Concepción, nueve de febrero de dos mil veintiuno.

VISTO:

Que con fecha 25 de mayo de 2020, comparece Valentina Andrea Romero Soto, abogada, domiciliada en San Martin N° 140, comuna y ciudad de Concepción, en representación de José Manuel Velasco Jouanne, administrador del Edificio ubicado en calle San Martin N° 140, denominado "Futuro Green" de esta ciudad, interponiendo recurso de protección en contra de **Claudia Graciela Condeza Neuber**, con domicilio en Avenida Andalue N° 2339, comuna de San Pedro de la Paz y domicilio comercial en San Martin N° 140, Bodega 101, Concepción; **Aníbal Pedro Maceratesi**, con domicilio en Avenida Andalue N° 2339, comuna de San Pedro de la Paz, Concepción y con domicilio comercial en San Martin N° 140, Bodega 101, Concepción; **Juan Carlos Iván Heijboer Alvial**, domiciliado en Pedro Lira N° 1080, Departamento 135, Villa San Pedro y domicilio comercial en Cochrane N° 231, Concepción.

Reclama que en el edificio administrado por su mandante, funcionan varios Apart Hotel, Airbnb u otros análogos, con una finalidad comercial publicitada (hotelera) para turistas que entran y salen con maletas y bolsos del edificio, poniendo en riesgo a los copropietarios y sus familias. Añade que la actividad descrita es promocionada a través de distintas páginas de internet, donde se ofrecen como "servicio", aparte de los espacios comunes del edificio por los que todos los residentes pagan (estacionamientos techados, acceso con portero eléctrico, seguridad las 24 horas, lavandería y gimnasio), personal de limpieza, artículos de aseo personal y el desayuno, transformando un edificio privado en "público", ya que entregan a cualquier persona las llaves de los departamentos, el control eléctrico del acceso vehicular, la llave de lavandería, gimnasio y sala de eventos. Añade que en el caso del señor Maceratesi usa la bodega 101, de propiedad de su cónyuge

OCXDXNRGXJ

Claudia Condeza, como oficina comercial de administración y estación de trabajo de mucamas, hay un escritorio, acceso a internet y teléfono, y se almacenan útiles de aseo, planchas, toallas y sábanas.

Menciona que en el edificio se activó un protocolo para evitar el contagio del Coronavirus, con varios vecinos en aislamiento al ser parte de la población más propensa el contagio, lo cual pierde sentido con el tránsito de turistas, lo cual constituye un riesgo sanitario inminente, de ahí la necesidad de que los recurridos dejen de utilizar los departamentos con un destino distinto al habitacional.

Indica que el Reglamento de Copropiedad del Edificio, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Concepción, a fojas 80, N° 65 del Registro de Hipotecas del año 2015, es parte integrante del contrato de compraventa por el que se adquieren los departamentos, bodegas y estacionamientos, por lo que no puede ser desconocido por los recurridos y en él se establece el uso del departamento en forma ordenada y tranquila, que no se debe ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y que queda especialmente prohibido a los propietarios, destinar cualquier departamento a objetos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni destinarlos a cualquier uso que no se ajuste a su naturaleza, vale decir, destino habitacional, agregando que todo lo concerniente a la administración del Edificio debe ser resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, a las cuales no asisten los administradores o propietarios de los apart hotel y, si lo han hecho, no se han opuesto a la prohibición de su funcionamiento, de forma tal que la comunidad cuenta con una prohibición expresa de prestar servicios comerciales y mientras tal prohibición no sea modificado por los canales y a través de las formalidades adecuadas, no podrá ser utilizado por los

OCXDXNRGXJ

recurridos para la explotación del quehacer comercial a que se hace referencia en el recurso.

Estima que los recurridos, al destinar los departamentos de su propiedad a uso comercial, como es el arrendamiento por día, actúan de forma ilegal y/o arbitraria al contravenir las disposiciones expresas del reglamento y copropiedad ya citadas. Dicha actividad ilegal, hace que diariamente y en calidad de hechos reiterados transiten por el Edificio Futuro Green 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.

Expone que el actuar de los recurridos ha vulnerado el derecho a la integridad física y psíquica de los integrantes de la Comunidad del Edificio Futuro Green, consagrado en el artículo 19 N°1 de la Constitución Política y, asimismo, el derecho de propiedad que los integrantes de la comunidad detentan sobre sus inmuebles, toda vez que los integrantes de la Comunidad de Edificio Futuro Green, 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, vulnerándose la garantía constitucional del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política.

Cita la normativa legal aplicable al caso concreto, agregando que la modalidad Airbnb 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", lo cual no se ajusta a la actividad regulada, típica y homologable de hospedaje turístico y 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.

OCXDXNRGXJ

Cita jurisprudencia en apoyo a su postura y solicita a esta Corte acoger el recurso en el sentido de hacer cesar, de forma inmediata, la ejecución de cualquier acto material que implique o pueda implicar la afectación, perturbación o amenaza de las garantías constitucionales invocadas en la 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, aplicaciones Airbnb ("Bed and Breakfast"), Booking, Trivago y otros análogos y con cualquiera de las denominaciones que se les dé, que operan en el Edificio Futuro Green de la comuna de Concepción, con costas.

Luego, en presentación de 12 de junio de 2020, rectificada en igual fecha, amplía su recurso incluyendo como recurridos a **Juan Francisco Valenzuela Moreno**, trabajador independiente, con domicilio en Angol 482, departamento 304, Concepción, propietario de la unidad 801, la que explota a través de la empresa Valum Ltda., ofertando en las páginas web booking, planetofhotel, hotelvoy, entre otros; y a **Valeria Roxana Betzabe Cartes Pérez**, con domicilio en Cochrane N° 231, Depto. 504, Concepción (socia del señor Juan Carlos Iván Heijboer Alvial en Agustinas Apartments y que explota la unidad 1611 del Edificio Futuro Green, actividad que promociona, indica, a través de la página web departamentosagustina, donde aparecen sus datos y reconocen ser una empresa del giro apart hotel.

Agrega, también, que los recurridos Condeza Neuber y Maceratesi promocionan sus unidades (908, 808, 807, 1103) a través de la página greenapartments; y Heijboer Alvial (unidades 1608, 1407), a través de la página departamentosagustina. Sin perjuicio, dice, de que existen otros empresarios que ejercen la actividad que cuestiona, pero respecto de los cuales ha sido dificultoso obtener sus datos.

