

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 12° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-17926-2018
CARATULADO : ESQUIVEL / COMUNIDAD EDIFICIO DA VINCI

Santiago, veintiséis de Marzo de dos mil veinte

VISTOS:

Ha comparecido doña **CYNTHIA ISABEL ESQUIVEL VERGARA**, representada convencionalmente por don **JOSÉ ERNESTO ESQUIVEL CORNEJO**, ambos domiciliados para estos efectos en calle Sagaro N° 560, empresario, quien deduce demanda de indemnización de perjuicios, en procedimiento sumario, por Infracción a la Ley Sobre Copropiedad Inmobiliaria, en contra de la **COMUNIDAD EDIFICIO DA VINCI**, persona jurídica de derecho privado, representada por don Alberto Bengoechea Aizpura, en su calidad de Presidente del Comité de Administración de la Comunidad Edificio Da Vinci, domiciliado en Calle Hermanos Cabot N° 6880, departamento N° 22, comuna de Las Condes, y/o en contra de la **Empresa Administradora de Edificios SADE S.A.** representada por don Andrés Ignacio Troncoso Urrejola, ambos domiciliados en calle Félix Amesti N° 181, comuna Las Condes, solicitando se acoja íntegramente su acción, condenando a las demandadas al resarcimiento de todos los perjuicios causados, esto es, los **perjuicios materiales ascendentes a la suma de \$30.000.000.- (treinta millones de pesos)**; y a los **perjuicios morales sufridos por su representada, ascendentes a \$5.000.000.- (cinco millones de pesos)**, o la suma que el tribunal se sirva determinar de conformidad al mérito del proceso, sumas que deberán ser pagadas debidamente



Foja: 1

reajustadas conforme la variación que experimente el I.P.C. entre el 30 de enero del año 2017 (fecha de suscripción del contrato de arrendamiento) y la fecha de pago efectivo, o desde la fecha que el Tribunal estime procedente; y se le condene además, al pago de intereses, calculados sobre el capital reajustado en la forma antes dicha, desde la fecha en que quede ejecutoriada la presente sentencia y la fecha de su pago efectivo, todo ello con costas, peticiones que funda en los antecedentes de hecho y de derecho que expone como sigue:

Sostiene que, la demandante, doña Cynthia Isabel Esquivel Vergara, quien se encontraría radicada hace más de 10 años en Paris, Francia, sería dueña del departamento N° 42, del Edificio Da Vinci, ubicado en Avenida Kennedy N° 6.899, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago. En virtud de ello, asevera que el departamento antes señalado no habría sido habitado, prácticamente desde su compra en el año 2014, no obstante, se encontraría completamente amoblado.

Relata que, a pesar de que el departamento no se encontraría habitado, registraba consumo mínimo de gas, el que se cobraba en forma mensual, en conjunto con los otros gastos asociados a este tipo de inmuebles, incluidos en los gastos comunes.

Explica que, sin prestar mucha atención, se pagaban sin inconvenientes todos los meses el total de los estados de cuenta, denominados “gastos comunes” que se hacían llegar, hasta que en el mes de junio de 2016, el compareciente habría advertido que el cobro por ítem de calefacción era extremadamente alto, por lo que habría requerido mediante varios correos al Comité de Administración del Edificio Da Vinci y a la Empresa SADE S.A., una explicación, la que nunca habría obtenido.



Foja: 1

Ante ello señala que, su molestia se habría hecho evidente, pues sentía que se les atropellaba y burlaban sus derechos.

Por ello, habría decidido pagar solamente los gastos comunes, excluyendo las cuentas de gas, hasta que hubiera por parte de la Empresa SADE S.A., administradora del Edificio Da Vinci o del Comité de Administración del Edificio Da Vinci, una explicación de la situación reclamada. En este punto de su narración, hace presente que los pagos los efectuaba en representación de su hija, por lo que a ella le debería explicaciones en cuanto mandatario, por un pago mal efectuado.

Asegura que, el conflicto habría escalado en intensidad, sin que ninguna de las partes cediera en lo que consideraba correcto, hasta que el Comité de Administración del Edificio Da Vinci y la empresa SADE S.A., como administradora del Edificio Da Vinci, decidieron adoptar una medida de presión y cortar el suministro eléctrico del departamento N° 42.

Añade que, la medida de presión consistente en el corte de suministro eléctrico se produjo en el mes de febrero del año 2017, aun cuando en ese momento, se habían pagado la totalidad de los gastos comunes, excluidos los montos cobrados por calefacción.

Indica igualmente que, en febrero de 2017, mes en que se optó por presionar, practicando una medida extrema, como lo sería cortar el suministro eléctrico del departamento N° 42, la empresa SADE S.A., como administradora del Edificio Da Vinci, no habría dado cuenta o contabilizado en la planillas de Cobro de gastos comunes, las transferencias bancarias efectuadas a la cta. Corriente N° 76913350 Bco. BCI, de la COMUNIDAD EDIFICIO DA VINCI correspondientes a los meses de octubre 2016 (\$500.000), diciembre 2016 (\$500.000),



Foja: 1

enero 2017 (\$500.000), febrero 2017 (\$415.546).

Alega que, tampoco habría contabilizado la transferencia correspondiente al mes de marzo 2017 (\$375.235).

Dice que, por ello habría presentado una denuncia ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, la que se habría tramitado bajo el Rol N° 47.318-5-2017, proceso que habría culminado por sentencia ejecutoriada dictada con fecha 28 de febrero del año 2018.

Sostiene que, la parte resolutive de la sentencia citada anteriormente dispondría lo siguiente:

“a.- Que, se acoge la excepción de Prescripción opuesta por la parte denunciada sólo respecto del cobro injustificado de gastos comunes de los meses de mayo, junio y julio de 2016.

b.- Que, se acoge la denuncia presentada a fs. 59, sólo en cuanto a que el corte de suministro eléctrico de la unidad 42 fue efectuada sin que se acreditara el acuerdo previo del Comité de Administración desechándose respecto de la alegación de filtración del departamento 42 conforme se indica en el considerando décimo quinto y, se condena a la Comunidad Edificio Da Vinci, representada por su administrador, don Andrés Troncoso Urrejola, gerente general de Administradora de Edificios SADE, a pagar un multa equivalente en pesos de 3 UTM (tres Unidades tributarias mensuales), por haber infringido el artículo 5 de la Ley 19.537 y el Reglamento de Copropiedad de la comunidad.

c.- Que, notificada que sea la presente sentencia, deberá restituirse el suministro de energía eléctrica a la unidad 42.

d.- Que, cada parte pagará sus costas por no haber sido totalmente vencida la parte demandada.”.

Añade que, para que una persona se encuentre obligada a otra



Foja: 1

sería menester que esa obligación tenga su origen en: a) La Ley; b) el contrato; c) el cuasicontrato; d) el delito; el cuasidelito, conforme podría desprenderse del artículo 1.437 del Código Civil. Agrega que en el conflicto planteado al tribunal, tal y como lo establecería la sentencia citada, la demandada habría incurrido en una ilegalidad al cortar el suministro de energía eléctrica del departamento N° 42, en el mes de febrero del año 2017, violando la Ley de Condominios N° 19.537.

Sostiene seguidamente que, establecida la responsabilidad de la demandada -actuar contrario a la ley- procedería que los perjuicios sufridos por la demandante, con éste actuar contrario a la ley sean indemnizados íntegramente, estimando que esa sería precisamente, la materia que debería ventilarse ante el Tribunal: la naturaleza y monto de los perjuicios sufridos por su representada a raíz de la ilegalidad cometida por la demandada.

Afirma que, el tribunal es competente para conocer de la acción que propone, atendido a que la demanda civil que se dedujo ante el Juzgado de Policía Local de Las Condes, no fue notificada.

Cita enseguida el artículo 9° de la Ley N° 18.287, que señalaría que *“Si deducida la demanda, no se hubiere notificado dentro del plazo de cuatro meses desde su ingreso, se tendrá por no presentada. Si no se hubiere deducido demanda civil o ésta fuere extemporánea o si habiéndose presentado no hubiere sido notificada dentro de plazo, podrá interponerse ante el juez ordinario que corresponda, después que se encuentre ejecutoriada la sentencia que condena al infractor, suspendiéndose la prescripción de la acción civil de indemnización durante el tiempo de sustanciación del proceso infraccional. Esta demanda se tramitará de acuerdo con las reglas del juicio sumario, sin que sea aplicable lo dispuesto en el artículo 681 del Código de Procedimiento Civil”*.



Destaca que, la parte final de la disposición citada, establecería el tipo de procedimiento en que debe ventilarse este tipo de procesos: en un juicio sumario especial.

En cuanto a los perjuicios o daños, dice que estos habrían sido definidos como todo detrimento o menoscabo que se recibe de otro, en el patrimonio o persona de la víctima. Dice que, también se habría dicho que es todo menoscabo que experimenta un individuo en su persona y bienes, la pérdida de un beneficio de índole material o moral, de orden patrimonial o extra patrimonial (ltma. Corte de Apelaciones de Santiago, sentencia de 03/06/1973, citada en Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo LXX, sec. 4ª, página 65).

Luego indica que, la división tradicional del daño, distinguiría entre daño patrimonial y daño moral, y el daño patrimonial, a su vez, se dividiría entre daño emergente y lucro cesante.

En relación al daño emergente, explica que este correspondería a una disminución efectiva del patrimonio de la víctima, una disminución de su activo. A su vez, dice que el lucro cesante, se encontraría referido a la pérdida de la posibilidad de incrementar el patrimonio.

