia sobre Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **SE RECHAZA** la acción constitucional deducida por don Cristian Salazar Concha, cédula de identidad N° 17.332.583-5, chileno, soltero, administrador, en representación de Condominio Edificio Terrazas Cordillera, en contra de doña Isabel Margarita Rivera Varas, don Jorge Ernesto Schorr Concha, doña Rosa Ester Aliaga Quinteros, don Carlos Felipe Villegas González, don Germán Francisco Niedmann Lolas, don José Miguel González Ferreira, doña Fátima Del Valle Elizabeth Robles, Sociedad De Inversiones Arrebol Spa, Inversiones Punto Com Limitada, y don Héctor Patricio Urzúa Cortés.

No se condena en costas al recurrente, por estimar que accionó con fundamento plausible.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.

Redacción de la Ministra Titular doña Jeannette Valdés Suazo.

Rol N°8378-2022/ Protección



Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Talca integrada por los Ministros (as) Moises Olivero Muñoz C., Jeannette Scarlett Valdés S. y Abogado Integrante Robert Morrison M. Talca, treinta y uno de enero de dos mil veintitrés.

En Talca, a treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, 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>.