OCXDXNRGXJ

Relata que el recurrido Maceratesi ha amenazado a miembros de la comunidad para seguir ejerciendo su actividad en impunidad; y en el departamento 801 de Juan Valenzuela se produjo una riña que presenciaron miembros de la comunidad.

Estima que aparte de tener que lidiar con las consecuencias psicológicas del COVID, los residentes del Edificio deben soportar la mala relación con los propietarios de los apart hotel y la incertidumbre de ver expuesta su salud por la circulación irrestricta de turistas.

Informa la **I. Municipalidad de Concepción**, a través de la abogada Vanessa Barro Queirolo, e indica que con fecha 27 de diciembre de 2019, con motivo de una denuncia se requiere efectuar visita inspectiva a la Dirección de Obras Municipales y al Departamento de Rentas y Patentes.

Para el primer caso, se solicitó fiscalizar si lo denunciado respecto a Bodega №220 corresponde a aquellas obras señaladas en el artículo 5.1.1 de la OGUC, con la excepción que se trate de alguna de las situaciones dispuestas en el artículo 5.1.2 de la OGUC; y que, para el caso de verificarse la obra sin permiso, ordenar las medidas que se estimen convenientes, sin perjuicio de denunciar ante el Juzgado de Policía Local. Además, deberá constatarse que se cuenten con todos los antecedentes que digan relación con un eventual cambio de destino que requiere acuerdo previo de la asamblea y permiso, según la Ley №19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y la LGUC.

Para el segundo caso, se solicitó fiscalizar sobre la existencia de actividad comercial sin patente ni autorización municipal, o cualquier otra infracción al DL N°3063, en relación con Bodegas №101 y N°220.

Al respecto, dice que la Dirección de Obras Municipales, con fecha 6 de enero de 2020 concurrió al edificio, observando en la visita realizada y en relación a la Bodega №220 (Rol 91-423), que si bien no se ingresa a ella,

OCXDXNRGXJ

se logra observar que fue ampliada y que dicha obra si bien no es de carácter estructural, si requiere permiso por haber un cambio de destino conforme el artículo 15 de la Ley №19.537, el que exige además el acuerdo previo de la asamblea. Debido a lo anterior se instruye a la Unidad de Inspección de la Dirección de Obras Municipales que efectúe la correspondiente citación. Respecto al uso de la Bodega N°101 (Rol 91-391), tampoco fue posible ingresar a ella para determinar el destino que se le está dando, no existiendo certeza de alguna obra estructural o que requiera de algún permiso. Agrega que no hay cuota mínima de estacionamiento que resguardar, por lo que éstos no se encuentran impedidos de cambiar su destino, de darse cumplimiento a lo señalado. Expone que con fecha 4 de febrero de 2020 se comunicó a través de la Unidad de Inspección de la Dirección de Obras Municipales a sus propietarios Sr. Aníbal P. Maceratesi Nazzucca y Sra. Claudia G. Condeza Neuber, que se les otorgaba un plazo de 20 días para regularizar su situación y habiendo transcurrido el plazo sin respuesta, se le cursó Citación N° 5665 al 2° Juzgado de Policía Local con fecha 6 de mayo de 2020.

Continúa que con fecha 1° de junio de 2020, y considerando que aún no habían antecedentes ingresados para regularizar las obras sin permiso, la Dirección de Obras Municipales solicitó al Sr. alcalde que decrete su demolición conforme facultad otorgada en el artículo 148 de la LGUC, de la ampliación efectuada en la Bodega N°220, construida sin contar con Permiso de Obra Menor y ni acuerdo de la asamblea el cambio de destino correspondiente, conforme al artículo 15 de la Ley N°19.537.

Refiere que se elabora carta, por medio del Departamento de Patentes y Rentas, para ser notificada a cada unidad habitacional de Edificio Futuro Green, en la que se indicará la prohibición de ejercer actividad comercial sin la tramitación de patente, conforme lo indica el

OCXDXNRGXJ

artículo 24 del Decreto Ley 3.063, de 1979, Ley de Rentas Municipales e indicando las sanciones de ello.

En cuanto a los arrendamientos de departamentos amoblados, o Apart Hoteles y/o similares, explica que es una materia controvertida que no está regulada en forma expresa en la Ley N° 19.537 y por ende debe ser analizada en cada caso particular.

En una segunda presentación expone que, en lo concerniente a ampliación efectuada en bodega Nº 220 parcialmente hacia el estacionamiento y por el cual se accede a ella, la Dirección de Obras Municipales mediante Ord. 37-b.25 de fecha 14 de enero de 2021 aclara que que con fecha 6 de mayo del año 2020 cursó Citación Nº 05665 al Segundo Juzgado de Policía Local por alteración y habilitación al interior del edificio, sin permiso municipal, y la que, por un error administrativo, no fue recibida en el Segundo Juzgado de Policía Local.

Agrega que, sin perjuicio de lo anterior, en una visita efectuada por la Dirección de Obras Municipales al lugar, se constató que la ampliación y alteración efectuada en la bodega Nº 220 antes indicada ha sido demolida y, restituido el lugar como era originalmente.

Comparece Mónica Charrute Merello, **presidenta del Comité de Administración del Edificio Futuro Green,** quien expone que éste está compuesto exclusivamente por departamentos de uso habitacional, con estacionamientos y bodegas para uso de los mismos propietarios de los departamentos, agregando que el Reglamento de Copropiedad del Edificio Futuro Green, en su cláusula vigésima, establece que los departamentos deben usarse en forma ordenada y tranquila y solo podrán destinarse a un uso habitacional, sin embargo, algunos propietarios no habrían respetado el uso habitacional de los departamentos, como ocurre con las personas que se mencionan el recurso de protección quienes, mediante plataformas de

OCXDXNRGXJ

internet y otros medios de publicidad ofrecen y arriendan sus departamentos por días, transformando sus viviendas en servicios de apart hotel, ya que se ofrece alojamiento y servicios de aseo, permitiendo a los clientes el uso de los bienes comunes como la lavandería y el gimnasio, añadiendo que el giro de Apart Hotel es un acto de comercio al tenor de lo establecido en el № 5 del artículo 3 del Código de Comercio.

