

Santiago, nueve de enero de dos mil veinticinco.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus considerandos cuarto a séptimo, los que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que el recurrente, en tanto dueño de un inmueble, unidad con destino comercial, sujeto al régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria, denunció mediante la presente vía cautelar la conculcación arbitraria e ilegal de sus garantías constitucionales consagradas en los numerales 2°, 21°, y 22° del artículo 19 de la Constitución Política, a raíz de la negativa de la administración del edificio en orden a conceder la autorización para el desarrollo de la actividad de salón de belleza, trámite requerido para completar la solicitud de patente municipal definitiva.

Sostuvo en lo medular que la decisión no tiene justificación razonable, toda vez que el inmueble tiene destino comercial; que el Reglamento de Copropiedad no establece ninguna limitación respecto de la actividad; y por cuanto la actividad no requiere un permiso especial por parte de la autoridad sanitaria.

Pidió en definitiva ordenar a la recurrida dar curso a la autorización requerida.

Segundo: Que, por su parte, oponiéndose a la acción, la recurrida expuso en cuanto al fondo que la decisión se sustenta en el tenor de los acuerdos adoptados en la Asamblea Extraordinaria, de fecha 15 de noviembre de 2007, en la cual se aprobó la solicitud de cambio de destino (a comercial) de las unidades que indica, entre ellas la del actor, pero bajo



limitaciones como la restricción de no otorgar permisos comerciales que tengan relación con atención de público, cuestión que se vincula con la negativa objeto de la acción.

Tercero: Que son hechos ciertos del recurso, no controvertidos y pertinentes para la resolución del asunto, abonados por los instrumentos agregados al presente expediente digital, los siguientes:

a) El recurrente es titular de una unidad con destino comercial, emplazado en el edificio contra cuya Administración se recurre;

b) El establecimiento, ubicado en la unidad N° 108 del inmueble en cuestión, cuenta a la fecha de interposición del recurso con patente comercial municipal provisoria para la actividad "Embelllecimiento, pestañas y cejas. COD.SII:960200".

c) El informe técnico N° 28006/22, emitido por la Subdirección de Permiso de Edificación de la I. Municipalidad de Santiago, da cuenta de que se requiere del actor, para efectos de la patente definitiva y autorización del giro, la obtención previa de la "Autorización de la comunidad del edificio, conforme a Art. 14 y 15 LEY 21.442 sobre Coprop. Inmob., o bien según Reglamento de Coprop. del Edificio [...]. Ver abajo "OBSERVACIONES" al respecto. [...] **2) POR CAMBIO DE DESTINO A SERVICIOS DEBERÁ CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN DE COPROPIETARIOS A TRAVES DE ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA."**

d) El acta de la Asamblea Extraordinaria de fecha 15 de noviembre de 2007 da cuenta que la comunidad de copropietarios aprobó el cambio de destino de las unidades que lo requirieron. Luego, el mismo instrumento da cuenta de



las "condiciones que deberán cumplir las unidades que han logrado la aprobación del cambio de destino"; en lo que importa al recurso, establece: "Sólo se permitirá la instalación de oficinas profesionales y/o con fines administrativos, no permitiéndose el funcionamiento de otro tipo de oficinas comerciales; No se permitirá la atención de público masivo[...]".

Indica además: "Las condiciones referidas, de ser posible ello, habrán de ser anotadas en el Reglamento de Copropiedad [...]".

Cuarto: Que resulta oportuno consignar que el recurso de Protección de Garantías Constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República constituye, jurídicamente, una acción 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 prive, amenace o perturbe ese atributo. De esta manera, es requisito indispensable de la acción de protección la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a la ley, 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 preexistentes protegidas, consideración que resulta básica para el examen y la decisión de cualquier recurso como el que se ha interpuesto.

Quinto: Que, de los antecedentes expuestos, surge que el conflicto planteado dice relación con las restricciones al



ejercicio del dominio ostentado por el titular sobre su propia unidad, en el contexto del régimen de copropiedad inmobiliaria.

En dicho entendido, conviene tener presente en primer lugar y como marco de análisis, lo dispuesto en el numeral 24° del artículo 19 de la Constitución Política de la Constitución Política, que preceptúa: *"El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporeales.*

Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.

Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador."

Sexto: Que, a su turno, la ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, regula lo que denomina una *"forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes"*, distinguiendo expresamente dicha regulación, los *"Bienes de dominio exclusivo"*, de los *"Bienes de dominio común"*, entendiéndose



por unidad "los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.", (artículo 2, numeral 2°)

La misma normativa, en su artículo 8 establece que "Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento [...]", y establece como objetos del mismo: "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."

Séptimo: Que si bien, y conforme a la ley, en el contexto del régimen de copropiedad inmobiliaria, el ejercicio del dominio del titular sobre su unidad admite restricciones en resguardo de otro titular u ocupante del edificio o del interés de la comunidad, resulta que dichas prohibiciones, en estricta observancia de la amplia protección del derecho de que se trata, y por la excepcionalidad consagrada en el ordenamiento a dichas limitaciones, no pueden exceder de aquellas contenidas en la ley, la que en la materia específica, dispone que éstas deben ser reguladas en el reglamento de copropiedad.

Octavo: Que, asimismo, manteniendo la propiedad del actor un destino comercial, resulta evidente que una negativa como la denunciada, anidada en motivaciones que se contraponen a los efectos inherentes de la naturaleza comercial de la propiedad, como es la recepción de público, no encuentra justificación racional en los términos expuestos por la recurrida, con mayor razón si se argumenta, como en el



caso, sobre la base de reglas cuyo establecimiento no consta establecido en el Reglamento de Propiedad, configurándose en consecuencia una transgresión arbitraria e ilegal a la garantía consagrada por el numeral 24° del artículo 19 de la Carta Fundamental, en tanto dispone perentoriamente que nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre el cual recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en la forma y en los casos que la Constitución establece, y que, únicamente ante la concurrencia de un comprobado interés general, sólo una ley expropiatoria puede privar o restringir en cualesquiera de sus facultades esenciales el dominio a una persona, sin perjuicio de los casos a que se refiere la Constitución en relación con el comiso y los estados de excepción, todas razones por las que el recurso debe ser acogido.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo prevenido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, **se revoca** la sentencia apelada de fecha treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago y se declara que **se acoge** el recurso de protección interpuesto, disponiéndose que la recurrida deberá emitir el certificado requerido por la recurrida, con estricta sujeción a la Constitución, la ley, y su propio Reglamento de Copropiedad, en los términos en que se ha razonado.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Abogado Integrante Sra. María Angélica Benavides C.



KXXMXSBYVFD

Rol N° 245.297-2023.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M. y Sr. Mario Carroza E. y por los Abogados Integrantes Sra. María Angélica Benavides C. y Sr. José Valdivia O. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, los Ministros Sr. Muñoz y Sra. Vivanco por haber cesado en funciones.



KXXMXSBYVFD

En Santiago, a nueve de enero de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

