

Santiago, ocho de enero de dos mil veinte.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que a fojas 9 comparece Serge Semerant, comerciante, de nacionalidad haitiana, domiciliado en Avenida España N° 62 de la comuna de Santiago, e interpone recurso de protección en contra de la Comunidad Centro Comercial Persa Estación, representada por su Administrador Julio Alberto Berríos Riquelme, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 3.410 de la comuna de Estación Central, por el acto arbitrario e ilegal en que habría incurrido al suspender el suministro de luz eléctrica de dos locales comerciales de los que es arrendatario, lo que vulneraría los derechos que la Constitución Política de la República le reconoce y protege en los N° 1, 3 inciso cuarto, 21 y 24 del artículo 19.

Expone el recurrente que es arrendatario de dos locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Persa Estación, en virtud de un contrato de arrendamiento que comenzó a regir el 28 de junio de 2019, el que incluye una cláusula de responsabilidad en virtud de la cual la parte arrendadora asume el pago de los gastos comunes. Añade que el Administrador ha suspendido el suministro de luz eléctrica y ha soldado las entradas de los locales, señalándole que su arrendadora no ha pagado los gastos comunes de los meses de julio y agosto de 2019 y argumentando que tiene facultades para ello.

Continúa el recurrente indicando que el 10 de septiembre último y gracias a un denuncia ante el Ministerio Público por apropiación indebida, el Administrador recapacitó y accedió a desoldar la entrada de los locales, pero no solucionó el problema de la luz, la que fue repuesta el mismo día, pero luego que su abogada se retiró del recinto volvió a ser cortada.

Alega que el artículo 5° de la Ley N° 19.537 establece que esta facultad el Administrador de suspender el servicio eléctrico debe ser ejercida con acuerdo del Comité de Administración y en este caso tal acuerdo no existe, sin perjuicio de no configurarse otros de los supuestos de hecho de la norma, que exige mora de tres períodos. Culmina insistiendo que la autotutela que ha ejercido la Administración del Centro Comercial Persa Estación es ilegal y arbitraria, máxime si concurrió a solicitar los datos necesarios para verificar los pagos y esta información le fue negada, argumentándose que los gastos comunes solo pueden ser pagados por la dueña de los locales a través de una cuponera y que, no obstante ello, obtuvo los datos y pagó lo correspondiente al mes de julio de 2019 de ambos locales.

Segundo: Que al evacuar el informe requerido la recurrida señala que es una comunidad conocida como "El Persa Estación", constituida por 1.069



unidades y que los gastos comunes corresponden a cada propietario, cancelándose por ellos directamente en una cuenta única y con cuponera, en atención a acuerdos de descuentos y reembolsos por prepago que se adoptaron por la Asamblea hace varios años.

Expone luego que los hechos en que se sustenta el recurso no acontecieron en la forma que se han relatado, pues en los registros de la comunidad la propietaria de los locales P-20 y P-21 es la señora Elsa Chokewanca Flores, que en el mes de septiembre de 2019, en estado de shock y alterada, concurrió hasta las oficinas de la Administración, se entrevistó con empleados y requirió la suspensión de los servicios y el cierre de los locales de su propiedad, a lo cual accedió el jefe de turno del momento. Sin embargo, una vez que el Administrador de la comunidad tomó conocimiento de los hechos y constató que entre el recurrente y la propietaria de las unidades existía un contrato, instruyó a los empleados para dejar sin efecto el cierre y requerimiento de la propietaria. Añade que a la fecha del presente informe los locales P-20 y P-21 se encuentran en funcionamiento y abiertos al público, registrado a lo menos uno de ellos deudas por gastos comunes vencidos.

Por consiguiente, concluye, no existe derecho conculcado por la Administración y pide en consecuencia el rechazo del recurso.

Tercero: Que por resolución de tres de diciembre último y para entrar a la vista del recurso, estimándose estrictamente indispensable para una acertada decisión del asunto, se pidió al recurrente que informe acerca de la efectividad de lo señalado por la recurrida en su informe, en el sentido de haber cesado los actos que fundamentaron la interposición de la acción.

Cumpliendo con el trámite se informó que aún se mantiene suspendido el suministro de luz desde mediados del mes de agosto, lo cual obligó al recurrente a cerrar su local. Se precisó que la Administración sólo repuso el suministro en forma intermitente al local P-21 entre el 21 de septiembre y el 17 de octubre de 2019 y se añadió que la misma Administración no reconoce los pagos de los gastos comunes que ha efectuado el recurrente a pesar de enviar un correo electrónico con los detalles respectivos.

