

[REDACTED]
[REDACTED]
Recurso de amparo económico
Rol N°361-2024.-

La Serena, veintinueve de octubre de dos mil veinticuatro.

VISTO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que a folio 1, comparece [REDACTED]
[REDACTED] domiciliada en calle [REDACTED]
[REDACTED] e
interpone recurso de amparo económico en contra del
[REDACTED]
representada legalmente por su administrador don [REDACTED]
[REDACTED] ambos con domicilio para estos
efectos en [REDACTED] por
el acto que acusa de ilegal y arbitrario consistente en
impedir la instalación de un almacén comercial.

Funda el recurso indicando que ella celebró contrato de
arrendamiento respecto de la propiedad ubicada en calle [REDACTED]
[REDACTED] de la comuna de La Serena,
contemplándose expresamente que lo sería para fines
habitaciones y de comercio, pactándose una renta de
\$700.000.- monto más elevado que el promedio de arriendo,
precisamente en consideración de haberse proyectado la
instalación de negocio minimarket.

Agrega que el dueño del inmueble ha efectuado gestiones
ante la recurrida a fin de que se autorice la instalación de
un almacén, para la venta de productos alimenticios,
indicando que no se verá alterada la seguridad y comodidad de
la comunidad, puesto que la vivienda se emplaza en la línea
exterior del condominio y por ende no ingresará gente externa
a esta.

Indica que, durante el proceso se realizó una encuesta
al condominio, manifestándose la comunidad en forma favorable
por ser un beneficio para la comunidad, y que se realizó una
asamblea extraordinaria, y sin informar el resultado se le
informa la negativa del Comité y Administración.

Acota que la recurrida ha negado el permiso asilándose
en el Reglamento de Copropiedad del [REDACTED]
[REDACTED] que expresa en sus prohibiciones en su artículo
Décimo Tercero, Letra P) "Se prohíbe destinar cualquier



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

Código: XXKCXQXNVWU

vivienda del condominio a un uso que no se ajuste a su destino, tales como negocios, oficinas, depósitos, hospedaje, industrias." La Administración y Comité, no se encuentran facultados para autorizar dicha solicitud, ya que el reglamento lo prohíbe en todas sus formas.

Indica que dicha acción es arbitraria e ilegal, pues cuenta con el permiso del dueño de la propiedad, con las firmas del 52.3% de los copropietarios que manifiestan conformidad con el emprendimiento, no se perturba la tranquilidad del condominio y ha invertido más de \$2.000.000 (dos millones de pesos) en habilitar su negocio.

Menciona que la Dirección de Obras Municipales de La Serena ha señalado al respecto: Revisado los antecedentes y considerando la DDU 126 del 09.06.2003, sobre aplicación de Ley 19.749 de microempresas familiares, la cual indica:

"En el caso de condominios y con la autorización de la asamblea de copropietarios, la actividad no molesta podrá desarrollarse..."

Agrega que, el reglamento respectivo indica explícitamente en su artículo noveno: "El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario para efectuar construcciones o alteraciones sustanciales en el terreno correspondiente, o para cambiar su destino, sin contar previamente con el acuerdo del comité de administración..." Con lo anterior, esta Dirección no tiene las facultades de autorizar la habilitación de una microempresa familiar en condominio sin previa autorización de la asamblea o pronunciamiento judicial en la materia".

Añade que la administración se negó someter a votación la petición realizada, actuando de forma ilegal y arbitraria, interpretando el reglamento en forma contraria a la Constitución y las leyes, tenido en especial consideración que no existe un cambio del destino habitacional, vulnerando la garantía constitucional dispuesta en el artículo 19 n°21 de la Constitución Política de la República al impedirle ejercer una actividad económica en la que está capacitado y autorizado.

Señala que uno de los requisitos esenciales de la mencionada Ley de Microempresa es que el giro respectivo se



ejerza en la casa habitación familiar, es decir, en la residencia de él o los microempresarios, según aparece de lo preceptuado en la letra a) del artículo 2° del decreto N° 102, de 2002, del Ministerio de Hacienda, es decir, no hay cambio de destino habitacional.

La Microempresa Familiar esta normada por la ley N° 19.749, texto legal que modificó el decreto ley N° 3.053, de 1979 (Ley de Rentas Municipales), reglamentada por el Decreto N° 102, de 2002, del Ministerio de Hacienda. Esta ley establece un régimen especial que favorece a quienes ejercen una actividad económica lícita en la casa habitación familiar, para los efectos de otorgamiento de patente municipal, eximiéndolos del cumplimiento de determinadas exigencias.

Finaliza solicitando acoger el recurso a tramitación, ordenar que el recurrido informe, y en definitiva, garantizando las garantías constitucionales esgrimidas, restablecer el imperio del derecho resolviendo: a) Adoptar las medidas de protección que estime pertinentes a fin de resguardar el desarrollo de la actividad económica por parte de esta recurrente; b) Adoptar las sanciones que estime pertinentes contra las recurrida; c) Ordenar a las recurrida que se abstengan de toda acción que impida el desarrollo de la actividad económica en orden a garantizar que pueda ejercer libremente su industria como micro empresario dentro de un ámbito económico de igualdad de derechos y sin actos de discriminación, sino garantizar que se aplicaran las normas igualdad de condiciones para los mismos casos o materias y se permitirá que su representado pueda ejercer su industria libremente, con costas.