Menciona que el carácter habitacional del Edificio Futuro Green impide emplear los distintos departamentos que allí existen en labores propias de una actividad comercial, como la que realizan los recurridos y, como consecuencia de lo anterior, se ha afectado gravemente la vida de los propietarios del edificio, siendo innumerables los reclamos que se reciben a diario, pues los "pasajeros" que ocupan los departamentos de los recurridos causan diversas distorsiones a la vida en común en el edificio.

Indica que, dada la situación de pandemia que afecta a nuestro país producto del Covid 19, el ingreso permanente de personas que vienen de distintas ciudades pone en riesgo la salud y la vida de los miembros de la comunidad del Edificio Futuro Green, toda vez que al no ser un establecimiento de hotelería, carece absolutamente de medios y protocolos que permitan evitar que una persona que ingrese por un día y que esté infectada por el virus pueda contagiar a los residentes del edificio, con quienes necesariamente va a compartir el ascensor y los espacios comunes del edificio.

Expone que al destinarse los departamentos al uso comercial, como es el arrendamiento por día, lo recurridos actúan de forma ilegal al contravenir las disposiciones expresas del Reglamento de Copropiedad, que prohíbe un uso distinto al habitacional de sus inmuebles.

Informa **Claudia Condeza Neuber**, quien señala ser propietaria de los departamentos 807 y 808 del Edificio Futuro Green de calle San Martín

OCXDXNRGXJ

140, Concepción, sin embargo niega que éstos se destinen a fines comerciales pues desde que los recibió los tiene arrendados a la empresa Inversiones y Asesorías Don Américo Limitada, sin amoblar y por el plazo de 1 año renovable y para ser utilizado exclusivamente para destino habitacional, por lo que no se le puede hacer responsable sobre el uso que le haya dado la empresa Don Américo a sus departamentos. Agrega que desde hace unos meses el departamento 808 está siendo utilizado única y exclusivamente por su hijo Agustín Maceratesi, quien se encuentra estudiando para su examen de grado, por lo que resulta imposible que esté siendo ofrecido y ocupado para recibir huéspedes. Señala que, en cuanto al departamento 807, desde el mes de abril de 2020 que no es arrendado y actualmente se tiene ofrecido para arrendar por un plazo mínimo de 30 días.

Finalmente respecto de la bodega 101, niega que esté siendo usada como oficina o como estación de trabajo, y en ningún caso ha autorizado a su arrendatario para que le dé otro destino a dicha unidad.

Alega falta de legitimación activa, pues los afectados por los supuestos actos arbitrarios o ilegales que se le imputan, son los miembros de la Comunidad del Edificio Futuro Green, sin embargo el recurso lo interpone la abogada doña Valentina Romero Soto, en representación de don José Velasco, mas no en representación de la comunidad de copropietarios; y, luego, la falta de legitimación pasiva, pues todas las imputaciones que se le hacen, no le son oponibles pues entregó en arrendamiento ambos departamentos a la empresa Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda., y es dicha empresa la que estaría arrendando por días sus departamentos.

OCXDXNRGXJ

Atendido el destino que, destaca, se le está dando actualmente a sus departamentos, el recurso entablado en su contra, estima, ha perdido oportunidad.

Añade que el recurso de protección no es la vía para discutir los conflictos entre copropietarios de un edificio, ya que ello deber ser resuelto por un Juez de Policía Local.

Pide rechazar el presente recurso de protección, con costas.

Comparece el abogado Benjamín Fuentes Germany, en representación de **Aníbal Pedro Maceratesi Mazzucca**, quien informa que su representado es dueño del departamento 908 del Edificio Futuro Green, el cual entregó en arrendamiento sin amoblar a la empresa Inversiones y Asesorías Don Américo Limitada, la cual se dedica a arrendar departamentos amoblados o sin amoblar, pero en ningún caso presta servicios de hospedaje, apart hotel, hostal, hotel o actividades similares. Añade que, a la fecha de evacuar el informe, dicho departamento se encuentra desocupado, luego de que terminase el plazo del último contrato de arrendamiento, el cual duró 3 meses y finalizó el 15 de septiembre de 2020, de forma que se encuentran en la búsqueda de un nuevo arrendatario para la unidad mencionada.

Expone que, en lo que respecta a la bodega 101, jamás ha sido utilizada como oficina o estación de trabajo, pues el uso que se le da es para guardar enceres y documentación de Inversiones y Asesorías Don Américo Limitada, así como artículos o muebles de los departamentos que administra o que arrienda dicha empresa.

Igualmente reclama falta de legitimación activa, por parte del recurrente, y falta de legitimación pasiva de su representado, pues éste entregó en arrendamiento sin amoblar, su único departamento, a la empresa Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda., por lo que serían ellos los

OCXDXNRGXJ

únicos que podrían estar incurriendo en las conductas descritas en el recurso.

Asimismo, menciona la existencia de procesos de fiscalización en curso y la tramitación de una denuncia ingresada por la Municipalidad de Concepción en contra de su representado, ante el 2° Juzgado de Policía Local de Concepción, por la supuesta ampliación de la bodega 220, de forma tal que la existencia de estos procedimientos pendientes haría improcedente el recurso de protección como remedio jurídico en el presente caso.

Agrega que de estimarse que se utiliza el departamento como apart hotel, dicha actividad no se encuentra prohibida por el Reglamento de Copropiedad del Edificio ni por la Ley 19.537; refiere, además, que el llamado Reglamento Interno Comunidad Edificio Futuro Green de 13 de noviembre de 2019, no reviste las formalidades que exige la ley y no tenía conocimiento del mismo.

Finaliza solicitando tener por opuestas las excepciones y defensas indicadas, acogerlas en todas sus partes y en definitiva rechazar el recurso de protección en todas sus partes, con costas.

Acto seguido, comparece el mismo Aníbal Pedro Maceratesi Mazzucca, ahora en representación legal de **Inversiones y Asesorías don Américo Limitada**, informando que la sociedad que representa se dedica, entre otras actividades, al arrendamiento de inmuebles tanto amoblados como sin amoblar y, en el desarrollo de dicha actividad, ha tomado en arriendo distintas unidades del Edificio Futuro Green, que le han sido entregadas por sus dueños. Detalla las unidades del edificio que fueron tomados en arriendo o se encuentran arrendados actualmente por sus respectivos propietarios por períodos de 1 año renovable automáticamente por el mismo periodo.