Sostiene que, en materia de daños existiría un principio primordial: la víctima tiene derecho a ser restituida a la situación patrimonial que tendría si no hubiere experimentado el daño, principio que se encontraría recogido en el artículo 2.329 del Código Civil, y que hoy en día sería la piedra angular en que se erigiría el sistema de responsabilidad en nuestro país. Esto querría decir, que todo tipo de daño debe ser reparado y en toda su extensión.

Refiere que, el departamento N° 42 de su representada, se encuentra



Foja: 1

ubicado en el denominado edificio Da Vinci, ubicado en Avda. Kennedy N° 6899, comuna de Las Condes, edificio que define como de lujo o de alta gama. Ello se vería reflejado en el avalúo fiscal de los mismos, que bordearía los \$283 millones de pesos, en tanto que su avalúo comercial, bordearía los \$450 millones de pesos. Ello obviamente se reflejaría en el valor de las rentas que se cobran por los departamentos de dicho edificio, que asegura rondarían entre los \$ 2 y los 2,5 millones de pesos.

Afirma que, en el caso de su representada, como ya se dijo, el departamento, desde su compra habría permanecido prácticamente inhabitado, no obstante, se encontraría completamente amoblado.

Dice que, ante los problemas creados por la administración de la comunidad, su hija habría tomado la decisión de arrendar el departamento, de manera tal de poder cubrir los gastos que éste estaba generando.

Asevera que, con fecha 30 de enero de 2017, en representación de su hija, celebró contrato de arrendamiento respecto del departamento N° 42, del edificio Da Vinci, ubicado en Avenida Kennedy N° 6899, comuna de Las Condes, con don Hernán Pablo Cood Yáñez.

Explica que, se habría pactado que la renta ascendería a la suma mensual de \$2.500.000.- (dos millones quinientos mil pesos), suma que se reajustaría según la variación del I.P.C.

Se habría acordado además, que el contrato tendría una vigencia de 12 meses, a contar del 28 de febrero del año 2017, terminando consecuentemente el 28 de febrero del año 2018, estableciéndose su prórroga automática, si las partes no manifestaban lo contrario.

Explica que, al ir al departamento con el Sr. Cood Yáñez, para hacerle



Foja: 1

entrega material del inmueble y comenzar a gozar del mismo, éste advirtió que la luz se encontraba cortada, desistiendo inmediatamente del contrato. Agrega que, de nada habrían servido las explicaciones que le daba, en el sentido que se trataba de un problema pasajero con la administración de la comunidad del Edificio Da Vinci, ante lo que el arrendatario le habría señalado que no podía arriesgarse a celebrar un contrato por una renta elevada, y en definitiva no contar con luz eléctrica, y menos si el contrato tenía una vigencia de 12 meses, sin tener certeza en qué meses contaría con luz y en cuáles no.

Refiere que, por esa razón, se habría visto en la necesidad de resciliar y finiquitar el contrato, incluso, devolviendo los \$2.500.000.- (dos millones quinientos mil pesos) correspondiente al primer mes de arriendo y el cheque que el Sr. Cood Yáñez le había entregado en garantía de fiel cumplimiento del contrato, extendido por la suma de \$14.000.000.- (catorce millones de pesos).

Afirma que, su representada, su hija, se habría visto privada de los beneficios concretos que el contrato de arrendamiento que había celebrado con el Sr. Cood Yáñez le reportaría.

Asegura que, el curso normal de los acontecimientos dicta que el arrendatario iba a cumplir con el contrato pactado, lo anormal en la vida de relaciones son los incumplimientos contractuales. Por ello estima que la ganancia o beneficio que su representada obtendría de este contrato habría sido la suma de \$30.000.000.- (treinta millones de pesos). Este sería el perjuicio concreto, efectivo y real que su representada habría sufrido a raíz de la actuación, que califica de ilegal, de la demandada.

Añade que, resultaría indiferente si el Tribunal estima este perjuicio como daño emergente (por cuanto la suscripción del contrato y el curso normal de los acontecimientos indican que esa suma de dinero



Foja: 1

ya había ingresado al patrimonio de su representada), o si la considera lucro cesante (en cuanto las mensualidades pactadas representaban una expectativa de ingreso del que se vio privada su representada), por cuanto lo concreto y real, sería que el contrato debió resciliarse y el daño reseñado se habría producido, esto es, un perjuicio patrimonial ascendente a la suma de \$30.000.000.- (treinta millones de pesos).

Toda esta situación, los problemas con la administración, el hecho de tener que llegar a tribunales, el corte del suministro de electricidad, el cobro abusivo de un ítem que no se habría utilizado (calefacción en un departamento inhabitado), el no reconocimiento de pagos de gastos comunes efectuados, y finalmente, la pérdida de un contrato ventajoso en términos económicos, habría producido en su hija una profunda perturbación y angustia.

Explica que, su hija sería arquitecto; viviría en Francia, donde trabajaría para una importante institución financiera y también para el Museo del Louvre, en PLANIFICACIÓN DE PROYECTOS (compris la planification stratégique). Su labor se encaminaría al diseño de espacios y en general de los elementos arquitectónicos de los bancos y museos, que permitan un mejor uso y disfrute de estos, de los servicios y las obras que contienen, para el público.

Dice que, una persona, una profesional, con tan delicada labor, al tener que estar preocupada de que el departamento de que es propietaria no tiene luz, y no tiene luz porque no paga la calefacción que un departamento sin estar habitado consume, y que genera controversias ventiladas en tribunales, sin que se le reconozcan pagos que ha efectuado, y que debe recurrir a su padre para que la asista en estos problemas, todo lo que la haría encontrarse angustiada, desenfocándola, perturbándola.



Foja: 1

Más aún, señala que al constatar que en las Actas de Comité de Administración Comunidad Edificio Da Vinci, de fechas 14 de marzo y 09 de abril del año 2018, esto es, uno y dos meses posterior a la sentencia ejecutoriada dictada con fecha 28 de febrero del año 2018 por el Juez Titular del Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, en la causa Rol N° 47.318-5-2017, actas en las que sería posible advertir el hostigamiento y las amenazas de que sería objeto su hija, como así mismo el incumplimiento del fallo mencionado, contraviniendo en forma reiterada Ley 19.537.

Adiciona la inexistencia de un reconocimiento de todos los pagos efectuados, mediante transferencias bancarias realizadas para el pago de Gastos Comunes.

Es por ello, que a título de daño moral, demanda la suma de \$5.000.000.- (cinco millones de pesos). Aclara que, el pretium doloris, sería un tema de difícil abordaje. No sería posible, dice la parte demandante, cuantificar la angustia, frustración o tristeza que este tipo de problemas provocan en la síquis de las personas, pero no por ello escaparían a la regla general del artículo 2.329 del Código Civil. Por difíciles de conceptualizar y por difícil que resulte medirlos o mensurarlos, no por ello debería dejar de indemnizarlos. Insiste que, si se quiere una sociedad más preocupada de los que los rodean, una sociedad más interesada en no causar daños, debería hacerse que aquellos que los provoquen paguen un costo por ello.

Por todo ello y por las normas que invoca, y en la representación que inviste, solicita se tenga por deducida demanda de indemnización de perjuicios, en procedimiento sumario especial, en contra de la **COMUNIDAD EDIFICIO DA VINCI**, representada por el presidente del comité de Administración, don Alberto Bengoechea Aizpura, y – o la **Empresa Administradora de Edificios SADE S.A.** representada por don Andrés Ignacio Troncoso Urrejola, ambos ya individualizados y



Foja: 1

previa tramitación de rigor, la acoja íntegramente, condenando a la demandada al resarcimiento de todos los perjuicios causados a su representada, esto es, los perjuicios materiales ascendentes a la suma de \$30.000.000.- (treinta millones de pesos); y a los perjuicios morales sufridos por su representada, ascendentes a \$5.000.000.- (cinco millones de pesos), o la suma que el tribunal se sirva determinar de conformidad al mérito del proceso, sumas que pide sean pagadas debidamente reajustadas conforme la variación que experimente el I.P.C. entre el 30 de enero del año 2017 (fecha de suscripción del contrato de arrendamiento) y la fecha de pago efectivo, o desde la fecha que el Tribunal estime procedente; y se le condene además, al pago de intereses, calculados sobre el capital reajustado en la forma antes dicha, desde la fecha en que quede ejecutoriada la presente sentencia y la fecha de su pago efectivo, todo ello con costas.

Consta en el proceso que con fecha 30 de julio del año 2018, folio 13, se notificó en forma personal subsidiaria, en calle Hermanos Cabot N° 6.880, departamento N° 22, de la comuna de Las Condes a don Alberto Bengoechea Aizpura en representación de Comunidad Edificio Da Vinci, diligencia efectuada por la receptora judicial doña Ana Ahumada Fontecilla.

Igualmente obra en la causa que con fecha 30 de julio del año 2018, se notificó en forma personal subsidiaria, en calle Félix Amesti N° 181, de la comuna de Las Condes, a don Andrés Ignacio Troncoso Urrejola en representación de Administradora De Edificios Sade S.A., diligencia efectuada por la receptora judicial doña Ana Ahumada Fontecilla.

Consta en el proceso que con fecha 06 de agosto de 2018, folio 22, se verificó la audiencia de estilo, con la asistencia del demandante, don Ernesto Esquivel Cornejo, asistido por su apoderada, doña



C-17926-2018

Foja: 1

Emperatriz Vergara Pinto, y del apoderado de las demandadas, don Assad Chacoff Pino.

En ésta, la parte demandante ratificó su demanda en todas sus partes y solicitó fuera acogida íntegramente, con costas.

