

Santiago, treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco.

VISTOS

Se reproduce la sentencia en alzada, a excepción de sus fundamentos primero, quinto, sexto, séptimo y octavo, los cuales se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que la recurrente ha denunciado la prohibición que se le ha impuesto por parte del Comité de Administración del Condominio Espacio La Foresta y de su Administrador, de utilizar las áreas comunes como piscina, salón de eventos y lavandería, entre otras, además de exigirle que se registrara en portería cada vez que ingrese al condominio y de aplicarle una multa de tres Unidades de Fomento por tenencia de mascota y habitar una bodega.

Estima que estas acciones constituyen una vulneración a sus garantías constitucionales contenidas en los numerales 3 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, puesto que a pesar de ser propietaria de la "Pieza N°7" o bodega N°66, del primer piso del referido conjunto habitacional y de pagar gastos comunes, se le han restringido sus derechos como residente del condominio. Estima que las recurridas se han excedido en sus facultades sancionatorias, por lo que solicita se dejen sin efecto las multas impuestas y se le permita el uso y goce de todas las instalaciones como cualquier otra copropietaria.



Segundo: Que las recurridas informan que, al habitar en una bodega, la actora ha dado a este inmueble un uso diferente para el cual fue concebido, situación que motivó la aplicación de una multa por incumplir el artículo 5° del Reglamento de Copropiedad, que establece que las bodegas solo pueden ser destinadas a almacenamiento, prohibiéndose cualquier uso distinto al contemplado en su diseño original. Explica que la tenencia de mascotas en espacios no habilitados vulnera las condiciones sanitarias y de seguridad del condominio, situación que igualmente constituye una contravención al reglamento, por lo que se justifica la sanción aplicada. Añade que solo los residentes de las unidades habitacionales pueden acceder a las instalaciones comunes del complejo, entendiéndose que las bodegas son inmuebles accesorios o auxiliares, por lo que no se contempla que ellas por si mismas otorguen este derecho.

De esta manera, rechaza cualquier ilegalidad o arbitrariedad en su actuar, estimando que la presente materia debe ser ventilada ante los Juzgados de Policía Local, que son competentes en virtud de la Ley de Copropiedad N°21.442.

Tercero: Que conviene precisar que se desprende de los documentos acompañados por las partes, que el día 30 de abril de 2025 el Administrador notifica a la actora la aplicación de la multa materia de estos autos, acompañándose carta explicativa al efecto, la cual indica las infracciones cometidas al reglamento, especialmente en lo relativo a



habitar la bodega N°66 y mantener una mascota en un lugar que no constituye una vivienda. Se le hace saber que al no ser ella dueña de una unidad habitacional sino que solamente de una bodega, se encuentra restringida de usar los espacios comunes del condominio. Además, se le otorga un plazo para cesar en este uso inapropiado y trasladar a la mascota fuera del complejo habitacional, apercibiéndola para el caso de insistir en esta conducta con la aplicación de nuevas multas y eventualmente acudir a instancias legales.

Cuarto: Que el Reglamento de Copropiedad de la comunidad raíz en comento, instrumento que data del año 2013, ha sido adjuntado por el recurrido al presente expediente digital, y señala en su artículo séptimo: "*(...) Cada propietario usará su correspondiente unidad, de acuerdo al destino previsto para cada una de ellas, en forma ordenada y tranquila*". Acto seguido, el artículo noveno establece que "*(...) La infracción de cualquier disposición de este reglamento (...) será sancionada con multa (...) de una a tres Unidades Tributarias Mensuales*".

Quinto: Que, por otra parte, la nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria N°21.442 publicada el 13 de abril de 2022, preceptúa en su artículo 8° que: "*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: a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley. B) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales (...)."

Luego, el Título VIII de la norma reseñada, denominado "Fórmulas de resolución de conflictos", dispone en su artículo 44 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 (...)"