OCXDXNRGXJ

Igualmente alega falta de legitimación activa y falta de legitimación pasiva y la existencia de otros procedimientos administrativos y judiciales pendientes.

Finaliza solicitando tener por opuestas las excepciones y defensas indicadas, acogerlas en todas sus partes y en definitiva rechazar el recurso de protección en todas sus partes, con costas.

Informan **Juan Carlos Heijboer Alvial y Valeria Roxana Cartes Perez**, quienes señalan ser dueños de 2 y 1 unidades del edificio que se señala en el recurso, respectivamente, dando cuenta que los departamentos están, o fueron arrendados por meses, desde principios del año pasado, situación que no ha variado desde entonces.

Reclaman que si la recurrente tiene conocimiento de alguno de los graves hechos que se le imputan en el recurso, respecto al destino dado a los departamentos, tiene las vías judiciales a su disposición para ejercer las acciones que estime pertinentes.

En cuanto al protocolo activado por el edificio, por el coronavirus, y la prohibición de utilizar los departamentos con un destino distinto al habitacional, les resulta completamente inoponible el reclamo pues sus departamentos están destinados a un uso habitacional, y se encuentran actualmente, y a la fecha de interposición del recurso, arrendados por meses.

Refieren que la recurrente no señala expresamente cual es el acto ilegal o arbitrario que provoca una vulneración en sus derechos constitucionales, ni tampoco la forma en que estos supuestos actos generan esta vulneración, agregando que no se vislumbra cómo el arrendar un departamento por meses provocaría una afectación a sus garantías constitucionales consagradas en el artículo 19 N° 1 de la Constitución, esto

OCXDXNRGXJ

es, el derecho a la integridad física y psíquica, ni menos aún en su derecho de propiedad que también estima violentado.

Reiteran que no ejercen la actividad pretendida por la recurrente y que califica de comercial, pues los departamentos son arrendados por meses, en el ejercicio de las facultades propias que otorga el derecho de dominio y con pleno respeto a la normativa interna del Edificio.

En cuanto a las publicaciones en plataformas digitales, señalan que si bien estas existen, se trata de un ofrecimiento que no se ha concretado en el ejercicio de la actividad que se le imputa, por cuanto los departamentos están arrendados por meses.

Por último, comparece el letrado Miguel Garcés Riveros, en representación de **Juan Francisco Valenzuela Moreno y de Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Valum Limitada**, quien, en primer lugar, sostiene que el recurso de protección interpuesto por el Sr. Velasco debe ser rechazado por no cumplir con ninguno de los requisitos exigidos para su interposición, aludiendo falta de legitimación activa del actor, falta de legitimación pasiva de su representado y la extemporaneidad del recurso.

Explica que sus representados en todo momento han ajustado su comportamiento conforme lo establece el propio Reglamento de la Comunidad Futuro Green de fecha 13 de noviembre de 2019 (el "Reglamento") que se alega infringido, pues, en primer lugar, el departamento 801 ha sido arrendado por un plazo ampliamente mayor al exigido por el Reglamento, y en segundo lugar se ha puesto en arriendo con un exclusivo fin habitacional.

En cuanto a la utilización de plataformas virtuales para el ofrecimiento del departamento 801 para ser dado en arriendo, si bien en su oportunidad fueron utilizadas, nunca fue con un fin distinto al habitacional y, en la actualidad, una de las publicaciones ya fue bajada de la web y la

OCXDXNRGXJ

otra publicación menciona que el departamento 801 no se encuentra disponible, sin perjuicio que dichas plataformas permiten poner filtros, tales como el tiempo mínimo o máximo de arriendo, edad, sexo, nacionalidad, ayudando en la búsqueda de personas responsables para arrendar el departamento.

Alega que el control y registro de las personas que entran al edificio, es una materia que escapa de la esfera de competencia del Sr. Valenzuela y es el propio Reglamento el que señala en el punto XIII que dicha función está radicada en los conserjes del edificio.

Estima que el recurso de protección debe ser rechazado, toda vez que el Sr. Valenzuela no ha cometido acto arbitrario e ilegal alguno, no se cumple a su respecto con ninguno de los presupuestos para entablar el presente recurso de protección y, además, éste no es la vía para plantear una discusión sobre el supuesto uso comercial que la parte recurrente alega, de forma tal que no se divisa de qué manera se podría establecer que se trata de una situación indiscutida, que requiere de una resolución rápida para que resulte eficaz. Por lo demás, dice, el señor Valenzuela no es el propietario del departamento en cuestión.

Cita jurisprudencia en apoyo a su postura, por lo que pide rechazar con costas el recurso de protección.

Informa, también, la **Jueza Titular del Segundo Juzgado de Policía Local de Concepción**, quien señala que revisado el registro de ingresos y el kardex computacional de dicho tribunal, no se ha recibido la citación №5665 de la Unidad de Inspección de la Dirección de Obras Municipales, aludida en el informe emanado de la abogada Vanessa Barro Queirolo.

Se trajeron los autos en relación.

<u>CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:</u>

OCXDXNRGXJ

PRIMERO: Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción constitucional de urgencia, de naturaleza autónoma, 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 ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

SEGUNDO: Que, por consiguiente, resulta requisito indispensable de la acción de protección la existencia de un acto u omisión ilegal -esto es, contrario a la ley, según el concepto contenido en el artículo 1º del Código Civil- o arbitrario –o sea, producto del mero capricho de quien incurre en él- y que provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de los derechos y/o de las garantías -preexistentes- protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y la decisión del recurso que se ha interpuesto.

TERCERO: Que, en la especie, el Administrador de un Edificio ejerce acción de protección en contra de algunos propietarios de departamentos del mismo en razón de que éstos ofrecen dichas unidades a través de plataformas web dándolos en arriendo incluso por día, lo que perturba el uso habitacional a que están destinados los departamentos y, además, ejercen una actividad comercial que se aparta de los fines habitacionales que éstos tienen, poniendo en riesgo a la comunidad ante la comisión de eventuales delitos, generando en los vecinos una sensación de vulnerabilidad y desprotección, sobre todo en este tiempo de pandemia; vulnerando la integridad física y psíquica de los integrantes de la Comunidad del Edificio Futuro Green; y asimismo, el uso comercial que le dan a los departamentos vulnera el derecho de propiedad, especialmente la

OCXDXNRGXJ

facultad de uso ya que los espacios comunes son mal utilizados por personas ajenas al edificio que no respetan el reglamento de copropiedad, depreciándose, además, los departamentos por vivir en un edificio inseguro que es usado como un motel. Acusa, entonces, vulneración de los numerales 1 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política.