La parte demandada, a su turno, contestó la demanda mediante minuta escrita aportada al proceso con fecha 05 de agosto del año 2018, folio 19, la que es del siguiente tenor:

En primer lugar opone la excepción de cosa juzgada a las acciones deducidas en estos autos por don Ernesto Esquivel Cornejo, en representación de doña Cynthia Isabel Esquivel, ambos ya individualizados en autos.

Sostiene que, efectivamente, la acción de indemnización de perjuicios por los hechos señalados en la demanda ya habría sido deducida por la misma actora y en contra de la misma demandada ante el 2° Juzgado de Policía Local de Las Condes en Rol N° 47.318-5-2017, tal como constaría en la sentencia acompañada por la actora en su demanda.

En relación a dicha a sentencia, y no obstante lo que califica como innumerables deficiencias que contiene (sic), en concreto, en el considerando Décimo Quinto, en la letra b de la parte resolutive, se sancionaría con una multa de 3 unidades tributarias mensuales a la comunidad Edificio Da Vinci, por cuanto “...*el corte de suministro eléctrico de la unidad 42 fue efectuado sin que se acreditara el acuerdo previo del Comité de administración ...*”(sic).

Luego, cita el inciso 3° del artículo 5° de la Ley 19.537, que establecería: “*El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración,*



Foja: 1

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”.

Señala que, podría apreciarse que, el citado artículo en ninguna parte señala que el acuerdo del Comité de Administración debe ser acreditado o informado al copropietario moroso para que el corte de electricidad sea válido. Bastaría que fuera acordado por el Comité.

Destaca que, de los documentos presentados por la demandante, y en especial las actas acompañadas en el primer otrosí de su libelo, bajo el numeral 6.- que señala el Tribunal debería interpretar tanto en lo que le es favorable como en aquello que le es desfavorable a la parte que lo presenta, según dispondría el artículo 1.704 del Código Civil- y en especial la de fecha 14 de marzo del año en curso (sic), en el segundo párrafo de su numeral 2.-, cita el Acta del Comité de Administración de fecha 22 de Diciembre del año 2016, en la cual se habría acordado el corte de electricidad a la unidad N°42, de propiedad de la demandante.

Refiere además que, la demandante de autos, en su demanda y en su querrela infraccional nunca reclamaría el que no se le haya informado junto al corte de la mentada acta del comité, sólo reclama que el corte de electricidad es indebido por el hecho de que no pagó los gastos comunes que le dieron origen, porque consideraba improcedentes los montos cobrados.

Concluye que, si el inciso 3° del artículo 5° de la Ley 19.537 obliga que el corte se ejecute por el administrador, con acuerdo del citado Comité únicamente, no siendo exigencia legal el que dicho acuerdo sea notificado e informado al propietario moroso; no habiendo sido reclamada la falta de información de ese acuerdo por el demandante;



Foja: 1

la sanción impuesta por la mencionada sentencia del Juzgado de Policía Local de Las Condes, fue sólo por no acreditar al tribunal dicho acuerdo y no por no hacerlo al propietario moroso.

Estima que, entonces, independiente de la muy deficiente redacción la citada sentencia, ésta debería ser la única interpretación de dicha sentencia, pues de lo contrario aquella sería nula dado que estaría incurriendo en ultra petita al otorgar algo que no le fue pedido.

Cree que, si el demandante de estos autos fundamenta su acción en la letra b del considerando Décimo Quinto de la Sentencia del Juzgado de Policía Local en cuestión, el cual sanciona por no haber acreditado al tribunal ciertos antecedentes, se trataría en definitiva de una sanción de esta parte por una falta para con el Tribunal y no para con la demandante señora Esquivel Vergara, pues esta parte no habría incurrido en falta alguna, ya que como se dijo y reconoce la demandante de estos autos en su libelo y documentos acompañados, el acuerdo de corte de electricidad el Comité de Administración lo concedió con fecha 22 de diciembre del año 2016. Por lo tanto, la señora Esquivel Cornejo carece en absoluto de legitimidad activa para deducir demanda en contra de mi representada, pues ningún derecho le reconoce la citada sentencia.

Hace presente que, la idéntica demanda ejercida por la actora de autos, ante el 2° Juzgado de Policía Local de Las Condes, sería plenamente válida, y el tribunal en la sentencia nunca la habría tenido por no presentada, así, el artículo 9° de la Ley 18.287 en su inciso segundo señalaría: *“En los casos de accidentes del tránsito, la demanda civil deberá notificarse con tres días de anticipación al comparendo de contestación y prueba que se celebre”*. Entonces, no siendo el citado, un accidente de tránsito, no le es aplicable tal exigencia, y al haber contestado esta parte la demanda por



Foja: 1

indemnización de perjuicios en sede de Policía Local de Las Condes, ha sido notificada tácitamente dicha demanda.

Reitera que, en su concepto, la señora Esquivel Cornejo carecería en absoluto de derecho para demandar nuevamente en contra de su representada, pues ningún derecho le reconocería la citada sentencia, aún más, la sentencia del 28 de febrero último, dictada por el Juzgado de Policía Local, expresamente señalaría que respecto de la denuncia por el corte de electricidad sólo impone la mentada multa, de modo que respecto de todo lo demás, incluyendo la demanda de indemnización de perjuicios, sería rechazada por aquella sentencia.

Luego señala que, el demandante, dedujo demanda y querrela infraccional en contra de la Comunidad Edificio Da Vinci, por cuestionar cobros en los gastos comunes, objetando los cobros por consumo de calefacción de los meses de mayo, junio y julio del año 2016, pero luego señala que pagó con retraso, los gastos comunes de los meses mayo y junio impagos, de modo que con ello reconoce la efectividad y legitimidad de los cobros correspondientes a dichos meses. En consecuencia, estima que el tribunal debería entender que aquello objetado por el demandante sería únicamente el cobro por calefacción correspondiente y devengado en el mes de julio del año 2016, por la suma de \$404.084.-

Luego continúa señalando que aquellos gastos por consumo de calefacción son elevados, en especial en atención al hecho de que dicha unidad es utilizada esporádicamente. Continúa citando respuesta de fecha 06 de enero del año en 2017, remitida por el señor Presidente del Comité de Administración, señor Bengoechea, quien informó a Esquivel Cornejo que al percatarse el mayordomo de que su departamento estaba desocupado pero el medidor marcaba consumo de calefacción, procedió a cerrar las llaves. Reconociendo ello el demandante en su libelo ante sede de Policía Local, al señalar: "...las



Foja: 1

llaves de paso y cierre de calefacción se encuentran a la vista y uso de cualquier persona, lo que no permite a los propietarios u arrendatarios el control de dicho cobro”. (sic)

Opina que, ya podría apreciarse la falsedad e inexactitud de lo indicado en el párrafo anterior por el demandante, pues se habría acreditado, que el control de la calefacción de cada unidad se encuentra en el interior de las mismas mediante 3 termostatos, lo cual implicaría que aquellos son un bien de exclusivo dominio del propietario de dicho departamento, así como también la obligación de su adecuada mantención y uso. En cambio el medidor sería un bien común, y serviría para registrar adecuadamente el consumo de calefacción de cada unidad. Las llaves de cierre y apertura de la calefacción, desde luego deben ser controlados para efectos de mantención de los medidores desde donde se encuentran éstos. Procedimiento que por lo demás permitiría al mayordomo del edificio bloquear el uso de la calefacción de las unidades en los meses calurosos en que no es utilizada, pero de ningún modo se podría acusar infundadamente que los demás copropietarios manipulan tales artefactos. De modo que, como reconoce el actor, dado el hecho de que su unidad es utilizada esporádicamente, no tiene la atención, preocupación ni control de los artefactos dentro de su departamento, de tal manera que habría dejado los termostatos abiertos y funcionando durante todo el mes, inclusive en su prolongada ausencia, lo cual explicaría razonablemente el consumo considerado por Esquivel Cornejo en su libelo ante Policía Local de Las Condes como “el más oneroso de la Comunidad”. Podría apreciarse que, como se indicó, al no habitar permanentemente en su departamento, es de toda lógica que no pueda percatarse de que la calefacción se encuentra encendida todo el mes pues lo visita esporádicamente.



Foja: 1

En cuanto a la sentencia de fecha 28 de febrero del año 2018, dictada por el 2° Juzgado de Policía Local de Las Condes en Rol 47.318-5-2017, y no obstante las innumerables deficiencias y aberraciones jurídicas que contiene, en concreto, en el considerando Décimo Quinto, en la letra b de la parte resolutive, en efecto sanciona con multa de 3 unidades tributarias mensuales a la comunidad Edificio Da Vinci, por cuanto "...el corte de suministro eléctrico de la unidad 42 fue efectuado sin que se acreditara el acuerdo previo del Comité de administración ..." (sic)

Cita el inciso 3° del artículo 5° de la Ley 19.537, el que establecería: "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".

Reitera que, el citado artículo en ninguna parte señalaría que el acuerdo del Comité de Administración debe ser acreditado o informado al copropietario moroso o al tribunal para que el corte de electricidad sea válido. Bastaría que sea acordado por el Comité.

Con todo, y de los documentos presentados por la demandante, y en especial las actas acompañadas en el primer otrosí de su libelo, bajo el numeral 6. - estima que el Tribunal debe interpretar tanto en lo que le es favorable como en aquello que le es desfavorable a la parte que lo presenta, según dispone el artículo 1704 del Código Civil- y en especial la de fecha 14 de marzo "del año en curso" (sic), en el segundo párrafo de su numeral 2., cita el Acta del Comité de Administración de fecha 22 de Diciembre del año 2016, en la cual se



Foja: 1

acordó el corte de electricidad a la unidad N°42, de propiedad de la demandante.

