

C.A. de Santiago

Santiago, doce de abril de dos mil veintiuno.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia apelada con las siguientes modificaciones:

a) Se elimina del considerando décimo toda su última parte, desde las palabras “*teniendo en consideración que un juicio de estas características...*” inclusive, hasta el final del párrafo y se reemplaza por la siguiente frase luego de un punto seguido: “Sin embargo, la obligación que sobre el administrador pesa de poner la acción deducida en conocimiento de cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a su notificación no es un presupuesto que impida una relación procesal válida, como tampoco importa la inoponibilidad de los resultados de la acción a los copropietarios, puesto que la ley ordena notificar la demanda al administrador del condominio precisamente por detentar la calidad de representante legal de los restantes copropietarios para estos efectos.”

b) Del considerando undécimo se suprime su parte final, desde las palabras que dicen: “*lo que a todas luces, no puede ser indiciario...*” inclusive.

c) Se suprime el considerando duodécimo.

**Y se tiene en su lugar y además presente:**

**Primero:** Que en este juicio se ventiló una demanda interpuesta por algunos copropietarios del Edificio Centinela en contra de la Comunidad de tal edificio, representada por su administrador, en la cual en virtud de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, solicitaron la supresión o modificación del artículo 8 letra k) del Reglamento de Copropiedad que los rige, el cual prohíbe tener en forma permanente o transitoria cualquier tipo de animales vivos o mascotas.

Pues bien, la sentencia definitiva que se revisa rechazó la demanda, sin costas.

**Segundo:** Que los demandantes se han alzado en contra del fallo, solicitando que éste sea enmendado y en su lugar se declare que



se sustituye el literal del artículo del Reglamento de Copropiedad del Edificio Centinela que prohíbe la tenencia de animales domésticos dentro de la comunidad y se declare que todas las multas cursadas e impagas por este concepto sean dejadas sin efecto por improcedentes.

**Tercero:** Que el artículo 31 de la Ley N° 19.537, consagra una acción de la que son titulares los copropietarios de un condominio que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad de éste, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de la ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, a fin de demandar la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas.

Deriva de la norma citada que las causales que admiten la demanda son tres: el estimar que ha sido dictada -la regla impugnada-, con infracción de normas de la ley o de su reglamento; el contener disposiciones contradictorias o el contener disposiciones que no corresponden a la realidad del respectivo condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios.

**Cuarto:** Que en este juicio se pide la supresión o modificación del artículo 8 letra k) del Reglamento de Copropiedad del Edificio Centinela -que prohíbe tener en forma permanente o transitoria cualquier tipo de animales vivos o mascotas-, fundado, según se expresa en la demanda de autos, en que por existir mascotas viviendo en el edificio, la regla en cuestión no corresponde a la realidad del condominio además de haber sido dictada con infracción a normas de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y vulnerando el derecho constitucional de propiedad.

**Quinto:** Que la sentencia que se revisa reflexiona de manera correcta en sus considerandos decimotercero y décimo catorce acerca de las limitaciones que al derecho de propiedad se pueden imponer a los copropietarios de un edificio a través de su reglamento de copropiedad y esta Corte los comparte.

**Sexto:** Que en cuanto a la hipótesis invocada de no ajustarse la regla de la letra k) del artículo 8 del Reglamento de Copropiedad del



Edificio Centinela a la realidad del respectivo condominio, por el hecho de existir copropietarios del mismo que sí detentan mascotas, no es razón suficiente para estimar que tal norma puede ser suprimida, modificada o eliminada en virtud de la acción prevista en el artículo 31 de la Ley N° 19.537. Ello por la simple razón que tal discordancia entre el orden pretendido por la norma y la invocada no correspondencia de ésta con la realidad del condominio no puede verificarse a propósito o con ocasión de la infracción de la misma regla por parte de unos cuantos de sus miembros.

