

CORTE DE APELACIONES

Caratulado:

ARMAS/COMUNIDAD EDIFICIO CAPITAL

Rol:

3093-2023

Fecha de sentencia:	29-06-2023
Sala:	Sexta
Tipo Recurso:	Protección-Protección
Resultado recurso:	ACOGIDA
Corte de origen:	C.A. de Santiago
Cita bibliográfica:	ARMAS/COMUNIDAD EDIFICIO CAPITAL: 29-06-2023 (-), Rol N° 3093-2023. En Buscador Corte de Apelaciones (https://juris.pjud.cl/busqueda/u?cuuy1). Fecha de consulta: 18-09-2023



Utilice una aplicación QR desde su teléfono para escanear este código y consultar la sentencia desde el sistema.

[Ir a Sentencia](#)

C.A. de Santiago

Santiago, veintinueve de junio de dos mil veintitrés.

Al folio N° 21: téngase presente.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que comparece doña Violeta Armas Cisnero, e interpone acción de protección, en contra de la Comunidad Edificio Capital, con domicilio en Zenteno 1490-1482, comuna de Santiago, por el acto ilegal y arbitrario consistente en la aplicación de multas por la tenencia de dos perros en su residencia, con la correlativa exigencia de deshacerse de uno de ellos, so pena de continuarla multando, lo que atenta gravemente contra el derecho a la integridad psíquica reconocido el numeral 1°, como el derecho de protección y respeto a la vida privada regulado en el numeral 4° y el derecho de uso y goce de bien arrendado del numeral 24°, todos del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Expone que tiene la responsabilidad de cuidar a dos perros como animales de compañía durante casi 10 años, siendo parte fundamental de su familia, y una contención importante para sus episodios depresivos recurrentes y debidamente diagnosticados.

Reclama que la comunidad en que reside ubicada en la calle Zenteno N° 1482, departamento N° 514, torre B, le ha exigido de manera arbitraria e ilegal que se deshaga de uno de los perros, argumentando que el Reglamento de Copropiedad solo permite la tenencia de un animal de compañía por residencia.

Refiere que desde octubre de 2022, ha recibido por parte de la Comunidad advertencias y hostigamientos en orden a prescindir de uno de sus dos perros, por ello el 20 de octubre de ese año presentó una solicitud de atención extrajudicial de conflictos ante la Ilustre Municipalidad de Santiago de acuerdo al artículo 47 de la Ley N° 21.442. Sin embargo, no se obtuvo la presencia del administrador de la comunidad en las tres reuniones convocadas posteriormente.

Indica que el primer aviso de multa le fue remitido con fecha 05 de febrero de 2023 con motivo de “mascota no autorizada”, el segundo, con fecha 20 de febrero de 2023, el tercero con fecha 07 de marzo 2023 y el cuarto con fecha 22 de marzo de 2023 advirtiendo que se seguirán enviando estos

avisos y acumulando sus respectivos montos, mientras no se “regularice” la tenencia de una sola mascota en el inmueble, supuestamente fundado en que el reglamento que “establece márgenes de tenencia, no las prohíbe”.

Argumenta que esta conducta le ha generado un perjuicio económico para su persona y su familia, poniéndolos en riesgo de sufrir cortes de servicios básicos, como la electricidad, lo que afectaría sus tareas domésticas y el bienestar de su hijo, perros y de ella misma.

Afirma que por razones de salud el médico Francisco Huerta Angulo del Departamento de Salud, Consultorio Santa Anselma, le indicó el manejo con animales de apoyo emocional como parte del tratamiento, provocando una desesperación importante al momento de ser requerida de abandonar a uno de ellos, manteniendo dichos animales, de nombre Negro y Valentina, sus vacunas al día y debidamente inscritos en el Registro Nacional de Mascotas a su nombre.

Alega la intromisión de la comunidad en asuntos estrictamente privados y así reglados por la nueva normativa de copropiedad, lo que reviste claramente ribetes de arbitrariedad, puesto que, al no tratarse de bienes comunes, y al no fundarse la aplicación de amonestaciones en el algún tipo de perjuicio que dos animales mayores podrían causar a éstos, sino en su sola existencia, lleva a concluir la concurrencia de un mero capricho de la administración al no actuar siquiera de conformidad lo exige su cargo.

Cita la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que en su literal b) del artículo 8° de la Ley N° 21.442, al establecer la prohibición para los reglamentos de los copropietarios de un condominio, en orden a no poder restringir la tenencia de mascotas y animales de compañía de los residentes. Añade que solamente se da la opción de establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes, más no dentro de la esfera interna de cada unidad. A su vez, asevera que en la Ley N° 20.380 y N° 21.020, el legislador en materia de animales ha reconocido y hecho exigibles —en el artículo. 3° de la Ley N°20.380— obligaciones que las personas tienen en favor de aquellos.