Además, manifiesta que la demandante de autos, en su demanda y en su querrela infraccional nunca habría reclamado el que no se le haya informado junto al corte de la mentada acta del comité, sólo reclamaría que el corte de electricidad sería indebido por el hecho de que no pagó los gastos comunes que le dieron origen, porque consideraba injustos los montos cobrados.

Luego razona que, si el inciso 3° del artículo 5° de la Ley 19.537 obliga que el corte se ejecute por el administrador, con acuerdo del citado Comité únicamente, no siendo exigencia legal el que dicho acuerdo sea notificado e informado al propietario moroso; no habiendo sido reclamada la falta de información de ese acuerdo por el demandante; la sanción impuesta por la mencionada sentencia del Juzgado de Policía Local de Las Condes, habría sido sólo por no informar dicho acuerdo y no por no hacerlo al propietario moroso.

Entonces, independiente de la muy deficiente redacción la citada sentencia, cree que por lógica esta debería ser la única interpretación de dicha sentencia, pues de lo contrario aquella sería nula dado que estaría incurriendo en ultra petita al otorgar algo que no le fue pedido.

Finalmente, si el demandante de estos autos fundamenta su acción en la letra b del considerando Décimo Quinto de la Sentencia del Juzgado de Policía Local en cuestión, el cual sanciona por no haber acreditado al tribunal ciertos antecedentes, insiste que se trataría en definitiva de una sanción de esta parte por una falta para con el Tribunal y no para con la demandante señora Esquivel Vergara, pues esta parte no habría incurrido en falta alguna, ya que como se dijo y reconoce la demandante de estos autos en su libelo y documentos acompañados, el acuerdo de corte de electricidad el Comité de Administración lo



Foja: 1

concedió con fecha 22 de diciembre del año 2016. Por lo tanto, la señora Esquivel Cornejo carecería en absoluto de legitimidad activa para deducir demanda en contra de su representada, pues ningún derecho le reconocería la citada sentencia y el corte de electricidad se habría ejecutado en el ejercicio legítimo de un derecho concedido al administrador por la Ley 19.537.

En cuanto a la fuente de la obligación, indica que la demanda señalaría como estatuto desde el cual emana la responsabilidad de las demandadas en el supuesto daño (sic), el Título XXXV, del Libro IV, del Código Civil, de los delitos y cuasidelitos.

No obstante lo anterior, podría apreciarse que en lo referido al caso de autos existiría una relación jurídica entre el demandado, esto es, la Comunidad del Edificio Da Vinci y la señora Esquivel Vergara, de la cual inclusive ella misma sería parte.

La relación jurídica existente entre la demandante y la comunidad demandada emanaría de la normativa de Copropiedad inmobiliaria y de la condición de copropietaria de la demandante en la respectiva acción. La demandada no es la administración del edificio (con la cual también existe una relación jurídica determinada por aquel mandato regulado por una ley especial) sino la Comunidad del Edificio Da Vinci, circunstancia que este Tribunal deberá considerar al momento de fallar.

En tal sentido, la responsabilidad extracontractual (indicada por la demandante) como la definiría Alessandri (Responsabilidad extracontractual, pág. 42, Ed. 1943) sería aquella que “proviene de un delito o cuasidelito civil, es decir, de un hecho ilícito, intencional o no, que ha inferido injuria o daño a la persona o propiedad de otro. Esta responsabilidad no deriva de la inejecución de una obligación preexistente...”



En la misma página y obra citada, el autor define la responsabilidad contractual como “..la que proviene de la violación de un contrato: consiste en la obligación de indemnizar al acreedor el perjuicio que le causa el incumplimiento del contrato o su cumplimiento tardío o imperfecto”.

La responsabilidad extracontractual se encuentra regulada en los artículos 2314 y siguientes del Código Civil, y la responsabilidad contractual en los artículos 1545 y siguientes del mismo cuerpo normativo. De modo que estima que sería absolutamente improcedente someter al estatuto de la responsabilidad extracontractual el asunto de autos, debiendo ser esta demanda rechazada de plano por el Tribunal.

Con todo, y aun considerando procedente al caso de autos el estatuto de la responsabilidad extracontractual, la indemnización solicitada en dicha acción sería absolutamente improcedente.

Manifiesta al efecto que, la demandante citaría el artículo 2329 del Código Civil, como fundamento de la supuesta obligación de su representada a indemnizar. Este señalaría en su inciso primero: “Por regla general todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por esta”.

No obstante la postura que se tome frente a la interpretación de esta norma, si repite el principio general del artículo 2314 del mismo cuerpo normativo; o si se trata de una presunción general de culpabilidad por el hecho propio cometido en el ejercicio de actividades especialmente riesgosas), debería entenderse que se refiere a que en caso de existir un daño -y en el caso de autos la existencia de algún daño es ciertamente dudoso-, debería provenir de malicia y negligencia de otra persona.



Afirma que, el caso de autos estaría completamente lejos de tales consideraciones, pues no habría mediado culpa en el actuar de su representada, pues se encuentra basado y facultado en lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 5° de la Ley 19.537.

La demandante de autos fundamenta su acción en lo que según dice es una “ilegalidad” al cortar el suministro eléctrico del departamento 42 del condominio en cuestión, de su propiedad, lo que indica es una “violación a la Ley 19.537”.

En cuanto a aquellos dichos, y continuando con el punto anterior, el inciso 3° del artículo 5° de la Ley 19.537, establecería: “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”.

Entonces, el presupuesto legal para la procedencia de la suspensión del servicio eléctrico sería: 1) el no pago de los gastos comunes por tres o más cuotas, lo cual sería reconocido tanto por la sentencia del 28 de febrero pasado como por el mismo demandante de autos, y 2) además autorizándolo el respectivo reglamento, lo que no está en cuestión, 3) así como acordado con el Comité de Administración, lo cual reconocería el demandante existió, según indica en el documento por ésta acompañado en el número 6., del primer otrosí de la demanda.

Insiste en que, el citado artículo en ninguna parte señalaría que el acuerdo del Comité de Administración debe ser acreditado al tribunal o informado al copropietario moroso para que el corte de electricidad sea válido. Bastaría que sea acordado por el Comité.



De los documentos presentados por la demandante, y en especial las actas acompañadas en el primer otrosí de su libelo, bajo el numeral 6. -que estima deben ser interpretados tanto en lo que le es favorable como en aquello que le es desfavorable a la parte que lo presenta, según dispondría el artículo 1704 del Código Civil- y en especial la de fecha 14 de marzo del año en curso (sic), en el segundo párrafo de su numeral 2.-, cita el Acta del Comité de Administración de fecha 22 de Diciembre del año 2016, en la cual se acordó el corte de electricidad a la unidad N°42, de propiedad de la demandante. De modo que así el demandante reconocería que tal acuerdo existía antes de ejecutarse el corte, por lo que no existiría ilegalidad alguna.

Explica que, la demandante de autos, en su demanda y en su querella infraccional nunca habría reclamado el que no se le haya informado junto al corte de la mentada acta del comité, solo reclamaría que el corte de electricidad sería indebido por el hecho de que no pagó los gastos comunes que le dieron origen, porque consideraba injustos los montos cobrados.

Concluye que, si el inciso 3° del artículo 5° de la Ley 19.537 obliga que el corte se ejecute por el administrador, con acuerdo del citado Comité únicamente, no siendo exigencia legal el que dicho acuerdo sea notificado e informado al propietario moroso; no habiendo sido reclamada la falta de información de ese acuerdo por el demandante, no existiría violación alguna a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y por lo tanto no existiría malicia o negligencia de parte de la administración del edificio.

En cuanto a la competencia del Tribunal y procedimiento aplicable, explica que la actora extraería su derecho de lo establecido en el artículo 9° de la Ley 18.287, señalando que la demanda de indemnización de perjuicio por el corte de electricidad se habría tenido



Foja: 1

por no presentada y así ello le concedería la facultad de demandar en este proceso.

Al respecto, no sería efectivo que la demanda de indemnización no haya sido notificada pues de hecho fue notificada en conjunto con la querrela infraccional, y en tal sentido esta parte procedió a contestarla y así mismo inicia la tantas veces citada sentencia del pasado 28 de febrero, pues en la parte expositiva, al resumir las acciones del demandante de estos autos señalaría: “... **formula querella infraccional y demanda de indemnización de perjuicios, en contra de Comunidad Edificio Da Vinci...**”, la cual por cierto en ninguna parte de la misma considera por no presentada aquella demanda. Incluso, refiere que si se considerara el caso de que el mencionado juez de Policía Local no se pronunció respecto de la demanda de indemnización de perjuicios por el corte de electricidad, y estando aquella firme y ejecutoriada, tampoco procedería que el tribunal revise los mismos hechos entre iguales partes y causa de pedir.

Piensa que, el tribunal no debería olvidar que el citado artículo 9° de la Ley 18.287 en su inciso segundo señalaría: “En los casos de accidentes del tránsito, la demanda civil deberá notificarse con tres días de anticipación al comparendo de contestación y prueba que se celebre”. Entonces, no siendo el citado, un accidente de tránsito, no le sería aplicable tal exigencia, y al haber contestado esta parte la demanda por indemnización de perjuicios en sede de Policía Local de Las Condes, habría sido notificada tácitamente de dicha demanda.

En definitiva, si la demandante no puede extraer derecho alguno de la mentada sentencia, pues su demanda fue rechazada; si evidentemente existe cosa juzgada, como se dijo; entonces no se darían los supuestos del artículo 9° de la Ley 18.287, y el actual procedimiento y con ello, la competencia del tribunal sería absolutamente improcedente.