Acompaña a su recurso los siguientes documentos: 1. - Contrato de Arrendamiento de 9 de enero de 2024 2. - Correo electrónico de solicitud de funcionamiento de 6 de agosto de 2024 3. - Citación Asamblea 2 de abril del año 2024 4. Respuesta respecto de solicitud de instalación de Almacén de 8 de abril de 2024 5. - Datos Tributarios del recurrente emitido por SII de 24 de enero de 2024 6. - Resolución exenta autorización sanitaria para funcionamiento de local comercial a nombre de la recurrente. 7. - Factura electrónica a Nombre



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

Código: XXKCXQXNVWU

[REDACTED] de 10 de enero de 2024 8. - Respuesta de Seremi de vivienda y Urbanismo Ord. Número 1109 de 1 de julio de 2024 9. - firmas de apoyo de vecinos de [REDACTED]
[REDACTED]

SEGUNDO: Que informa el recurso Roberto Andrés Maturana Núñez, abogado, en representación, de la parte recurrida [REDACTED], evacuando informe de rigor.

Refiere en primer termino que el asunto presentado dice relación con un conflicto entre la recurrente y su arrendador, quien no le informó que cualquier actividad comercial requería de una autorización previa, conforme a lo establecido en el reglamento de copropiedad, así como de todas las exigencias propias a los servicios públicos y la legislación vigente, por lo que se trata de un conflicto entre particulares. Agrega de otro lado, que, a diferencia de lo sostenido por la actora, la unidad tiene su acceso y entrada por la puerta principal de condominio.

Da cuenta que la Asamblea de copropietarios resolvió de manera unánime no autorizar la instalación del negocio, ya que no se autorizó realizar un cambio o modificación del reglamento de copropiedad. Indica que la actora estuvo presente en dicha instancia, retirándose con enfrentamientos verbales y actos de violencia hacia la asamblea de copropietarios, omitiéndose dicha información.

Añade que cualquier controversia o disputa relacionada con la materia de microempresas familiares en el contexto de un condominio deberá ser resuelta por el Juez de Policía Local, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Agrega que no existe un derecho indubitado que pueda ser protegido por esta vía, sino más bien, se trata de un asunto de lato conocimiento, por lo que esta acción constitucional no puede prosperar, toda vez que requiere necesariamente se presente una denuncia infraccional que proporcione un término probatorio en donde se acredite fehacientemente los argumentos vertidos por la recurrente.

En cuanto al fondo indica que conforme al Reglamento de Copropiedad, el condominio esta formado por 56 viviendas



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

Código: XXKCXQXNVWU

destinadas a la habitación, señalado el artículo décimo tercero "(...) p) Se prohíbe destinar cualquier vivienda del condominio a un uso que no se ajuste a su destino, tales como negocios, oficinas, depósitos, hospedaje, industrias. (...)”

En cuanto a la existencia de una de una encuesta, o más bien una recolección de firmas, refiere que no existe claridad de quienes firmaron y ni el propósito de la encuesta, puesto un apartado se menciona "firmas para microempresa familiar" y, en otro, "asamblea extraordinaria", generando más confusión que certezas.

Aclara la unidad en cuestión tiene su acceso y entrada por la puerta principal del condominio, y no como intenta hacerlo creer el recurrente.

Menciona que la decisión de rechazar la solicitud no fue adoptada por el Comité de Administración, sino por la Asamblea de Copropietarios, conforme a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y la ley 21.442.- sobre copropiedad inmobiliaria, oportunidad en que se encontraba presente la recurrente, retirándose con enfrentamientos verbales y actos de violencia de la recurrente hacia la asamblea de copropietarios.

Alega que en el improbable caso de que se considere que la Ley de Microempresas Familiares otorga al Comité de Administración ciertas facultades para autorizar actividades económicas dentro de los condominios, es fundamental precisar que, incluso siguiendo la teoría planteada por la recurrente, dichas facultades son meramente discrecionales y no implican una obligación de aceptar o autorizar la instalación de un local comercial.

En este contexto, cuando el Comité de Administración decide no conceder dicha autorización, la solicitud puede ser sometida a la Asamblea de Copropietarios, tal como sucedió en este caso, donde la Asamblea, en ejercicio de su competencia, resolvió rechazar la petición, en plena conformidad con las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y la ley aplicable.

Pide rechazar el recurso al no existir una arbitrariedad o ilegalidad en el ejercicio de la facultad ejercida por la asamblea de copropietarios.



Acompaña lo siguientes documentos: 1.- Reglamento de copropiedad del [REDACTED] - 2.- Mandato Judicial de fecha 11 de octubre de 2024, suscrito ante don RUBÉN REINOSO HERRERA, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de La Serena. 3.- Acta de asamblea de copropietarios de fecha 02 de abril 2024. 4.- Plano - [REDACTED]

TERCERO: Que el artículo 19 N° 21 de la Constitución Política de la República establece el derecho a desarrollar cualquier actividad de naturaleza económica pues dispone que "La Constitución asegura a todas las personas: "... El derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen.