Solicita que se acoja el presente recurso, se deje sin efecto el acto recurrido, se deje sin efecto multas que se hayan cursado en el tiempo intermedio entre el acto recurrido y la resolución de esta acción, se ordene a la Comunidad abstenerse en el futuro de obstaculizar la tenencia de su mascota en el departamento, se declare que la tenencia de sus mascotas en el departamento que habitan es ajustada a Derecho y se ordene realizar los ajustes necesarios al reglamento de copropiedad del edificio.

SEGUNDO: Que comparece don Eduardo Salas Pino, Administrador de la Comunidad Edificio Capital, evacuando informe.

Explica que la comunidad exige el cumplimiento del reglamento de copropiedad en su artículo vigésimo séptimo, que cita en forma textual: «Los propietarios u ocupantes de departamentos solo podrán tener un animal doméstico de tamaño chico o mediano, las cuales no pueden exceder los cincuenta centímetros de altura /no razas grandes/ ni los diez kilos de peso. Los propietarios u ocupantes de departamentos que tengan animales domésticos, no podrán dejarlos en los espacios comunes del condominio, estando prohibido que estos puedan circular sueltos por los jardines ni en el exterior del condominio. El aseo y necesidades de estos animales en ningún caso podrán realizarse dentro de los espacios comunes del condominio, ni aun a pretexto de estar acompañados por sus dueños. El propietario del animal será responsable de todos los daños o suciedades que este pueda ocasionar en los espacios comunes del condominio, así como de los daños que este pueda producir en la persona o bienes de terceros. En todo caso ningún propietario podrá tener más de un animal pequeño de un peso máximo de diez kilos por departamento. En el evento que algún copropietario introduzca animales que perturben o molesten la tranquilidad del condominio, o al resto de los copropietarios, el Comité de Administración podrá, a solicitud escrita de a lo menos siete propietarios de departamentos, ordenar su retiro definitivo del condominio y sus dependencias. La tenencia de animales domésticos será regulada a través de permisos otorgados por la Administración del Edificio contra presentación de certificados otorgado por veterinarios por el control de Vacunas y Desparasitaciones periódicas. La vigencia del permiso será de un año. En el caso de que algún copropietario infringiere las disposiciones de este Artículo podrá ser multado por el Administrador con una multa de una a diez Unidades de Fomento».

Sostiene que la aplicación de las infracciones a la unidad por parte de esa administración, ha sido acorde al Reglamento, el cual establece una periodicidad que podrá ser inclusive cada quince días en rebeldía.

Indica que a la residente se le ha ofrecido por parte de esta administración la anulación total de dichas infracciones mediante regularice acorde a reglamento y a día de hoy no se ha recaudado ningún dinero por este concepto.

Alega que la tenencia de mascotas en una comunidad no es algo que atañe únicamente a la unidad misma, sino que éstas afectan la vida en comunidad en diversos aspectos, tránsito diario por espacios

comunes, ruidos molestos, mantención del aseo de los espacios comunes, etc.

Refiere que la Comunidad Edificio Capital es una edificación que consta de 987 departamentos, 20 departamentos por piso, factor que se debe tener en consideración para evaluar dicha situación en función de preservar la tranquilidad de la comunidad y calidad de vida de sus residentes, casi cinco mil personas viven en la actualidad en su comunidad. A lo que se añade tener en consideración la calidad de vida de las mascotas dado que el tamaño de los departamentos de dicha comunidad fluctúa entre los 30 y 40 metros cuadrados.

Fundamenta que en ningún momento se trata de una medida antojadiza o arbitraria de la administración, hacia la residente en cuestión, sino más bien del cumplimiento que se debe llevar con la sola finalidad de evitar conflictos o disgustos a otros residentes.

Asevera que la residente ha vulnerado dicha normativa al menos desde la fecha de 13 de octubre 2022, en que se detectó la tenencia de estas dos mascotas. De dicho momento la residente en cuestión y preliminarmente, señala que solamente una mascota era suya, argumentando que la otra sería de un familiar, situación que no sería veraz.

Hace presente que la inscripción de las mascotas como animales de compañía se realiza posterior a la aplicación de esta sanción, vale decir en respuesta a su fiscalización por incumplimiento de reglamento de copropiedad.

Finalmente, señala que el certificado médico que se presenta no tiene fecha de emisión y que el diagnóstico no corresponde al especialista que lo debería emitir, al no ser un profesional del área especialista.

TERCERO: Que el recurso de protección de garantías constitucionales, consagrado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye una acción cautelar o de emergencia, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición? se enuncian, mediante la adopción? de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

Luego, es requisito indispensable de la acción? de protección? la existencia, por un lado, de un acto u omisión ?ilegal —esto es, contrario a la ley— o arbitrario —producto del mero capricho o voluntad de quien incurre en el— y que provoque algunas de las situaciones que se han indicado.