En cuanto a los perjuicios sufridos por la víctima, relata en primer término que a pesar de lo reconocido por ella misma como lo resuelto por el juez de Policía Local mencionado, el demandante intentaría deslizar que no habría cuotas morosas. Así indicaría que en junio 2016 habría encontrado excesivo el cobro de la calefacción y que habría decidido pagar solo los gastos comunes, excluyendo las cuentas de gas (o sea, agua caliente y calefacción) cosa que no sería efectiva pues los \$ 404.084.- que reclamó según constan en una serie de correo electrónicos, corresponderían al consumo de julio 2016, cuenta que recibe en Agosto, mes en el cual haría el reclamo; mal se podría haber dado cuenta en el mes de junio 2016. Afirma seguidamente que el demandante el día 15 de Julio habría pagado la suma de \$ 1.040.753.- por gastos comunes incluidos los de agua y calefacción, correspondiente a los meses de Abril y Mayo 2016. En el mes de Julio le habría correspondido cancelar la cuenta de Junio, cosa que no habría hecho.

Señala que, el 25 de Agosto habría pagado \$ 500.000.-, a pesar de adeudar \$ 876.214.-, donde estarían incluidos los \$ 404.084.-, que objetó, por lo tanto si se suma este monto a lo adeudado por el mes anterior daría un total de \$ 1.457.305.- y si se restara lo de la calefacción como él dice debería haber pagado \$ 1.053.221.- por lo que habría dejado un saldo de \$ 553.221, así no sería efectivo que el pagaba el total menos lo que reclamaba de la calefacción.

Indica que, la morosidad habría persistido durante los siguientes meses, hasta que finalmente el 22 de diciembre del año 2016, habiendo acumulado una deuda por \$ 1.285.310.-, sería cuando el comité habría acordado el corte de electricidad.

Afirma que, lo anterior demostraría que no sólo habría dejado de pagar los \$ 404.084.-, de lo contrario nunca se le habría cortado la luz.



Foja: 1

Solicita que, se tenga en cuenta que después de la cancelación de gastos comunes ocurrido el día 25 de marzo del año 2017, no habría pagado nunca más la deuda, ni los gastos comunes, que al 30 de Junio del año 2018 ascendería a \$ 9.945.156.-, y sería ésta, en definitiva la verdadera razón detrás de la presente demanda: el no pagar los más de diez millones de pesos que adeudaría a la Comunidad Edificio Da Vinci por gastos comunes impagos.

Finalmente la deuda que mantendría con la Comunidad Edificio Da Vinci significaría el 57,26% de los Fondos operacionales, produciendo un gran problema para el financiamiento de los gastos de la Comunidad.

Sostiene que, mediante un más que dudoso contrato de arrendamiento, que no contaría con constancia de autorización de firmas por Notario, como sería usual en ese tipo de contratos, y en especial cuando se trata de cánones por los montos que alega, que constituyen casi 10 veces el sueldo mínimo; y supuesta y convenientemente firmado el día 30 de Enero año 2017, fecha que de ninguna manera podría ser cierta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1703 del Código Civil, y conforme al más mínimo sentido común y lógica; pues sería irracional creer que prefirió dejar de arrendar su departamento en una más que abultada renta de arrendamiento (\$2.500.000.-), simplemente por no querer pagar una deuda de, a esa fecha, \$ 1.285.310.-, en sí menos de la mitad de un mes de arriendo y que perfectamente pudo haber pagado con el supuesto mes de anticipo que recibió (sic).

Estima que ello no sería creíble, y así, señalar que ha sufrido un perjuicio ascendente a \$30.000.000.- resulta absolutamente desproporcionado e irreal, de modo que estima el tribunal debería rechazar de plano tales elucubraciones por no ser efectivas.



Foja: 1

Inclusive, en el improbable caso de que sea cierto el supuesto contrato de arrendamiento del citado departamento 42, en definitiva el contrato no habría podido llevarse a efecto por culpa directa del demandante de autos, quien, por no pago de los gastos comunes, habría sido sancionado legítimamente con el corte de energía eléctrica, por mantener una deuda que perfectamente pudo pagar con lo que supuestamente recibió como mes de anticipo.

Refiere que, la culpa de la víctima, que puede ser de acción u omisión y que se aprecia en conformidad a los mismos principios que la del autor del daño, sería causa eximente de responsabilidad siempre que sea la causa exclusiva del daño. De lo contrario, sólo autoriza una reducción de la indemnización (Art. 2330). Y es causa exclusiva del daño cuando éste proviene de la culpa de la víctima exclusivamente, sea porque no la hubo de parte del demandado o porque si la hubo de su parte, no existe relación causal entre ella y el daño. Serían casos de culpa exclusiva de la víctima aquellos en que las leyes, por razones de prudencia, prohíben ciertos actos" (A. Alessandri, Responsabilidad Extracontractual.pag. N°.529).

Continúa señalando que, si el hecho de la víctima es la única causa del daño, el demandado debe ser siempre exonerado. Este último, en efecto, no está por nada en la relación del perjuicio. Estará pues en el derecho de prevalerse del hecho de la víctima, cualquiera sea ese hecho. Pero sería necesario recalcar que aquí ni siquiera se plantea la cuestión de saber si el hecho de la víctima debe ser culpable. El demandado será exonerado porque el hecho suyo, no es retenido como causa del daño. En realidad él no invoca el hecho de la víctima sino para establecer la ausencia de relación de causalidad entre su hecho propio y el perjuicio" (H.L.J Mazeaud t.2, 6a. edic., n.1464, París 1970).

Aún más, cree que no debe olvidarse que en subsidio de lo expuesto,



Foja: 1

y aún en el improbable caso de aceptar las alegaciones de la demandante, la cual reconocería la morosidad superior a tres meses que causaron los respectivos cortes de luz, con ello ésta se habría expuesto imprudentemente a sufrir perjuicio – si en efecto alguno ha sufrido- , por lo que el Tribunal debería considerarlo a la luz de lo establecido en el artículo 2330 del Código Civil.

Estima que, que en el improbable caso de que sea cierto el supuesto contrato de arrendamiento del citado departamento, en definitiva el contrato no habría podido llevarse a efecto por culpa directa del demandante de autos, quien, por no pago de los gastos comunes, habría sido sancionado legítimamente con el corte de energía eléctrica, por mantener una deuda que perfectamente pudo pagar con lo que supuestamente recibió como mes de anticipo.

Igualmente, y en la imposibilidad que lo dicho por la actora sea cierto, quien habría causado directamente el daño a la demandante señora Esquivel Vergara, no habría sido su representada sino que su mandatario don José Ernesto Esquivel Cornejo, quien prefiriendo litigar en sede de Policía Local contra su representada, perdiendo un supuesto contrato lucrativo, porque el departamento no tenía electricidad; lo que en una situación real se habría salvado simplemente pagando la deuda y así obtener el restablecimiento del servicio eléctrico. Por cierto, ello de ningún modo obstaba a la posibilidad de luego inclusive litigar en Juzgado Policía Local.

Entonces, la causa directa del supuesto daño de treinta millones de pesos sería el mismo mandatario de la demandante, quién si fuesen ciertos los daños sufridos, sería el responsable por los daños causados a su mandataria debido a su negligencia en la administración de los bienes de su mandante

Cita a la Excma. Corte Suprema, la que habría señalado que el hecho



Foja: 1

de que el daño sea directo es una exigencia que típicamente pertenece a la relación de causalidad (fallo del 14 de abril de 1953, Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo L, sec. 4a , pág. 40.).

Alega que, nuestra doctrina (Barros, Tratado sobre Responsabilidad Extracontractual, pág. 249,374, Ed. 2010) señalaría que el derecho exige que entre el hecho por el cual se responde y los daños cuya reparación se pretende exista una relación causal en un doble sentido: ante todo, el hecho del demandado debe ser causa necesaria, en su sentido natural, del daño que se alega; pero además, que entre el hecho y el daño debe haber una relación suficientemente cercana, como para que éste pueda ser objetivamente imputado al hecho del demandado. Entonces, la causalidad exige que entre el hecho y el daño exista una relación necesaria y directa.

Reitera que, el corte de servicio eléctrico se ejecutó en el ejercicio de una facultad legal del Administrador del edificio en cuestión, la cual cumplía todos los requisitos legales para su ejecución, tal como se habría establecido. En caso improbable de ser real el contrato de arriendo, y si también la causa para no continuar con el mismo por parte del supuesto arrendatario fue el corte de energía, el único responsable de ello sería el propietario del inmueble, quien sin justificación alguna habría dejado de pagar los gastos comunes por más de tres meses. En tal sentido, la conducta legítima del administrador del edificio no sería la causa necesaria y directa del supuesto daño, sino que la causa necesaria y directa sería la negligencia de la demandante en pagar los gastos comunes, lo cual ha tenido una influencia determinante en el acaecimiento del supuesto daño. Inclusive, de aceptar el tribunal lo demandado por la actora, estaría permitiendo que se beneficie de su propio dolo (entendiendo dolo como la culpa grave o lata del artículo 44 del Código Civil).

En cuanto al daño moral, señala que la parte demandante pretende una indemnización millonaria por daño moral que es absolutamente



Foja: 1

desmedido para nuestra jurisprudencia. Al respecto podemos señalar que nuestro sistema no establece baremos, parámetros o topes para la interposición de demandas que se fundan principalmente en reclamaciones que derivan en algún tipo de daño moral, como ocurre en otras legislaciones comparadas. Pero el hecho de que en nuestro sistema los jueces tengan la facultad de **apreciar** en conciencia el daño moral, no nos permite abusar de la letra, como lo habría hecho el demandante, en esta ocasión.