CUARTO: Que, los recurridos, en resumen y con relación a la conducta vulneratoria que se les imputa, han manifestado en sus informes, **Condeza Neuber** que es dueña de los departamentos 807 y 808 del Edificio Futuro Green y niega que destine a fines comerciales tales departamentos; afirma que desde que los adquirió los arrendó a la empresa Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda., de propiedad de su cónyuge Aníbal Maceratesi Mazzuca, por el término de un año y para fines habitacionales; no siendo responsable sobre el uso que le ha dado dicha empresa a los departamentos ya que se desentendió por completo de su administración; aclara que actualmente el departamento 808 está siendo utilizado por su hijo para estudiar el examen de grado por lo que no está siendo ofrecido para recibir huéspedes; y respecto del departamento 807, según le ha informado su marido desde abril de 2020 que no es arrendado y que actualmente se tiene ofrecido para arrendar por un plazo mínimo de treinta días; en cuanto a la bodega 101 niega que esté siendo usada como oficina o estación de trabajo, o que hubiere autorizado darle otro destino. **Maceratesi Mazzuca** reconoce ser dueño del departamento 908, el que entregó en arriendo a su empresa Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda., quien, a su vez, lo subarrienda a personas o empresas; afirma que Don Américo se dedica al arrendamiento de inmuebles, pero que en ningún caso presta servicios de hospedaje, apart hotel, hostal, hotel o actividades similares, y que a la fecha del informe tal departamento se encuentra desocupado y el último arriendo fue por tres meses, finalizando en

OCXDXNRGXJ

septiembre de 2020; respecto de la bodega 101 dice que su empresa se la arrienda a su esposa Claudia Condeza y se usa para guardar enseres y documentación, no habiendo sido jamás ocupada como oficina o estación de trabajo. **Heijboer Alvial** que es dueño de los departamentos 1407 y 1608, los que efectivamente ha arrendado pero lo ha hecho por meses, en el año 2020 el primero de ellos fue arrendado por un mes lo que se prorrogó hasta mayo, y luego desde junio por seis meses, y el otro fue arrendado en marzo y entregado en agosto por motivos de la pandemia, encontrándose a la fecha del informe sin moradores, nunca ha arrendado por día y siempre ha arrendado con fines habitacionales, sin perjuicio de estar promocionados en una página web. **Valenzuela Moreno** que no es propietario de la unidad 801, ya que ella pertenece a una persona jurídica, Sociedad e Inversiones Valum Ltda., y que, en todo caso, dicha unidad ha sido arrendada por más de un mes ajustándose a lo acordado por la Comunidad del Edificio Futuro Green. **Cartes Pérez** que es propietaria del departamento 909 y que desde que lo adquirió lo ha tenido arrendado, dándolo en arriendo por meses, en el año 2020, lo arrendó de marzo a septiembre y luego en octubre por tres meses, no siendo efectivo que tal departamento se arriende por día.

Informan también las empresas referidas por los recurridos, así **Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda**., sostiene que, entre otras actividades, se dedica al arrendamiento de inmuebles, actividad por la que emite facturas y se la incluye en sus declaraciones de impuesto a la renta; pero que no explota los departamentos que se le entregan como apart hotel, indica que el departamento 404 fue entregado a su propietaria en noviembre de 2019, el departamento 807 se encuentra desocupado, el departamento 808 está actualmente desocupado, el departamento 1207 se entregó a su propietario en diciembre de 2019, el departamento 1210 en junio de 2020 igualmente fue entregado a su propietario, el departamento

OCXDXNRGXJ

1310 se entregó en agosto de 2019 a su propietario y el departamento 1611 también fue entregado a su propietario en enero de 2020. Refiere que dichos departamentos fueron tomados en arriendo o se encuentran arrendados por sus respectivos propietarios a la empresa, por períodos de un año renovable; los que equipó y comenzó a ofrecer en arriendo a personas naturales o empresas para ser utilizados por distintos períodos que van desde días, semanas o incluso meses; pero siempre con destino habitacional. Respeto a la bodega 101 dice que se usa para guardar enseres y documentación, que es su destino natural. **Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Valum Ltda.** señala que su unidad, la 801, se encuentra arrendada por el plazo de un año y anteriormente lo fue por el término de dos meses, con un exclusivo uso habitacional, cumpliendo con el Reglamento de la Comunidad Futuro Green; indica que el señor Valenzuela es socio de la sociedad pero no es el dueño del departamento, el que nunca ha sido arrendado como apart hotel, además ha ajustado su conducta al referido Reglamento.

QUINTO: Que, primeramente, en relación a la extemporaneidad que se alega, habrá de decirse que el Auto Acordado sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, establece en su numeral primero que la acción de protección debe interponerse en el plazo fatal de 30 días corridos contados desde la ejecución del acto o la ocurrencia de la omisión o, según la naturaleza de éstos, desde que se haya tenido noticias o conocimiento de los mismos lo que se hará constar en autos.

En este caso, el recurrente sostiene que son hechos que se están desarrollando y de acuerdo a documento acompañado por la Presidenta del Comité de Administración del Edificio Futuro Green, diferentes propietarios, desde el año 2019,según se aprecia, han reclamado por el

OCXDXNRGXJ

funcionamiento de departamentos como apart hotel; de consiguiente, tratándose los actos que se estiman vulneratorios de una actividad que se mantiene en el tiempo, no es posible consentir en la extemporaneidad que se pretende, por lo que esta alegación será desestimada.

De frente a esta situación que resulta dudosa, además, ha de preferirse la opción que garantice el derecho al ejercicio de la acción constitucional, para ser revisada en su mérito, soslayándose así mecanismos de clausura anticipada fundados en meras razones de temporalidad.

SEXTO: Que, en cuanto a la legitimación activa que se cuestiona baste mencionar para desestimarla, lo prevenido en el artículo 23 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en cuanto dispone que serán funciones del administrador, entre otras, velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad, representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; lo que, por lo demás, se ve reflejado en el acta de asamblea de copropietarios del Edificio Futuro Green reducida a escritura pública que data del año 2018 y que fuere acompañada al recurso.