Sexto: Que, como se observa, el expreso tenor de la normativa enunciada indica con claridad cuál es la vía jurisdiccional que ha sido establecida por el legislador para el abordaje de las controversias desarrolladas entre el copropietario y la administración, cuyo conocimiento ha sido



encomendado por ley a los Juzgados de Policía Local, a fin que sea ante dicha sede, mediante el procedimiento contradictorio correspondiente, que se resuelva, por vía de las alegaciones y probanzas al efecto, la adecuación y procedencia de la adopción de medidas como los que motivan este reclamo de tutela de garantías.

Séptimo: Que, a mayor abundamiento, debe precisarse que en la base de la presente controversia -la aplicación de multas y la restricción en el uso de los espacios comunes del condominio- se halla una cuestión más de fondo y sustancial, que se encuentra debatida, cual es la calidad de residente de la actora del mencionado condominio, al habitar la bodega N°77, cuestión que a su vez lleva a preguntarse si dicho inmueble puede ser destinado al uso habitacional.

Octavo: Que, en este punto, conviene recordar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) en su artículo 1.1.2 define a la vivienda como una *"edificación o unidad destinada al uso habitacional"*. Nuestro sistema legal ha establecido una serie de imperativos para aquellos inmuebles destinados a la habitación, los cuales están contenidos principalmente en el Título IV, Capítulo I *"De las Condiciones de Habitabilidad"* del señalado cuerpo legal. Así el capítulo 4.1.1 establece que el estándar de terminaciones de edificaciones que contemplen locales habitables no podrá ser inferior a las definidas en la presente Ordenanza, disponiendo que toda edificación, que suponga la permanencia



de personas, deberá cumplir con determinadas condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y accesibilidad; así el artículo 4.1.2 ordena que estos locales cuenten con la debida ventilación, especificando el 4.1.3 las condiciones de ventilación para dormitorios, baños, cocinas y lavaderos; el 4.1.5 establece las reglamentaciones acústicas de este tipo de recintos; los artículos 4.1.7 al 4.1.12 contienen las especificaciones estructurales, de evacuación en caso de emergencia, resistencia al fuego y estabilidad, dotación de agua potable, alcantarillado, equipo de extinción de incendios y accesibilidad para personas con discapacidad.

Por disposición expresa del mismo artículo 4.1.1 referido, los recintos de cualquier tipo destinados a bodega quedan exceptuados de las disposiciones referentes a locales habitables y, en consecuencia, no requieren cumplir con los estándares propios de una vivienda. Otras disposiciones normativas distinguen las bodegas de las superficies destinadas propiamente a usos habitacionales, como ocurre con el artículo 18, inciso 8, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC") -en cuanto dispone que en la publicidad e información que debe entregar al público la empresa propietaria primera vendedora de un inmueble se "deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos". Además, respecto de las viviendas económicas, el artículo 165 de la LGUC también



contempla esa distinción, admitiendo que los grupos de viviendas económicas cuenten con instalaciones de bodega y otras, siempre que no excedan ciertos porcentajes de la superficie total, de donde se infiere -como lo corrobora por lo demás el reglamento respectivo, artículo 6.1.6 de la OGUC- que las bodegas corresponden a "superficies construidas destinadas a usos no habitacionales".

Para asegurar el cumplimiento de estas exigencias, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) ha establecido en su artículo 144 que una vez terminada una obra o parte de la misma que pueda habitarse independientemente, deberá solicitarse su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales (DOM). El artículo 142 de dicho cuerpo legal dispone que corresponde a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar las obras de edificaciones y de urbanización, que se ejecuten dentro de su comuna y el 145 establece que ninguna edificación podrá ser habitada sin contar con el certificado de recepción final otorgado por dicha repartición municipal, documento que acredita que la construcción cumple con las normas técnicas de seguridad y de habitabilidad. Además, el artículo 1.4.1 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) reitera el deber de fiscalización posterior de la DOM, al señalar que corresponde a la DOM "*fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios*



y a sus distintas dependencias.” Por su parte el artículo 5.2.9 dispone que, en cualquier momento después de la recepción definitiva de una obra, la DOM podrá fiscalizar el cumplimiento de normas sobre seguridad, conservación, accesibilidad universal y discapacidad.

