

Santiago, veintiséis de agosto de dos mil diecinueve.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos tercero a sexto, que se eliminan.

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

Primero: Que por el presente recurso, el actor objetó la decisión de la administración del edificio que habita de interrumpir los servicios de electricidad y agua caliente de su unidad, así como impedir el uso de espacios comunes, por existir una deuda de gastos comunes. Estimó que dicho proceder es ilegal y arbitrario en lo relativo al corte del suministro de agua caliente, impedimento del uso de espacios comunes y aplicación de multas, ya que estas medidas serían contrarias al texto de la Ley N° 19.537, que sólo autoriza la suspensión del servicio eléctrico en caso de mora de gastos comunes.

Segundo: Que según se lee del escrito de apelación presentado por el recurrente contra el fallo de primera instancia, que desestimó íntegramente su acción, el recurso de protección subsiste únicamente por el corte del agua caliente e impedimento en el uso de espacios comunes - específicamente, sala de lavandería y estacionamiento de visitas-, y por el solo fundamento de ser contrarios al texto legal señalado.

Tercero: Que, a fin de resolver el asunto planteado, resulta pertinente tener en cuenta que el inciso segundo



del artículo 5° de la Ley N° 19.537 dispone que: "El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes".

Cuarto: Que, como se advierte, la norma transcrita autoriza una forma de autotutela, por la cual una de las partes -la comunidad de copropietarios- es autorizada a adoptar una medida compulsiva, unilateral y extrajudicial para solucionar conflictos que mantenga con sus miembros.

Quinto: Que, como es sabido y se sigue de lo dispuesto por los artículos 19, número 3, y 76 de la Constitución Política de la República, 1° del Código Orgánico de Tribunales, y demás disposiciones legales que proscriben el uso de la fuerza en sus diversas formas, la autotutela está generalmente prohibida y es procedente únicamente en aquellos casos en que el ordenamiento jurídico la permite, circunstancia a partir de la cual cabe concluir que la única medida que en tal sentido puede adoptar la administración de una comunidad de copropietarios sujeta al régimen previsto en la señalada ley, cual es, el corte del servicio eléctrico.

Sexto: Que, por consiguiente, la interrupción del suministro de agua caliente y el impedimento en el uso de



los espacios comunes, en razón de una deuda de gastos comunes constituye un acto ilegal, que, además, afecta el derecho que al recurrente asegura el número 2 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, puesto que se le da un trato perjudicial en un caso que resulta improcedente hacerlo.

Séptimo: Que, a mayor abundamiento, el Reglamento de Copropiedad del Edificio Alto Bulnes no contempla de forma expresa la facultad de corte del suministro de agua caliente para el caso de mora o retardo en el pago de los gastos comunes, y tampoco la de impedir o restringir el uso de los espacios comunes en la misma situación.

En efecto, según se lee en su informe, la recurrida estima que la cláusula décimo sexta del Reglamento de Copropiedad le otorgaría la facultad de suspender el suministro de agua caliente al disponer que: "La comunidad podrá, en todo caso, emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho corresponde. El administrador estará expresamente facultado para suspender el suministro eléctrico, en tanto el ocupante no pague los valores adeudados". Por su parte, considera que la cláusula décimo novena le confiere la potestad de restringir el uso de espacios comunes, al prescribir que: "La Asamblea de Copropietarios podrá acordar la dictación de disposiciones de carácter general o particular que tengan por objeto reglamentar el uso de los bienes comunes, corregir excesos



o malas prácticas y, en general, proveer el mejor régimen interno del edificio, disposiciones que tendrán el carácter de obligatorias”.

Octavo: Que, a diferencia de lo sostenido por la recurrida, el examen del Reglamento de Copropiedad evidencia que éste no contempla expresamente la facultad de corte del suministro de agua caliente como tampoco la de restringir o impedir el uso de los espacios comunes, fundado en la mora o simple retardo en el pago de gastos comunes. En consecuencia, la aplicación de las medidas cuestionadas responde sólo a una interpretación extensiva de la administración de la Comunidad respecto de diversas cláusulas del Reglamento; y siendo tales medidas de carácter sancionatorio requerían, a lo menos, de texto expreso, lo que no ha sido el caso.

Noveno: Que, de esta forma, se hace procedente acoger el recurso y disponer una cautela coherente con lo aquí razonado, como se decidirá.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo que dispone 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 siete de mayo último, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, y en su lugar **se acoge** el recurso de protección deducido, sólo en cuanto se dispone que la recurrida deberá reponer al recurrente el servicio de agua caliente y abstenerse de



interrumpirle dicho servicio en razón de deudas por gastos comunes. Además, deberá abstenerse de impedir el uso de los espacios comunes del Edificio, si el único fundamento de la negativa radica en el no pago de gastos comunes.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Quintanilla.

Rol N° 13.473-2019.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros Sra. María Eugenia Sandoval G., Sr. Carlos Aránguiz Z. y Sra. Ángela Vivanco M. y los Abogados Integrantes Sr. Álvaro Quintanilla P. y Sr. Julio Pallavicini M. No firman, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Ministro señor Aránguiz por estar con permiso y el Abogado Integrante señor Quintanilla por estar ausente. Santiago, 26 de agosto de 2019.



En Santiago, a veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

