

C.A. de Concepción

Concepción, dos de enero de dos mil veinticuatro.

**Visto:**

Comparece **Raúl Antonio Illanes Valdebenito**, en su calidad de Presidente y Administrador de la Comunidad Edificio Torre Prat de la ciudad de Talcahuano, ambos domiciliados para estos efectos en calle Aníbal Pinto N°222, oficina 25, Torre Prat de la ciudad de Talcahuano, e interpone recurso de protección a su favor y en el de los copropietarios y habitantes del edificio en contra de **Maria Carolina Fernandois Ferrada**, con domicilio en calle San Martín N°511, Departamento 105 de la ciudad de Concepción, por el acto arbitrario e ilegal que causa privación y perturbación al legítimo ejercicio de sus derechos y garantías consagradas en el artículo 19 número 1; número 3 inciso quinto; y número 24, todos de la Constitución Política de la República.

Refiere que conforme al Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria Torre Arturo Prat Limitada, otorgada por escritura pública de fecha 15 de febrero del año 1988, la Comunidad Edificio Torre Prat tiene en su dominio todos los espacios comunes del edificio que en dicho reglamento se ha determinado como tales, especialmente los accesos y escalas de uso común desde su subsuelo hasta el acceso a la azotea del edificio, la que se encuentra comunicada al ascensor desde el piso zócalo hasta el piso 15, y luego por escalera de acceso que une piso 16, 17 hasta azotea. La planta del Piso 17 es propiedad de Inmobiliaria Doña Graciela Limitada, representada por su administrador don Gastón Fernandois Marcos.

Señala que el lunes 11 de septiembre de 2023, doña María Carolina Fernandois Ferrada, expresando ser la actual representante legal de Inmobiliaria Doña Graciela Limitada,



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FYZPXKXXZJX

concurrió junto a un tercero no identificado hasta el piso 17 de la Torre Prat, cambiando la cerradura candado de portón metálico que la comunidad mantiene en la escalera de acceso hacia la Planta 17, y que comunica hacia la azotea del edificio. A partir de tal día, la comunidad no puede acceder a la azotea del edificio generando graves problemas de funcionamiento, mantención y habitabilidad del edificio, pues es allí donde se encuentran los ductos de ventilación del edificio, extractores de gases, caja de ascensor, antenas de telefonía, desagües aguas lluvias y otros de uso común.

Agrega que dicho cierre fue instalado hace años por la comunidad para evitar que terceros accedan a la azotea del edificio y provoquen daños, por cuanto la Inmobiliaria doña Graciela Ltda. mantiene abandonado y deshabitada la Planta 17.

Estima que el actuar de la recurrida constituye un acto de auto tutela y una indebida apropiación de la escalera de acceso a la azotea y de espacios comunes de propiedad de comunidad, lo que genera un grave riesgo para la integridad física y psíquica de los habitantes del edificio y de terceros, pues se impide el acceso a la azotea del edificio para revisión y mantención de instalaciones esenciales para la habitabilidad del edificio, principalmente el acceso a los ductos de ventilación y extracción de gases, antenas de telefonía, y lo más grave aún, impide el acceso ante emergencias que exijan reparación de la caja de ascensores, andamios y demás instalaciones eléctricas ubicadas en la azotea.

Denuncia conculcadas las garantías consagradas en el artículo 19 número 1; numero 3 inciso quinto; y número 24 de la Constitución Política de la República, por lo que solicita acoger el recurso ordenando retirar la cerradura y candado que la recurrida



ha instalado en escalera de acceso que comunica Planta 16 hacia azotea del edificio Torre Prat ubicado en calle en calle Aníbal Pinto N°222 de la ciudad de Talcahuano, y demás espacios comunes que la circundan, dentro de tercero día de ejecutoriada esta sentencia, debiendo apercibirsele con el auxilio de la fuerza pública, si ello fuese necesario, sin perjuicio de todas las otras medidas de protección que esta Corte estime del caso adoptar como adecuadas a los fines y fortalecimiento de la protección, con costas.

**Informó Tomás Rodrigo Piderit Schulz, en representación de doña Maria Carolina Fernandois Ferrada,** señalando que la recurrida es actualmente socia de la Inmobiliaria Doña Graciela Limitada, sociedad que es propietaria de los departamentos N° 171 y 172 del edificio Torre Arturo Prat de Talcahuano. Ambos inmuebles constituyen el piso 17.

Hace ver que el recurrente asegura que la comunidad del edificio tiene el dominio de todos los espacios comunes que su reglamento haya determinado, pero no lo acompaña, lo que se traduce en la imposibilidad de constatar la efectividad de lo que señala.

Agrega que es efectivo que la recurrida concurre a cambiar el candado de la puerta metálica que estaba instalada al ingreso del piso número 17 para efecto de resguardar su derecho a la propiedad, respecto de las dependencias que se encuentran en ese piso, haciendo presente que solo cambió el candado y que dicha puerta metálica fue instalada de manera arbitraria e ilegal por parte de la administración del edificio, privando a la Inmobiliaria Doña Graciela de disponer de su propiedad, cuestión que fue reconocida por el recurrente en su recurso



También es efectivo que el ingreso a la azotea del edificio se realiza desde la planta número 17, lo que supone, en caso de que hubiese un libre tránsito hacia la misma, una vulneración al derecho de propiedad de su representada, ya que se transitaría de manera libre, y sin previa comunicación, por la planta número 17.