Noveno: Que de las reglas referidas en el considerando que antecede se puede inferir que un recinto destinado a bodega no admite legalmente destino habitacional, pues no requiere cumplir con las condiciones de habitabilidad mínimas exigidas por la legislación del ramo. Así también, y en caso de no haber mutado su destino original de almacenaje, se desconoce si la DOM a estas alturas ha fiscalizado este posible uso indebido del inmueble.

Décimo: Que, de las circunstancias expuestas, aparece claramente que la denuncia de vulneración de garantías impetrada en autos no se vincula con una materia que corresponda ser dilucidada por medio de la presente acción cautelar de urgencia, en cuanto ésta no constituye una instancia de declaración de derechos, sino que de protección de aquéllos que, siendo preexistentes e indubitados, se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria y, por ende, en situación de ser amparados en esta sede.

Undécimo: Dicho presupuesto no concurre en la especie, en tanto emerge de modo manifiesto que, en el caso, la acción se asienta sobre hechos para cuya acreditación el actual



procedimiento resulta inidóneo, tales como el establecimiento de la conducta infraccional, la adecuación del procedimiento sancionatorio a las reglas establecidas en el reglamento de copropiedad, e incluso, el destino actual de la bodega N°77, así como la calidad de residente de la propia recurrente, elementos fácticos que se encuentran controvertidos, todo lo cual en definitiva conduce al rechazo del recurso, como se dirá.

Duodécimo: Que, finalmente cabe añadir, que la Administración de un condominio posee el deber legal de asegurar el debido uso de las unidades y de los bienes comunes, disponiendo el artículo 20 de la ya referida Ley N°21.442 *"Serán funciones del administrador:(...) 5) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamentos de copropiedad"; (...)* 8) *Pedir al tribunal competente que aplique apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad"*.

De esta manera, y tal como ha quedado delimitada esta controversia, la Administración recurrida se encuentra en la obligación de solicitar, del órgano correspondiente, un pronunciamiento definitivo acerca de la habitabilidad de la bodega N°66, así como de otras que puedan encontrarse en similar situación, y hacer cumplir en su momento, las medidas



que la autoridad determine al efecto, pudiendo en caso de inactividad y omisión verse enfrentada a eventuales responsabilidades civiles y penales que puedan seguirse de estos usos inadecuados, no debidamente denunciados.

Así las cosas, la presente vía no es la idónea para resolver la problemática planteada en estos autos.

De conformidad asimismo con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de esta Corte Suprema sobre la materia, **se revoca** la sentencia de nueve de julio de dos mil veinticinco dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, y en su lugar se declara que **se rechaza** el recurso deducido por Claudia García Salas en contra del Comité de Administración y Administrador del Condominio Espacio la Foresta.

Decisión acordada **contra el voto** del Ministro Sr. Simpértegui y Ministro (S) Sr. Zepeda, quienes estuvieron por confirmar el fallo en alzada por considerar que se acreditó en autos el dominio que ostenta la recurrente respecto de la bodega N°66 o Pieza N°7, razón por la cual debe ser considerada residente para los efectos de mantener junto a ella a su mascota y utilizar los espacios comunes, sin que pueda aplicársele multas por ejercer estos derechos.

Regístrese y Devuélvase.

Rol 28.475-2025

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Diego Simpértigue L., el Ministro Suplente Sr. Jorge Zepeda



A., y los Abogados Integrantes Sra. María Angélica Benavides C. y Sr. José Valdivia O. No firma el Ministro Sr. Simpértigue, no obstante haber concurrido al acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones. Santiago, 31 de diciembre de 2025.



XWTHBPNKKVX

En Santiago, a treinta y uno de diciembre de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