En efecto, la indemnización no puede ser nunca fuente de lucro o enriquecimiento sino una estricta reparación – en el caso de ser efectivos – de los perjuicios causados, lo anterior se señala por cuanto la apreciación pecuniaria no se hace con fines compensatorios; vale decir, reemplazar mediante el dinero un bien o valor destruido. La apreciación más bien cumple un rol satisfactivo, es decir, se repara el mal causado aunque no se puedan borrar los efectos del hecho dañoso de manera que sea, al menos, más llevadero. En todo caso, afirma que nada en el Derecho Civil chileno, ni comparado, avalaría la comercialización de los sentimientos. Es más, y a modo de ejemplo, cuando estamos ante una indemnización de daño moral por el dolor o pesar causado por la muerte de un ser querido, la condena pecuniaria que se concede a tal concepto no pretende otorgar un equivalente exacto al perjuicio ocasionado por que ello sería imposible, sino tan solo concederle a la víctima una reparación que le permita procurarse el equivalente que estime oportuno.

El derecho reconoce la necesidad de una indemnización satisfactiva pero rechaza la comercialización de los sentimientos. La tratadista Genevieve Viney (Genevieve Viney, Traite de droit civil; Les conditions de la responsabilité, París, 1998) señalaría que: “En efecto, lo que es chocante en la reparación de los daños de afección, no es tanto el principio de la asignación de una suma de dinero a la persona lesionada de sus afecciones sino que los mercadeos frecuentemente ridículos y a veces sórdidos a que conduce la obligación de medir los



Foja: 1

perjuicios según la intensidad del dolor moral sufrido”.

Enseguida esta tratadista concluye que “no es sorprendente constatar una hostilidad general de los derechos positivos con relación a la reparación del pretium affectionis”.

Ahora bien, dicha cantidad no sería más que el fiel reflejo de la pretensión de la contraparte, en cuanto a “mercantilizar” el daño moral supuestamente soportado por sus mandantes. Al respecto, vale mencionar lo indicado por el profesor don Pablo Rodríguez Gréz en su obra “Responsabilidad Extracontractual”, quien expone: “El daño moral o extrapatrimonial no tiene un contenido o expresión patrimonial, no afecta la riqueza de una persona ni reporta un empobrecimiento económico de la víctima.

El daño moral constituye una lesión a los sentimientos y expectativas de la persona, todos los cuales se radican en su estructura espiritual o proyección futura. De ahí la imposibilidad de avaluarlos patrimonialmente”. –

En relación a la prueba del daño Moral sea contractual o extracontractual y sin perjuicio de que cree que la demandante no deberá abocarse a la probanza del daño moral puesto que esta demanda debiera ser desestimada en los términos expuestos, hace referencia a continuación, a ciertos elementos que a su juicio serían relevantes.

Expone que, en materia de responsabilidad extracontractual, la víctima que demanda reparación y reclama la correspondiente indemnización, es quien debe probar el hecho culposo que se imputa. Lo anterior fundado en el hecho de que disponer por las personas la posibilidad de acceder a una indemnización acerca de un daño inexistente, constituiría una fuente de enriquecimiento indebido a costa de otros, indemnización que la ley no ampara.



Foja: 1

En lo que a prueba y existencia de los daños se refiere, asegura que nuestros Tribunales en forma uniforme considerarían que el que alega haber sufrido un daño material debe acreditar su existencia. En consecuencia, la procedencia de los perjuicios materiales debería ser acreditada y su cobro necesitaría fundarse en disposiciones legales, por tanto, y teniendo en cuenta que la existencia del daño es uno de los presupuestos de la demanda de autos, se debería aplicar el principio contenido en el artículo 1698 del Código Civil (“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta. Las pruebas consisten en instrumentos públicos o privados, testigos, presunciones, confesión de parte, juramento deferido, e inspección personal del juez”).

Ahora bien, respecto a la prueba del daño moral, señala que indistintamente de quienes accionen, la existencia del daño moral debe ser probada por quien alega haberla sufrido. En este sentido no existen daños morales evidentes, ni siquiera respecto de las supuestas víctimas directas, lo anterior no obstante la complicación que la probanza pueda originar. En este sentido, destaca una jurisprudencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, la cual acertadamente destaca la procedencia de la reparación del daño moral solamente “Si se acredita que aquellas personas (los demandantes) han sufrido real y efectivamente un dolor profundo y verdadero” (C. de Santiago, 29 de marzo de 1951. Rev., t. 48, sec.4°, pág. 32).

Conforme a lo reseñado, normas citadas y en especial lo prescrito en el artículo 309 del Código de Procedimiento Civil y demás normas pertinentes, solicita se tenga por contestada la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta en contra de COMUNIDAD EDIFICIO DA VINCI, rechazándola en todas su partes, con expresa condena en costas.



C-17926-2018

Foja: 1

El Tribunal confirió traslado de las excepciones y tuvo por contestada la demandada.

La parte demandante se reservó el plazo para evacuar el traslado.

El Tribunal llamó a las partes a conciliación la que no se produjo.

Con fecha 08 de agosto de 2018, folio 24, la parte demandante evacuó el traslado de las excepciones, y en relación a la excepción de cosa juzgada opuesta por la parte demandada a lo principal de su presentación del folio 19, señala que la demandada intentaría restarle valor a la sentencia ejecutoriada dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, en el rol 47.318-2017, criticando dicha resolución, para luego señalar que los argumentos son extemporáneos, y además no apeló de la misma y ésta estaría ejecutoriada.

En cuanto a la legitimación pasiva, dice que sólo la esboza y que en definitiva no opone dicha excepción al formular sus pretensiones en la parte petitoria de su presentación, agregando que la legitimación activa está entregada por la sentencia dictada por el Juzgado de Policía Local, pues se estableció en ella la responsabilidad infraccional de la demandada, cuestión firme y ejecutoriada, por ende, cree que su representada se encuentra legitimada para perseguir todos los perjuicios que haya sufrido a partir de la responsabilidad infraccional de la demandada, porque en sede de Policía Local se habría establecido un actuar ilegal de la demandada.

Por resoluciones de fechas 13 de agosto del año 2018, folio 26, se tuvo por evacuado el traslado reservándose para definitiva la resolución de la excepción en análisis.

Con fecha 21 de agosto del año 2018, folio 29, se recibió la causa a



Con fecha 12 de noviembre de 2019, folio 93, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO

En cuanto a la excepción de cosa juzgada opuesta por las demandadas

PRIMERO: Que, las demandadas han opuesto a la demanda la excepción perentoria de cosa juzgada, la que fundan en que la acción indemnizatoria deducida ya habría sido objeto de un pronunciamiento emitido por el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, en la causa Rol N° 47.318-5-2017.

A este respecto, estima que el artículo 5° de la Ley N° 19.537 no establece una obligación de notificar el acuerdo del Comité de Administración de suspender el suministro eléctrico al copropietario moroso, agregando que la sentencia dictada en sede de Policía Local sólo habría impuesto una sanción por no acreditarse dicho acuerdo, por lo que estima que la sanción se encontraría referida a una falta cometida en relación al Tribunal y no en relación a la actora, por lo que cree que la actora no se encuentra legitimada activamente para demandar a las demandadas. Finalmente, sostiene que el Juzgado de Policía Local antes citado, jamás habría tenido por no presentada la demanda de indemnización de perjuicios.

SEGUNDO: Que, la parte demandante al evacuar el traslado respectivo, solicitó el rechazo de la excepción en análisis, señalando que la sentencia dictada por el Juzgado de Policía Local no fue objeto de recurso alguno, por lo que se encuentra ejecutoriada, y en ella no existe pronunciamiento alguno en relación a la demanda de perjuicios. En relación a un “esbozo” (sic) de excepción de falta de



Foja: 1

legitimación activa, sostiene que ésta no fue formulada como en derecho correspondería en la petitoria del escrito respectivo.

TERCERO: Que, la cosa juzgada es el efecto de inmutabilidad que producen las sentencias definitivas y/o interlocutorias, que se encuentran en el carácter de firmes o ejecutoriadas, que en un aspecto positivo permite al ganancioso en un proceso, a exigir el cumplimiento de lo resuelto, y en un aspecto negativo, evita el pronunciamiento sobre un asunto ya resuelto anteriormente por otro tribunal. Se ha señalado que se trata de un instituto de “orden público” y garantizador del principio de la certeza jurídica.

Se distingue entre cosa juzgada material y cosa juzgada formal. La distinción se formula en cuanto a la posibilidad de revisión, en procedimiento posterior de lo resuelto en una sentencia. Así, en el caso de la cosa juzgada material, ello no es posible, en tanto que en los casos de cosa juzgada formal, si podría producirse la revisión de lo resuelto.

Su fundamento legal se encuentra en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil.

Para su procedencia debe atenderse a límites subjetivos y límites objetivos. La primera dice relación con las afirmaciones y peticiones de la tutela jurisdiccional, contenidos en las demandas, en los distintos procesos. En cambio la segunda, se encuentra referida a qué extensión se debe reconocer a lo resuelto en una sentencia judicial.

CUARTO: Que, dicho lo anterior, y analizando la cosa juzgada en su faz negativa, esto es, en relación a la excepción de cosa juzgada, resulta claro que el requisito básico para que pueda examinarse si existe o no cosa juzgada, es que exista una sentencia previa, en que



Foja: 1

un tribunal efectúe un pronunciamiento acerca de una determinada cuestión, y que luego, en otro procedimiento, se pretenda obtener un nuevo pronunciamiento acerca de esa misma cuestión.

QUINTO: Que, con fecha 15 de enero del año 2019, folio 65, se recibió en el Tribunal el expediente Rol N° 47.318-5-2017, tramitado ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, custodiándose el mismo en el casillero especial N° 12 de la Secretaría.