En cuanto a las garantías alegadas como conculcadas, expresa que no se indica de qué forma la acción ejecutada por la recurrida vulnera el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de la comunidad. Respecto de la auto tutela y el derecho de propiedad, no puede considerarse ilegal ni arbitraria la medida adoptada por su representada, ya que ella cambió el candado de la puerta que da acceso a la planta número 17 perteneciente a la Inmobiliaria Doña Graciela, de la cual ella es socia, y conforme al artículo 582 del Código Civil puede gozar y disponer arbitrariamente de la planta o piso número 17, agregando que disponer las medidas solicitadas por el recurrente en su recurso, se traduciría en la afectación del derecho de propiedad de la Inmobiliaria Doña Graciela.

Se trajeron los autos en relación.

**Con lo relacionado y considerando:**

**Primero:** Que, la acción constitucional de protección contemplada en nuestra Constitución, tiene como propósito cautelar adecuadamente los derechos fundamentales de rango constitucional, para lo cual prevé que cualquier persona por sí o a favor de un tercero puede recurrir ante el órgano jurisdiccional para su amparo, cuando estos derechos sean amagados o vulnerados por actos arbitrarios o ilegales de terceros, debiendo la Corte de Apelaciones respectiva adoptar las medidas conducentes para restablecer el orden jurídico quebrantado, si de



los antecedentes proporcionados se establece que existe lesión a los derechos constitucionales de quien recurre. Se trata de asuntos en que existe un derecho indubitado, y no disputado, garantizado constitucionalmente, que se encuentra en peligro o lesionado, por lo que se persigue su amparo o restitución.

**Segundo:** Que, de lo expuesto se desprende, que es requisito imprescindible de la acción cautelar 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 -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 las garantías protegidas, miramiento que resulta básico para el examen y la decisión de cualquier recurso como el que se ha planteado.

**Tercero:** Que, de lo indicado en el recurso y los documentos incorporados al procedimiento, antecedentes que apreciados conforme las reglas de la sana crítica permiten acreditar que la parte recurrida forma parte de la Comunidad Edificio Torre Prat de la ciudad de Talcahuano, ubicado en calle Aníbal Pinto N°222, de la cual el recurrente es su presidente y administrador. Los mismos antecedentes, permiten establecer que la recurrida es propietaria de dos unidades que se ubican el piso 17 del edificio y con fecha 11 de septiembre de 2023, procedió a cambiar el candado de la cerradura del portón metálico que la comunidad mantiene en la escalera de acceso hacia la Planta 17 que comunica hacia la azotea del edificio, donde se encuentran los ductos de ventilación, extractores de gases, caja de ascensor, antenas de telefonía, desagües de aguas lluvias y otros de uso común. El cierre fue instalado hace años por la comunidad para



evitar que terceros accedan a la azotea del edificio y provoquen daños.

La recurrida, expone que efectivamente cambió el candado de la puerta metálica que estaba instalada al ingreso del piso número 17, para efecto de resguardar su derecho a la propiedad, respecto de sus dependencias que se encuentran en ese piso, haciendo presente que solo cambió el candado puesto que la puerta metálica fue instalada de manera arbitraria e ilegal por parte de la administración del edificio, privando a su parte de disponer de su propiedad.

**Cuarto:** Que, de los datos recogidos en el presente proceso, que surgen del recurso e informes de las recurridas, así como de los documentos incorporados, se concluye por esta Corte, que la decisión de la recurrida de cambiar el candado de la puerta de acceso al piso 17 y con ello a la azotea del edificio Torre Prat, constituye un acto ilegal y arbitrario, atendido que en su generación se ha desestimado un proceder ajustado a derecho y racional, vale decir, reclamar el derecho –en este caso el de propiedad- por medio de un procedimiento conforme al ordenamiento jurídico vigente, el cual excluye la posibilidad de utilizar vías de hecho para dar satisfacción a los intereses particulares, así como en la resolución de los conflictos, actuando en consecuencia, sobre la base de su propia decisión unilateral, realizando un acto de autotutela, alterando con ello una situación fáctica preexistente.

**Quinto:** Lo anterior determina que lo realizado por la recurrida es arbitrario, y a la vez ilegal, pues al actuar de forma unilateral y producto del mero capricho, trasgredió las normas del debido proceso de que el Estado ha dotado a la población para la resolución pacífica de los conflictos, con grave perjuicio a los



derechos de la recurrente, que se encuentran garantizados por la Carta Fundamental de la República, y así, la recurrida se constituyó en una comisión especial, pues decidió cambiar el candado de la puerta de ingreso al piso 17 y consecuentemente clausurar la entrada a la azotea del edificio de que se trata, al margen de un procedimiento racional y justo, lesionando la norma del artículo 19 N°3 inciso 5° de la Ley Fundamental, de modo que a su respecto, la presente acción constitucional deberá ser acogida en los términos que se explicitarán en la parte resolutive de esta sentencia.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia, se resuelve: Que **se acoge**, con costas, el recurso de protección deducido por **Raúl Antonio Illanes Valdebenito**, en su calidad de Presidente y Administrador de la Comunidad Edificio Torre Prat de Talcahuano en contra de **Maria Carolina Ferrandois Ferrada** y, se ordena a ésta última retirar la cerradura y candado que instaló en escalera de acceso que comunica la planta 16 hacia la azotea del edificio y que ha sido materia de la presente acción, dentro de tercero día de ejecutoriada esta sentencia.

Dese oportuno cumplimiento con lo previsto en el numeral 14 del Auto Acordado más arriba aludido.

Regístrese y, en su oportunidad, archívese.

Redacción del ministro Mauricio Danilo Silva Pizarro.

N°Protección-18674-2023.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FYZPXKXXZJX



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FYZPKXXZJX



Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Matilde Esquerre P., Mauricio Danilo Silva P. y Fiscal Judicial Silvia Claudia Mutizabal M. Concepcion, dos de enero de dos mil veinticuatro.

En Concepcion, a dos de enero de dos mil veinticuatro, 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>

Código: FYZPXKXXZJX