Cuarto: Que el recurso de protección puede conceptualizarse como una acción constitucional que cualquier persona puede interponer ante los tribunales superiores de justicia, a fin de requerirles que adopten de inmediato las providencias que se juzgue necesarias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección del afectado, frente a un acto u omisión arbitrario o ilegal que importe una privación, perturbación o amenaza al legítimo ejercicio de



los derechos y garantías que el constituyente establece, sin perjuicios de los demás derechos que pueda hacer valer ante la autoridad y los tribunales correspondientes.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia uniformemente han sostenido que esta acción tiene naturaleza cautelar, puesto que mediante ella se persigue la adopción de medidas urgentes y necesarias para el restablecimiento del imperio del derecho privado, amenazado o perturbado.

Quinto: Que si bien la recurrida al informar expuso que a la fecha los locales P-20 y P-21 se encontraban en funcionamiento y abiertos al público, lo que supondría que el suministro de luz eléctrica se encuentra restablecido, lo cierto es que en fecha posterior -según se indicó en el motivo Tercero- el recurrente señaló que tal aseveración no era efectiva, pues únicamente el restablecimiento se había materializado por un breve lapso, manteniéndose actualmente los locales sin luz, y acompañó documentos que, valorados de acuerdo a las reglas de la sana crítica conforme lo autoriza el N° 5 del Auto Acordado de la Corte Suprema sobre la materia, permiten otorgar verosimilitud a esta afirmación.

En razón de lo anterior, se tendrá por acreditado para los fines de este recurso que los locales P-20 y P-21 ubicados en Centro Comercial Persa Estación, de propiedad de Elsa Chokewanca Flores y que el recurrente Serge Semerant arrienda en virtud de un contrato otorgado por instrumento privado de 28 de junio de 2019, se encuentran con el suministro de luz suspendido por no pago de gastos comunes.

Sexto: Que el inciso primero del artículo 5° de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, dispone, en lo que interesa, que cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Agrega el inciso tercero que este reglamento 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.

Como resulta claro de la transcripción del precepto, no obstante que la ley reconoce al Administrador la facultad para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, sujeta el ejercicio de esta potestad, en el evento de verificarse la hipótesis de no pago de gastos comunes, al cumplimiento de determinados requisitos, específicamente, que se contemple esta posibilidad en el Reglamento de Copropiedad, que el Comité de Administración preste su acuerdo y que se trate del no pago de a lo menos tres cuotas, continuas o discontinuas.



Ahora bien, en el caso de la especie la recurrida Administración de la Comunidad Centro Comercial Persa Estación no ha demostrado en lo absoluto haber cumplido con estas exigencias, de modo tal que su proceder no puede sino calificarse de ilegal.

Séptimo: Que de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del N° 21 del artículo 19 de la Carta Fundamental, la Constitución asegura a todas las personas 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.

Es precisamente el ejercicio legítimo de esta garantía, invocada en el recurso, la que ha sido vulnerada por la actuación ilegal de la recurrida, pues evidentemente la suspensión del servicio eléctrico a un local comercial impide a su, en este caso, arrendatario desarrollar adecuadamente su empresa. En este escenario, cumpliéndose los supuestos que de acuerdo al artículo 20 antes citado justifican brindar la protección que se reclama, el recurso habrá de ser acogido.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas constitucionales y legales citadas y el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, se **acoge** el recurso deducido por Serge Semerant en lo principal de la presentación de fojas 9 y a fin de restablecer el imperio del Derecho, se ordena a la Administración de la Comunidad Centro Comercial Persa Estación reponer inmediatamente que sea notificado de la presente sentencia el suministro del servicio eléctrico a los locales comerciales P-20 y P-21.

Comuníquese lo resuelto por la vía más expedita.

Regístrese y archívese.

Redacción del Ministro señor Balmaceda.

No firma el Ministro señor Zepeda, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por ausencia.

N° 82.630-2019.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Jaime Balmaceda E. y Abogada Integrante Carolina Andrea Coppo D. Santiago, ocho de enero de dos mil veinte.

En Santiago, a ocho de enero de dos mil veinte, 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 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>