La conclusión anterior no puede ser otra, pues una interpretación contraria, permitiría que el incumplimiento de una cualquiera de las normas de un Reglamento de Copropiedad por algunos de los miembros de la comunidad, pudiese justificar la supresión, modificación o reemplazo precisamente de la norma que dichos copropietarios no estuvieron llanos o dispuestos a cumplir, en desmedro, por cierto del resto de los copropietarios y de los fines que se tuvieron en cuenta para incorporarla al Reglamento.

En consecuencia, no se dan en la especie los supuestos que la hipótesis de la norma del artículo 31 de la ley N° 19.537 contempla para acoger al solicitud de los demandantes.

**Séptimo:** Que en definitiva los argumentos que han sido expuestos y desarrollados en el recurso de apelación no logran desvirtuar ni hacen variar lo que viene decidido, razón por la que se procederá a confirmar la sentencia en alzada.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 31 y siguientes de la Ley N° 19.537, normas pertinentes de la Ley N° 18.287, se **confirma**, la sentencia de veintiuno de enero de dos mil diecinueve, escrita a fojas 104 y siguientes, dictada por el Primer Juzgado de Policía Local de Las Condes.

Acordada con el voto en contra del ministro señor Vázquez, quien estuvo por revocar la sentencia en alzada y acoger la demanda en cuanto a suprimir el literal k) del artículo 8 del Reglamento de Copropiedad del Edificio Centinela.

Para lo anterior tiene presente los siguientes argumentos:



1.- Que a tal Reglamento no le es posible imponer limitaciones que afecten de manera directa atributos del derecho de propiedad de los bienes de dominio exclusivo de cada uno de los copropietarios pues se está vulnerando en la esencia el derecho de propiedad.

2.- Que, en efecto, la prohibición contenida en la letra k) del artículo 8 del Reglamento de Copropiedad referida en el fallo de primer grado, de tener en forma permanente o transitoria cualquier tipo de animales vivos o mascotas, resulta arbitraria, toda vez que ella no es fruto del acuerdo de voluntades de los copropietarios del condominio, sino que de un reglamento tipo redactado por la Inmobiliaria que vendió cada una de las unidades, que no ha sido ratificado y, que puede ser atacado por el arbitrio que contempla el artículo 31 de la Ley N° 19.537.

3.- Que, como se indica en el fallo de mayoría (motivo 4°) se establecen tres causales que admiten la demanda y que son: que la disposición reglamentaria ha sido dictada, con infracción de normas de la ley o de su reglamento; que contenga disposiciones contradictorias o que contenga normas que no corresponden a la realidad del respectivo condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios. Es en este último caso que hay una vulneración flagrante con la norma prohibitiva, pues hay un trato arbitrario respecto de aquellos propietarios dueños de mascotas.

4.- Que, nuestra legislación, desde un tiempo a esta parte apunta a una protección respecto de la tenencia de animales domésticos, es así como se ha establecido una tenencia responsable de los dueños de ese tipo de animales; también se ha establecido un ilícito penal acerca del maltrato de los mismos, que constituyen un estatuto proteccional que los ampara y, por consecuencia los copropietarios -dueños de mascotas domésticas- no pueden ser discriminados y, cualquier disposición que atenta contra ellos resulta arbitraria y, la forma de impugnar tal arbitrariedad es por medio de la acción en análisis.

La dinámica de la convivencia en comunidad, en especial, el uso de cada unidad y de los espacios comunes, no se puede decidir sobre la base de un reglamento, en el que no se ha conciliado los distintos derechos de los copropietarios.



**Regístrese y devuélvase.**

Redacción de la abogada integrante señora Coppo y del voto disidente, su autor.

**Nº Trabajo-menores-p.local-556-2019.**

Pronunciada por la **Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por el ministro señor Miguel Vázquez Plaza e integrada, además, por la ministra señora Inelie Durán Madina y la abogada integrante señora Carolina Coppo Diez. No firma la abogada integrante señora Coppo, por haber cesado sus funciones en esta Corte.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Miguel Eduardo Vazquez P., Inelie Duran M. Santiago, doce de abril de dos mil veintiuno.

En Santiago, a doce de abril de dos mil veintiuno, 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> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>