El examen del mismo permite constatar que en él obran las siguientes circunstancias:

1.- Que, con fecha 22 de septiembre del año 2017, don José Ernesto Esquivel Cornejo, en representación convencional de doña Cynthia Isabel Esquivel Vergara, dedujo querrela infraccional, por infracción a la ley N° 19.537, en contra de Administradora de Edificios Sade S.A., en su calidad de administrador de la comunidad Edificio Da Vinci; en contra de Comunidad Edificio Da Vinci; en contra de don Andrés Ignacio Troncoso Urrejola, en su calidad de Gerente de Administración de Comunidad Edificio Da Vinci y en contra de don Alberto Bengoechea Aizpura, en su calidad de Presidente del Comité de Administración de Comunidad Edificio Da Vinci.

2.- Que, al cuarto otrosí del libelo anteriormente aludido, dedujo la parte demandante demanda de indemnización de perjuicios "...por monto a fijar por los perjuicios ocasionados a consecuencia del corte del suministro eléctrico, ..." (sic).

3.- Que, la demanda de perjuicios antes referida, fue proveída por el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, con fecha 25 de septiembre de 2017, en los siguientes términos "Solicítese como en derecho corresponda".

4.- Que, con fecha 12 de Diciembre del año 2017, tuvo lugar el



Foja: 1

comparendo de estilo ante el Tribunal antes referido dejándose constancia en este del siguiente hecho “Demanda notificada: no hay”.

5.- Que, en la sentencia dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, con fecha 28 de Febrero del año 2018, no hubo pronunciamiento sobre alguna pretensión indemnizatoria de la demandante de autos.

SEXTO: Que, las circunstancias antes constatadas, y en conformidad a lo prevenido en el artículo 427 inciso final del Código de Procedimiento Civil, permiten concluir que la parte demandante de autos no dedujo en forma una demanda de indemnización de perjuicios en sede de Policía Local, que por ello, al proveer el libelo, el Tribunal de Policía Local rechazó, por defectos de forma, dar tramitación a la solicitud contenida en el cuarto otrosí de dicho libelo. Por ello, ni en el comparendo, ni en la sentencia se menciona una eventual demanda de indemnización deducida por la actora de autos, por cuanto esta nunca fue admitida a tramitación.

SÉPTIMO: Que, por ello, en la presente causa no puede ser acogida la excepción de cosa juzgada en análisis, por cuanto ha quedado claramente establecido que no existe ningún pronunciamiento anterior emitido por un Tribunal, en relación a las pretensiones indemnizatorias que la actora ha formulado en la presente causa.

Ahora bien, en relación a la falta de legitimación activa alegada por las demandadas, lleva razón la actora al señalar que esta no fue deducida formalmente, por lo que en esta etapa de la sentencia se omitirá pronunciamiento a su respecto, sin perjuicio de que lo que se razone al respecto al analizar el fondo del conflicto.

En cuanto al fondo

OCTAVO: Que, la actora, doña **CYNTHIA ISABEL ESQUIBEL VERGARA**, representada por don Ernesto Esquivel Cornejo, ambos



Foja: 1

ya individualizados, ha solicitado se tenga por deducida demanda de indemnización de perjuicios, en procedimiento sumario especial, en contra de la **COMUNIDAD EDIFICIO DA VINCI**, representada por el presidente del comité de Administración, don Alberto Bengoechea Aizpura, y – o la **Empresa Administradora de Edificios SADE S.A.** representada por don Andrés Ignacio Troncoso Urrejola, ambos ya individualizados y previa tramitación de rigor, la acoja íntegramente, condenando a la demandada al resarcimiento de todos los perjuicios causados a su representada, esto es, los perjuicios materiales ascendentes a la suma de \$30.000.000.- (treinta millones de pesos); y a los perjuicios morales sufridos por su representada, ascendentes a \$5.000.000.- (cinco millones de pesos), o la suma que el tribunal se sirva determinar de conformidad al mérito del proceso, sumas que pide sean pagadas debidamente reajustadas conforme la variación que experimente el I.P.C. entre el 30 de enero del año 2017 (fecha de suscripción del contrato de arrendamiento) y la fecha de pago efectivo, o desde la fecha que el Tribunal estime procedente; y se le condene además, al pago de intereses, calculados sobre el capital reajustado en la forma antes dicha, desde la fecha en que quede ejecutoriada la presente sentencia y la fecha de su pago efectivo, todo ello con costas.

Fundamenta sus pretensiones, en la circunstancia que las demandadas habrían sido condenadas en sede de Policía Local a una multa, al constatarse una infracción al artículo 5° de la Ley N° 19.537 y al Reglamento de Copropiedad de la comunidad, y que ello le habría provocado los perjuicios que demanda, todo lo que con mayor detalle se ha consignado en lo expositivo y que se da por expresamente reproducido en este motivo.

NOVENO: Que, al contestar la demanda, las demandadas solicitaron su rechazo, por estimar que no habrían cometido alguna infracción en relación al artículo 5° de la Ley N° 19.537. En este mismo sentido, alegan que la actora no habría denunciado una eventual falta de aviso



Foja: 1

del acuerdo del Comité en orden a suspender el suministro eléctrico, estimando en consecuencia que la sanción impuesta a ellas en sede de Policía Local, encontraría su justificación en una falta en relación al Juzgado y no en relación a la actora. Todo ello las motiva a creer que la actora carece de legitimación activa para demandar, pues la sentencia antes aludida no le reconocería ningún derecho a la demandante. Igualmente, creen que el estatuto legal en que se funda la demanda es equivocado, por existir entre las partes una relación contractual. Asimismo, sostienen que no existe una actuar doloso o culposo atribuible a ellas. Reitera que la demanda de indemnización de perjuicios que se habría deducido en sede de Policía Local habría sido notificada a ellas, reiterando que no procedería volver a verse ese asunto por otro tribunal. También, apunta a que la norma del artículo 9° de la Ley n° 18.287 sería inaplicable a este caso, por no tratarse de un juicio sobre choques. En cuanto a los perjuicios, estiman dudoso el contrato de arrendamiento invocado por la actora, estimando además desproporcionados los daños demandados. Agrega que la víctima se expuso imprudentemente al daño. Pues habría bastado que pagara los gastos comunes adeudados para lograr que el suministro se restableciera, todos argumentos que con mayor detalle se han consignado en lo expositivo de esta sentencia y que se dan por expresamente reiterados en este motivo.

DÉCIMO: Que, los siguientes hechos no resultan controvertidos en la presente causa:

- 1.- Que, las partes de este proceso, fueron partes a su vez de un proceso infraccional seguido ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, bajo el rol N° 47.318-5-2017.
- 2.- Que, dicho proceso terminó por sentencia dictada con fecha 28 de febrero del año 2018.
- 3.- Que, la demandante es propietaria de un departamento en el Edificio da Vinci, ubicado en calle Hermanos Cabot N° 6.890 y Avenida Kennedy N° 6.899, comuna de Las Condes.



Foja: 1

4.- Que, la comunidad formada en dicho edificio, denominada Comunidad Edificio da Vinci, es administrada por Administradora de Edificios SADE S.A.

UNDÉCIMO: Que, la acción impetrada en estos autos corresponde a aquéllas que buscan reparar el perjuicio ocasionado a consecuencia de haber ocurrido un ilícito, hecho que obliga a quien lo ha cometido a indemnizar los perjuicios inferidos a la víctima.

DUODÉCIMO: Que, en este orden de cosas, la acción sub-judice se encuentra sometida a las reglas del onus probandi dispuestas en los artículos 1.698 y siguientes del Código Civil, y por lo mismo corresponde al actor soportar la carga probatoria de cada uno de los hechos en que asila sus pretensiones.

DÉCIMO TERCERO: Que, a fin de acreditar los presupuestos fácticos de sus pretensiones, la parte demandante acompañó al proceso, con la debida ritualidad procesal, las siguientes probanzas:

DOCUMENTAL

1.- Al primer otrosí de la demanda:

- a.- Ejemplar de contrato de arrendamiento de fecha 30 de enero de 2017.
- b.- Copia de cheque Serie 0240 N° 0528848 girado por \$14.000.000.-
- c.- Copia de resciliación, finiquito y devolución de garantía.
- d.- Avisos de arrendamientos, subidos a diversos soportes digitales, respecto de departamentos en comuna de Las Condes.
- e.- Copia de Acta de administración Comunidad Edificio Da Vinci, con fecha 14 de Marzo de 2018 y 09 de abril de 2018.

2.- Al otrosí de presentación de fecha 24/08/2018 (folio 30):

- a.- Copia de carta enviada por la actora a ENEL con fecha 27/04/2018.
- b.- Copia de respuesta enviada por correo electrónico por parte de



Foja: 1

ENEL con fecha 02/05/2018.

c.- Copia de cata enviada por la actora a ENEL con fecha 28/06/2018.

d.- Copia de carta respuesta enviada por ENEL con fecha 13/07/2018.

En relación a los documentos señalados en las letras a.-, b.- y c.- del número 1.- anterior, las demandadas los objetaron en base a las argumentaciones contenidas en la presentación de fecha 02 de agosto de 2018 (folio 17).

Por resolución ejecutoriada de fecha 14 de agosto del año 2018 (folio 27), se rechazó la objeción documental antes referida.

Los demás documentos no fueron objetados, ni observados por las demandadas.

Los documentos de las letras a.-, b.- y c.- del número 1.- anterior, se tendrán por reconocidos en juicio, en conformidad a lo prevenido en el artículo 346 N° 1° del Código de Procedimiento Civil, pues el testigo Sr. Cood Yáñez los reconoció y ratificó en la audiencia testimonial de 10 de octubre de 2018 (folio 49), dándoseles el valor señalado en el artículo 1702 del Código Civil.