SÉPTIMO: Que, ahora bien, en cuanto a la falta de idoneidad de la acción constitucional ejercida, baste para desestimarla, la sola circunstancia que ésta es posible de entablar sin perjuicio de los demás derechos que se puedan hacer valer ante la autoridad o los tribunales correspondientes, como expresamente lo dispone la parte final del inciso primero del artículo 20 de nuestra Constitución Política.

OCTAVO: Que, en cuanto a la falta de oportunidad del recurso, ningún antecedente se allegó a los autos, y los solos dichos de quienes lo afirman no aparecen suficientes para reflexionar sobre ello; por lo que no es

OCXDXNRGXJ

posible análisis alguno a su respecto; apareciendo propicio dejar aquí sentado con relación a la bodega 101 que si bien se cuestiona su uso en el recurso, a su respecto no existe petición concreta sobre que esta Corte debe pronunciarse, máxime lo informado por la Municipalidad respectiva.

NOVENO: Que, conforme a los informes allegados por los propios recurridos es posible afirmar que Claudia Graciela Condeza Neuber es dueña de los departamentos 807 y 808 del Edificio Futuro Green y los arrienda; Aníbal Pedro Maceratesi es también dueño de un departamento, el 908, e igualmente lo arrienda; Juan Carlos Iván Heijboer Alvial es dueño de los departamentos 1407 y 1608 y de igual modo los arrienda; y Valeria Roxana Betzabé Cartes Pérez reconoce ser propietaria del departamento 909 y que lo da en arriendo; de modo que todos ellos arriendan departamentos de que son propietarios en el Edificio Futuro Green, por ende, son legitimados pasivos de la acción constitucional entablada, en cuanto se estima vulneratorio de garantías constitucionales la forma en que entregan en arriendo sus unidades y cosa distinta es si éstos han incurrido en algún acto arbitrario o ilegal en relación a ello, que es, en definitiva, lo que debe decidir esta Corte.

Razón por la que igualmente debe desestimarse la alegación de falta de legitimidad pasiva que se impetra respecto de éstos; la que sin, embargo, se habrá de acogerse con relación a Juan Francisco Valenzuela Moreno, como quiera que resulta efectivo que el departamento 801 no es de su propiedad sino de Sociedad de Inversiones e Inmobiliaria Valum Ltda., conforme da cuenta el informe del Servicio de Impuestos Internos y lo reconoce aquella en el informe que también evacuara.

DÉCIMO: Que, en cuanto al fondo, sabido es que en el régimen de propiedad horizontal, que es una de las expresiones modernas del derecho de dominio, se conjugan derechos individuales con derechos comunitarios,

OCXDXNRGXJ

es decir, se tiene la propiedad exclusiva de cada unidad o departamento, y la propiedad común en las áreas de uso de toda la comunidad. De ahí que sea necesario, por vivir en comunidad, que la normativa sea aún más específica y que los propios copropietarios lleguen a acuerdo en torno a la forma en que quieren o aparece propicio vivir la vida comunitaria, que, por ser tal, tendrá más restricciones que aquellas que el sólo buen vivir aconseja.

Al efecto, el artículo 1 de la Ley 19.537 establece que ella *regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos*. Luego, el artículo 3 prescribe que *cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común*, entendiendo como unidad, según la definición que da el artículo 2 N° 2, *los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo*, mientras que son bienes de dominio común, según su ordinal 3°, *aquellos que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales como ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques; aquellos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como ... circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes; los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio; los*

OCXDXNRGXJ

bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento de los copropietarios; *y aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen.*

Conforme al artículo 17, todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, pudiendo, incluso, acordar el cambio de destino de las unidades del condominio (numeral 10).

De acuerdo al artículo 32, los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio. La unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir 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 dedican al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes. La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionado con multa...Serán responsable, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicios del derecho de este último de repetir contra el infractor.

<u>UNDÉCIMO:</u> Que, de esta manera, el reglamento de copropiedad tiene por objeto fijar con precisión los derechos y obligaciones de los copropietarios, imponiendo limitaciones tanto a la unidades como a los

OCXDXNRGXJ

bienes comunes, con el objeto, como se dijo, de un buen vivir en comunidad.

Así, en la cláusula vigésima del Reglamento de Copropiedad Edificio Futuro Green, confeccionado por la Inmobiliaria Green S.A. y que data de 2014, acompañado a los autos, se lee que "cada propietario usará su departamento o unidad en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia, destinarlo a otro objeto distinto que el uso y destino habitacional, de estacionamiento o bodega"; conforme a la cláusula trigésimo sexta, el comité de administración tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria, y podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del conjunto; fijará las normas para el uso de gimnasios, salones multiusos, salón de juego, quinchos, etc. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios.

Por acuerdo del Comité de Administración que data del año 2016, también acompañado, sólo residentes pueden hacer uso de gimnasio y sala de eventos, entendiéndose por tal quien lleve viviendo al menos 30 días continuos. Indicándose que se pediría a dueños que están arrendando departamentos por hora que desistan de ello.

Luego, el Reglamento Interno Comunidad Edificio Futuro Green, que se indica data de 2019, acompañado por la Presidenta del Comité de Administración, instruye a los copropietarios del Edificio en su punto IV, respecto al uso de los departamentos, que este será netamente habitacional, está prohibido el uso de las unidades como Apart Hotel o arriendo por horas, el tiempo mínimo de arriendo para los departamentos será de 30 días; documento que, por cierto, es acompañado también por uno de los

OCXDXNRGXJ

recurridos, lo que lleva al convencimiento de su acordada existencia, no obstante los reparos que, a su respecto, formulen otros de los recurridos.

DUODÉCIMO: Que, ahora bien, conforme a lo previsto en el artículo 1938 del Código Civil, el arrendatario es obligado a usar la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país; de acuerdo al artículo 1944 del Código Civil, a falta de estipulación de las partes, la renta de predios urbanos se pagará por meses. Por su parte, la Ley 18.101 sobre Arrendamientos de Predios Urbanos, dispone en su artículo 3 "en los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes"; y conforme a su artículo 2 sus disposiciones no se aplicarán a las viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amoblados y para fines de descanso o turismo; ni a hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje.