CUARTO: Que, consecuentemente, constituye requisito indispensable de admisibilidad de la acción

cautelar de protección la constatación de la existencia de un acto ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, que provoque alguna de las situaciones que se han indicado y que afecte, además, una o más de las garantías constitucionales protegidas por el citado artículo 20 de la Carta Fundamental;

QUINTO: Que en el caso que nos ocupa, la recurrente reclama ilegal y arbitraria la cartas de aviso de febrero y marzo de 2023, que informa aplicación de sanción de multa debido a la falta cometida por mascota no autorizada, y correos electrónicos de comunicación de la recurrente y administrador Sr. Eduardo Salas Pino de enero de 2023, acompañados a estos autos.

Conforme se advierte del contexto de estas misivas, la exigencia que se comunica a la actora es regularizar la situación de sólo mantener una mascota, lo que implica hacer retiro del edificio de su segunda mascota, so pena de multa, se asienta en una disposición del Reglamento de Copropiedad, que como informara la recurrida, prohíbe estrictamente mantener más de un animal por unidad.

SEXTO: Que, como se sabe, la copropiedad dice relación, en lo pertinente, con un terreno o construcción en que coexisten bienes de dominio exclusivo de determinadas personas y bienes comunes cuya propiedad se encuentra dividida en cuotas entre todos los propietarios antes aludidos, quienes comparten su uso y goce.

Que la Copropiedad Inmobiliaria, se establece con la finalidad regular precisamente el uso de las unidades y los bienes comunes.

Que por su parte la nueva ley de copropiedad, Ley N°21.442, en su artículo 8° señala: “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”, y en su letra b) “Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos

calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020”.

SÉPTIMO: Que, en otro orden de ideas, aparece relevante también destacar que si bien la recurrente posee un derecho de propiedad sobre sus perros “Negro y Valentina”, a quien el artículo 567 del Código Civil, otorga el carácter de cosa mueble semoviente, lo cierto es que la actual normativa relativa a mascotas y animales de compañía establece consideraciones especiales relacionadas a sus necesidades y requerimientos de bienestar, específicamente. En efecto, la Ley N° 20.380 les reconoce la calidad de “seres vivientes y sensibles”. Dicha declaración legal, los aparta del régimen ordinario conforme al cual ejerce los atributos del derecho de propiedad el titular del mismo, otorgándoles un estatus distinto al regular de las cosas, dado que el manejo y la administración del derecho de dominio respecto de ellos, está hoy sujeto a restricciones. En este sentido, el artículo 3 del citado texto legal explicita que: “Toda persona que, a cualquier título, tenga un animal, debe cuidarlo y proporcionarle alimento y albergue adecuados, de acuerdo, al menos, a las necesidades mínimas de cada especie y categoría y a los antecedentes aportados por la ciencia y la experiencia”. De esta manera, dichos animales no aparecen como seres simplemente desechables, como pudiese tratarse de cualquier otra cosa.

OCTAVO: Que, por otra parte, según resulta palmario, esta Corte no puede eludir considerar, además, que la exigencia efectuada a la recurrente por la recurrida descansa únicamente en una prohibición contenida en el Reglamento de Copropiedad —la que como se ha dicho, extralimita su regulación a un asunto que no le es legítimo abordar—, sin expresar los hechos concretos que la fundamentan, situación que los tribunales superiores de justicia han resuelto reiteradamente, impide a la jurisdicción realizar el indispensable escrutinio acerca de la razonabilidad y justificación del acto, que de este modo deviene en arbitrario y, por tanto, en ilegal. Más aun ha de considerarse la nueva vigencia de la Ley N° 21.442, que contempla que el reglamento de copropiedad no puede prohibir la mantención de mascotas, lo que implica lo ilegal del acto recurrido.

NOVENO: Que conforme a lo reflexionado, lo cierto es que el acto recurrido, cuya arbitrariedad e ilegalidad ha sido previamente asentada, ha transgredido la integridad psíquica de la recurrente protegida en el numeral 1° del artículo 19 de la Constitución, quien además mantiene sus animales de

compañía a sugerencia de su médico tratante, precisamente con la finalidad de constituirse un soporte emocional por los cuadros depresivos que presenta, mismo que se ha visto violentado ante el amago de que tendría que deshacerse de uno de ellos; lo que ha amenazado, además, el derecho de propiedad de la actora, protegida en el artículo 19 N° 24 de la Carta Fundamental, al pretender constreñir ilegalmente el ejercicio de los atributos propios del dominio con respecto a sus mascotas y que le concede el contrato de arriendo para residir en el departamento que habita junto a las mascotas de marras.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se acoge el recurso de protección deducido por doña Violeta Armas Cisnero, en contra de la Comunidad Edificio Capital y a fin de restablecer el imperio del derecho, se ordena a la recurrida: dejar sin efecto el requerimiento de deshacerse de alguno de los perros de la actora de protección; dejar sin efecto toda multa que se hubiere cursado a la recurrente en el tiempo intermedio entre el acto recurrido y lo decidido en esta acción, con motivo de la tenencia de sus animales de compañía; y abstenerse en el futuro de obstaculizar la permanencia de las dos mascotas en el departamento en que la actora habita, sin costas.

Regístrese, comuníquese y archívese.

N°Protección-3093-2023.