El Estado y sus organismos podrán desarrollar actividades empresariales o participar en ellas sólo si una ley de quórum calificado los autoriza. En tal caso, esas actividades estarán sometidas a la legislación común aplicable a los particulares, sin perjuicio de las excepciones que por motivos justificados establezca la ley, la que deberá ser, asimismo, de quórum calificado."

Adicionalmente, el artículo único de la ley 18.971, consagra la acción de amparo, al disponer, en lo que para estos efectos importa, que: "Cualquier persona podrá denunciar las infracciones al artículo 19, número 21, de la Constitución Política de la República de Chile.

El actor no necesitará tener interés actual en los hechos denunciados.

La acción podrá intentarse dentro de seis meses contados desde que se hubiere producido la infracción, sin más formalidad ni procedimiento que el establecido para el recurso de amparo, ante la Corte de Apelaciones respectiva, la que conocerá de ella en primera instancia. Deducida la acción, el tribunal deberá investigar la infracción denunciada y dar curso progresivo a los autos hasta el fallo respectivo".

CUARTO: Que, en consecuencia, el fin de la acción de amparo económico es que los tribunales superiores de justicia conozcan de eventuales infracciones al artículo 19 N° 21 de



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

Código: XXKCXQXNVWU

la Constitución Política de la República, que sean denunciadas por cualquier persona. Esta norma y como lo ha sostenido el Máximo Tribunal, presenta dos facetas: Una, en cada uno de sus dos incisos, respectivamente: la primera, consiste en el derecho a desarrollar cualquiera actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen; la segunda, que el Estado y sus organismos pueden desarrollar actividades empresariales o participar en ellas, solo si una ley de quórum calificado lo autoriza.

QUINTO: Que dicho lo anterior, y para resolver el asunto de autos, se debe tener en consideración el marco legal en que se inserta la situación fáctica presentada por la amparada, en este caso, el impedimento de instalar un almacén comercial, en una propiedad que forma parte de un condominio.

SEXTO: Que tal como la propia amparada lo reconoce, la instalación del mencionado almacén se enmarca en aquellas facultades establecidas en el Decreto 2385 Fija a texto refundido y sistematizado del Decreto Ley N°3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, en cuanto establece en el inciso 4° del artículo 26 inciso 4°, que establece "Si la vivienda es una unidad de un condominio, deberá contar con la autorización del Comité de Administración respectivo".

Que, por su parte, el reglamento de copropiedad de la comunidad recurrida, acompañado a estos autos establece en su artículo Décimo Tercero, lo siguiente: "(...) p) Se prohíbe destinar cualquier vivienda del condominio a un uso que no se ajuste a su destino, tales como negocios, oficinas, depósitos, hospedaje, industrias. (...)"

De igual forma consta que la recurrente efectuó la petición a fin de instalar un negocio de tipo almacén la que fue conocida en asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el 02 de abril de 2024, oportunidad en que se rechazó su petición, según consta en el acta acompañada en la que se consigna que la "Asamblea rechaza realizar modificación en el reglamento de copropiedad por le costo que esto conlleva, por lo siguiente se rechaza por parte de la asamblea la solicitud del almacén de la casa N°8".



SÉPTIMO: Que así, las cosas, el impedimento de la recurrente para la instalación del almacén, encuentra sustento en primer término en el Reglamento de Copropiedad, al cual ella adscribe por el mero hecho de arrendar una propiedad que forma parte de un condominio, y a mayor abundamiento su petición fue sometida a la decisión de la asamblea de copropietarios, quienes, en el ámbito de su competencia, como el órgano de resolución del condominio recurrido decidieron no conceder el permiso requerido.

OCTAVO: Que entonces, se estima que no se configura en la negativa de autorización de un permiso para que la recurrente instale un almacén, un acto ilegal y arbitrario, desde que el mismo tiene sustento normativo en la Ley 21.442, y en Reglamento de Copropiedad y aparece como una decisión suficientemente fundada y razonada por el órgano establecido para aquello, evidenciándose que más bien existe un conflictivo de carácter civil entre la recurrente y su arrendador, considerando los fines habitacionales y comerciales a los que se destinó la propiedad.

Por estas razones y con arreglo a lo que preceptúa la ley 18.971, se rechaza, sin costas, el amparo económico interpuesto por [REDACTED], en contra de [REDACTED]

Regístrese, comuníquese, consúltese si no se apelare, luego, archívese en su oportunidad.

Rol N° 361-2024 Amparo económico.



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

Código: XXKCXQXNVWU

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de La Serena integrada por Ministro Christian Michael Le-Cerf R., Ministra Suplente Carolina Isabel Vasquez E. y Abogado Integrante Gabriel Alfonso Gallardo V. La Serena, veintinueve de octubre de dos mil veinticuatro.

En La Serena, a veintinueve de octubre 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: XXKCXQXNVWU