DECIMOTERCERO: Que, si bien dentro de las facultades inherentes al dominio está la de uso, que permite al propietario emplear para sí mismo el bien de que se trate o cederlo; la de goce, que otorga a su titular la potestad de percibir los frutos o productos que sea posible le entregue su bien; y, la de disposición, que es aquella que permite la enajenación de la cosa, su consumo o transformación; tales facultades que se ven impedidas de ser ejercidas en plenitud al encontrarse una propiedad sujeta a la llamada propiedad horizontal, que como ya vimos es una forma especial del derecho de dominio.

En efecto, qué duda cabe que dentro de las facultades que entrega el dominio a su titular, está la posibilidad de ceder su uso a un tercero,

OCXDXNRGXJ

celebrando al efecto un contrato de arrendamiento, una de cuyas características es su temporalidad, es decir, su limitación en el tiempo sin perjuicio de su tácita reconducción si las partes desean persistir en él, y sin que en la legislación se contenga limitación alguna sobre este ámbito; no obstante que, como se indicó en el considerando precedente, tratándose de bienes inmuebles urbanos el arriendo parece encontrarse enfocado a durar, a lo menos, un mes y ese espacio de tiempo resulta ser indiciario de una finalidad de permanencia, y en particular cuando su uso es residencial de un destino habitacional.

DECIMOCUARTO: Que, de consiguiente, cuando el recordatorio del Reglamento Interno de la Comunidad del Edificio Futuro Green, ese mismo que algunos de los recurridos señalan desconocer, hace alusión a que el tiempo mínimo de los arrendamientos de los departamentos será de 30 días, sólo hace aplicable la normativa legal señalada y la costumbre comúnmente aceptada de que un mes importa usar o habitar en los términos del artículo 811 del Código Civil; permitiendo el ejercicio del derecho de goce de los propietarios de departamentos bajo determinado respecto; como quiera que un menor números de días de arriendo hace suponer una destinación distinta a la habitacional, fin primordial a que están destinadas las unidades del condominio.

DECIMOQUINTO: Que, en la señalada norma reglamentaria subyace el hecho ilícito que la recurrente atribuye a los recurridos, consistente en la ejecución de una modalidad de alojamiento, que a su juicio, se encasilla en actividades hoteleras tales como apart hotel, motel, pensión u hospedaje, la cual se concreta a través de plataformas informáticas, incluyendo Airbnb y similares, fenómeno desregulado, que opera bajo un sistema de reservas de hospedaje, con garantías de pago de estadía mínimas exigidas y correspondientes al período total que se desea

OCXDXNRGXJ

contratar, respecto de la cual no existe limitación en cuanto a la extensión de la estadía, la que puede ser de días u horas según lo contratado por el cliente, y, por ende, no respondería al destino habitacional que se ha establecido para el condominio y que exige una estadía mínima como ya hemos visto.

DECIMOSEXTO: Que, en este estado de cosas, la naturaleza de los arriendos que desarrollan los recurridos Heijboer, Cartes e incluso la empresa Valum Ltda., no se apartan de las directrices que el propio Condominio Edificio Futuro Green se ha dado, puesto que los contratos de arrendamiento que acompañan, correspondientes, a lo menos al año 2020, dan cuenta que éstos han entregado el uso de sus departamentos por períodos que van desde un mes, dos meses, seis meses, un año, lo que no contraviene el Reglamento Interno, y si éstos realizan con ello una actividad comercial no es materia que dicho instrumento haya prohibido porque el criterio que subyace es el temporal, presumiendo que estar un mes gozando de un departamento supone un fin habitacional y menos tiempo un destino distinto.

Por lo que respecto de tales recurridos necesariamente el recurso interpuesto debe ser rechazado.

DECIMOSÉPTIMO: Que, al contrario entonces, como la regulación interna prohíbe explícitamente la destinación de los diversos departamentos o unidades al giro de "apart hotel", que es precisamente la definición que más se ajusta a la oferta de hospedaje estacional de la plataforma de Airbnb o similares, en que los servicios de arrendamiento generalmente son por plazos de días, ordinariamente inferiores a 15 y dicha modalidad, si bien responde a una situación no reglada en nuestro ordenamiento jurídico, se asemeja por definición a lo que dispone el artículo 5 letra h) de la Ley 20.423 en cuanto dispone que se entiende por "servicios

OCXDXNRGXJ

de alojamiento turístico a los establecimientos en que se provee comercialmente el servicio de alojamiento, por un período no inferior a una pernoctación, que estén habilitados para recibir huéspedes en forma individual o colectiva, con fines de descanso, recreo, deportivos, de salud, estudios, negocios, familiares, religiosos, u otros similares". En el mismo sentido, el artículo 3.1.8 de la norma técnica NCh 2760/2013 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, sobre clasificación, calificación y terminología de los establecimientos de alojamiento turístico, que define al "departamento turístico o ejecutivo" como un "establecimiento que provee el servicio de alojamiento turístico en unidades habitacionales del tipo departamento, los que deben estar amoblados y destinados principalmente al turista de recreación, vacacional o de negocios, los que pueden estar ubicados en un mismo edificio o en edificios distintos, bajo una administración centralizada. Deben contar como mínimo con los servicios de recepción en horario acordado con el cliente y servicio de mucama propio o concertado".

Por consiguiente, no puede sino concluirse para los efectos de resolver el presente recurso de protección, y ante el reconocimiento explícito que efectúa la empresa Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda., que los departamentos fueron tomados en arriendo o se encuentran arrendados por sus respectivos propietarios a la empresa, por períodos de un año renovable, los que equipó y comenzó a ofrecer en arriendo a personas naturales o empresas para ser utilizados por distintos períodos que van desde días, semanas o incluso meses; resulta que es ésta quien ha infringido el Reglamento Interno de la Comunidad Edificio Futuro Green, al haber dado en arriendo los departamentos se le entregaron por algunos propietarios, por períodos inferiores a 30 días, utilizando al efecto plataformas digitales de promoción de los servicios, los que con evidencia no pueden ser calificados

OCXDXNRGXJ

de tener un fin habitacional conforme a la norma turística transcrita precedentemente.

Y si bien, tal empresa no fue recurrida en esta acción constitucional de su informe tanto como del de su representante señor Maceratesi Mazzuca, en que por momentos ambos se confunden, se desprende que es éste quien toma las decisiones de su giro, y, por ende, no puede desconocer el destino no habitacional, conforme a lo hasta aquí reflexionado, que se le estaba dando a los departamentos arrendados; y en el mismo sentido su cónyuge señora Condeza Neuber en cuanto considera que el sólo hecho dar dar en arriendo la exonera de la conducta en que incurra su arrendatario si infringe las normas internas del Edificio, lo que como hemos visto, no se condice con el régimen de copropiedad.

Por cierto, éstos no pueden ser oídos en cuanto al destino de indican se ha dado a los departamentos de que son propietarios durante el año 2020, primero, porque ningún antecedente allegaron al presente recurso y, segundo, porque como se dijo Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda. reconoce usar los departamentos dados en arriendo para subarrendarlos o entregarlos para usos inferiores a 30 días.

DECIMOCTAVO: Que, de esta forma resulta ser efectivo que se han visto perturbados tanto el derecho a la tranquilidad psíquica del resto de los miembros de la Comunidad Edificio Futuro Green como el derecho de propiedad de los mismos, consagrados en el artículo 19 numerales 1 y 24 de la Constitución Política de la República; ya que no deja de ser efectivo que, en estos tiempos de pandemia en que nos encontramos, la salud de todos se encuentra debilitada y el tránsito continuo de personas ajenas incomoda y preocupa a los residentes que se ven expuestos al contacto con éstos desconociendo las condiciones de salud en que se encuentran; y expresión del derecho de propiedad, cuando el inmueble es destinado a la

OCXDXNRGXJ

habitación, es que el lugar elegido sea tranquilo, seguro, donde la comunidad pueda vivir en armonía, dándose sus propias normas para ser seguidas por todos y con miras a un mejor vivir.

DECIMONOVENO: Que, por lo dicho, el recurso de protección habrá de ser acogido sólo en cuanto y de la forma que se dirá en lo resolutivo, como quiera que la conducta omisiva de los recurridos Maceratesi y Condeza, desoyendo la reglamentación interna de la comunidad del Edificio Futuro Green, de la que forman parte al ser propietarios de los departamentos en un edificio sujeto al régimen de copropiedad inmobiliaria, vulnera derechos amparados por nuestra Constitución Política.

Por estas consideraciones y normativa invocada, se declara:

I.- Que se desestima la alegación de extemporaneidad del recurso.

II.- Que se desestima la excepción de falta de legitimidad activa del recurrente.

III.- Que se desestima igualdad la falta de idoneidad de la acción constitucional entablada.

IV.- Que se acoge la excepción de falta de legitimidad pasiva sólo con relación al recurrido Juan Francisco Valenzuela Moreno, rechazándola con relación al resto de los recurridos.

V.- Que se acoge la acción constitucional entablada sólo con relación a los recurridos Claudia Graciela Condeza Neuber y Aníbal Pedro Maceratesi Mazzuca y sólo en cuanto éstos deberán impedir que su arrendatario, la empresa Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda., subarriende o destine los departamentos cuya propiedad ostentan del Edificio Futuro Green que le han arrendado, a un fin distinto al habitacional y por períodos inferiores a 30 días.

OCXDXNRGXJ

VI.- Que se rechaza este recurso de protección respecto de los recurridos Juan Carlos Iván Heijboer Alvial y Valeria Roxana Betzabe Cartes Pérez.

VII.- Que cada parte pagará sus costas.

Acordada contra el voto del ministro señor Panés Ramírez, en la parte en que se acogió el recurso en lo concerniente a los recurridos Condeza Neuber y Maceratesi Mazzuca, quien fue de opinión de rechazarlo también en cuanto a éstos, en virtud de lo siguiente:

1°.- Que en autos ha resultado acreditado que los referidos Condeza y Maceratesi han entregado en arrendamiento las unidades habitacionales de que son propietarios en el edificio Futuro Green de esta ciudad, a la sociedad Inversiones y Asesorías Don Américo Ltda., contrataciones que en nada se contraponen con la legislación general que regula el arrendamiento ni con la normativa particular aplicable a las unidades correspondientes particular (Reglamento de Copropiedad).

Luego, el escenario fáctico sobre que se discurre y se denuncia en el recurso podría ser eventualmente aplicable a la referida sociedad arrendataria, empero no a los arrendadores, en la medida que no existe norma alguna sobre la que sustentar en este caso la responsabilidad de estos últimos.

Debe tenerse en cuenta aquí, por otra parte, que la mencionada sociedad no fue recurrida en estos autos.

2°.- Que, consecuencialmente, existe en la especie una evidente falta de legitimación pasiva (legitimación en causa) relativamente a los mencionados Condeza y Maceratesi, por lo que dicha excepción debió ser acogida en relación a los mismos y, por ende, la acción constitucional en esta parte hubo también de ser desestimada.

OCXDXNRGXJ

3°.- Que lo anterior –atinente al rechazo del recurso-, en opinión del disidente, no impide que esta Corte hubiere dispuesto de todos modos medidas razonables y adecuadas destinadas a instar a los copropietarios del Edificio Futuro Green a efectuar las necesarias modificaciones en la reglamentación de la copropiedad, donde se regulen con claridad y detalle las autorizaciones y prohibiciones relativas a situaciones fácticas vinculadas con el uso de los departamentos, como las que dieron origen al recurso de que se trata.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Redacción de la Ministra Suplente Margarita Sanhueza Núñez. La disidencia fue redactada por su autor, quien no firma, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y al acuerdo, por encontrarse haciendo uso de licencia médica.

Se deja constancia que para la redacción de este fallo, se hizo uso de la facultad establecida en el artículo 82 del Código Orgánico de Tribunales.

Rol 10.374-2020 – Protección.-

Fabio Gonzalo Jordan Diaz
MINISTRO
Fecha: 09/02/2021 14:06:06

Margarita Elena Sanhueza Nunez
MINISTRO(S)
Fecha: 09/02/2021 14:25:53

OCXDXNRGXJ

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Concepción integrada por Ministro Fabio Gonzalo Jordan D. y Ministra Suplente Margarita Elena Sanhueza N. Concepcion, nueve de febrero de dos mil veintiuno.

En Concepcion, a nueve de febrero de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

OCXDXNRGXJ

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 06 de septiembre de 2020, 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