Los documentos de la letra d.- del número 1.- anterior, tienen el carácter de instrumentos privados emanados de terceros, los que sin embargo no han concurrido a los autos a reconocerlos, por lo que no puede tenérseles por reconocidos en juicio, al tenor del artículo 346 N° 1° del Código de Procedimiento Civil, por lo que se procederá a su respecto a rescatar su eventual valor presuncional indiciario.

El documento de la letra e.- de número 1.- anterior, se tendrá por reconocido en juicio, al tenor del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, dándosele el valor probatorio señalado en el artículo 1702 del Código Civil.

Los documentos de la letra d.- del número 1.- anterior, tienen el carácter de instrumentos privados emanados de terceros, los que sin embargo no han concurrido a los autos a reconocerlos, por lo que no puede tenérseles por reconocidos en juicio, al tenor del artículo



Foja: 1

346 N° 1° del Código de procedimiento Civil, por lo que se procederá a su respecto a rescatar su eventual valor presuncional indiciario.

TESTIMONIAL

Con fecha 10 de octubre de 2018 (folio 49) tuvo lugar la audiencia testimonial de la parte demandante, declarando el testigo don Hernán Pablo Cood Yáñez.

Reuniendo su testimonio los requisitos establecido en el artículo 384 N° 1° del Código de Procedimiento Civil, se le dará a su declaración el valor probatorio señalado en dicha disposición legal, sin perjuicio de la aplicación del artículo 346 N° 1° del mismo cuerpo legal antes citado, en relación a los documentos que reconoció al declarar.

PERICIA

Por resolución de fecha 07 de marzo del año 2019, se designó perito tasador a doña María Quiroga González (folio 71).

Con fecha 27 de mayo del año 2019 (folio 88) la perito antes referida evacuó el informe pericial aportándolo al proceso.

Las partes no formularon observaciones al mismo.

Se le dará el valor probatorio señalado en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

OFICIOS

Con fecha 04 de marzo del año 2019 (folio 68), se agregó al expediente la respuesta dada por ENEL a oficio despachado por el Tribunal. Se procederá a su respecto a rescatar su eventual valor presuncional indiciario.

DÉCIMO CUARTO: Que, a su turno, las demandadas solicitaron con fecha 09/10/2018, folio 45, se dirigiera oficio al Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, a fin de que dicho Tribunal remitiera la causa Rol N° 47.318-5-2017.

Mediante oficio N° 70, de fecha 07 de enero de 2019, el Juzgado antes referido remitió la causa señalada, recepcionándose en este Tribunal con fecha 15 de enero de 2019, guardándose en



Foja: 1

Custodia Especial, Casillero N°12.

Además, por presentación de fecha 09/10/2018, folio 47, acompañó copia autorizada de Acta de fecha 22 de Diciembre del año 2016, del Comité de Administración de la Comunidad Edificio Da Vinci de Av. Presidente Kennedy N°6899.

Este documento no fue objetado, ni observado por la parte demandante.

Tratándose de un instrumento privado emanado de la propia parte que lo presenta, lo que impide que pueda tenerse por reconocido en juicio, al tenor del artículo 346 N° 1° del Código de Procedimiento Civil, se procederá a su respecto a rescatar su eventual valor presuncional indiciario.

DÉCIMO QUINTO: Que, en relación al factor de atribución de responsabilidad, la actora sostiene que las demandadas incurrieron en una ilegalidad a su respecto y que ello fue declarado así en la sentencia dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes.

Pues bien, el examen de la sentencia dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, permite dar por establecidas las siguientes circunstancias:

- 1.- Que, con fecha 28 de febrero de 2018, se dictó sentencia en dicho proceso.
- 2.- Que, las partes que figuran en dicho proceso, son las mismas que las que figuran en la presente causa, y con las mismas calidades procesales.
- 3.- Que, en la parte resolutive, y en lo que atañe a la presente causa, la sentencia señala lo siguiente:

“b) Que, se acoge la denuncia presentada a fs. 59, solo en cuanto a que el corte de suministro eléctrico de la unidad 42 fue efectuado sin que se acreditara el acuerdo previo del Comité de Administración, desechándose respecto de la alegación de filtración del departamento N° 42 conforme se indica en el considerando



Foja: 1

décimo quinto y, se condena a la **Comunidad Edificio Da Vinci** representada por su administrador **don Andrés Troncoso Urrejola, gerente general de Administradora de Edificios SADE** a pagar una multa equivalente en pesos de **3 UTM** (tres unidades tributarias mensuales, por haber infringido el artículo 5° de la Ley N° 19.537 y el Reglamento de Copropiedad de la comunidad. (...)).

4.- Que, dicha sentencia se encuentra firme o ejecutoriada, conforme certificación de fecha 19 de marzo del año 2018, pues ninguna de las partes apeló de dicha sentencia.

DÉCIMO SEXTO: Que, atento lo anterior, resulta claramente establecido que en sede de Policía Local se dictó sentencia condenatoria en contra de las demandadas, por estimar dicho Tribunal que se incurrió en una ilegalidad por parte de los demandados de esta causa al procederse al corte de suministro eléctrico del departamento N° 42, ubicado en calle Hermanos Cabot N° 6.880 y Avda. Kennedy N° 6.899, comuna de Las Condes, de propiedad de la actora.

Al respecto, la sentencia referida señala en su motivo Décimo Cuarto que: *“(...) En la especie, la denunciante fue notificada mediante mail de la administración, de fecha 26 de diciembre de 2016, que en conjunto con el comité de administración se habría acordado que será objeto de corte de suministro eléctrico ... La norma que autoriza a la comunidad del corte de energía eléctrica es de derecho estricto, toda vez que impone una limitación al dominio, por lo que debe ser aplicada dando cumplimiento íntegro a cada uno de los requisitos en ella señalados ..., se resuelve que la denunciada no dio cumplimiento a lo ordenado en la Ley 19.537, ...”.*

Habiendo sido establecida una conducta ilegal por parte de los demandados, esto es, contraria a la ley, por un Tribunal competente, y encontrándose tal sentencia en carácter de firme, no puede esta sentenciadora alterar el carácter de verdad inmutable que dicha sentencia tiene.



Foja: 1

Por esta razón, no pueden ser admitidas las alegaciones efectuadas por las demandadas, en orden a que no habrían cometido alguna infracción en relación al artículo 5° de la Ley N° 19.537. En efecto, resulta irrelevante la interpretación que efectúan relativa a existir o no una denuncia por parte de la actora relativa a una eventual falta de aviso del acuerdo del Comité en orden a suspender el suministro eléctrico. Por ello, tampoco tiene validez la interpretación que efectúan en el sentido de estimar que la sanción impuesta a ellas en sede de Policía Local, encontraría su justificación en una falta en relación al Juzgado y no en relación a la actora. Lo cierto y concreto es que el Tribunal de Policía Local estimó que las conductas de las demandadas contravenían la Ley N° 19.537, y las demandadas se conformaron con dicho criterio jurisprudencial, pues no apelaron de dicha sentencia.

Este razonamiento no se ve alterado por el documento que aportaron las demandadas, mediante presentación de fecha 09/10/2018, folio 47, consistente en una copia del Acta de fecha 22 de Diciembre del año 2016, del Comité de Administración de la Comunidad Edificio Da Vinci de Av. Presidente Kennedy N°6899, pues dicho instrumento emana de las mismas demandadas, carece de fecha cierta, por lo que no puede alterar lo que la sentencia en análisis estableció.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en este mismo orden de ideas, tampoco es dable acoger la alegación de las demandadas, relativa a una eventual falta de legitimación activa de la actora.

Debe recordarse que, para que en un proceso se produzca una relación jurídica procesal válida no basta la interposición de la demanda, la presencia de las partes y la intervención del Juez. Para que un proceso sea válido y eficaz deben estar presentes en él los denominados presupuestos procesales, unos de orden formal y otros de orden material o de fondo: Los presupuestos procesales de forma son: a) la demanda en forma, b) la capacidad procesal de las partes;



Foja: 1

y, c) la competencia del Juez; y los presupuestos procesales de fondo o materiales o también llamadas condiciones de la acción, son: a) la existencia del derecho que tutela la pretensión procesal, lo que otros denominan la voluntad de la ley; b) la legitimidad para obrar; c) el interés para obrar; y d) que la pretensión procesal no haya caducado, como sostienen algunos autores.

De los presupuestos procesales de fondo, el que interesa en relación al presente análisis es el interés para obrar. La legitimidad para obrar constituye una condición fundamental en la obtención de una sentencia de mérito y que su cumplimiento puede ser denunciada por alguna de las partes o declarada de oficio por el Juez. Cuando se plantea lo que es la legitimidad para obrar se trata, con referencia ya a un proceso determinado, de resolver la cuestión de quién debe interponer la pretensión y contra quién debe interponerse para que el Juez pueda dictar una sentencia en la que resuelva el tema de fondo, esto es, para que en esa sentencia pueda decidirse sobre si estima o desestima la pretensión. En términos simples la legitimidad para obrar es la potestad que tiene una persona (sea natural o jurídica) para afirmar e invocar ser titular de un derecho subjetivo material e imputar la obligación a otra.

En el caso en concreto, la actora se encuentra legitimada activamente (legitimada para obrar) por cuanto se estableció por un Tribunal de la República mediante sentencia firme, que las demandadas incurrieron en una conducta ilegal a su respecto, como ya se razonó.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en relación a la alegación de las demandadas, consistente en que la sede de responsabilidad utilizada por la actora resultaría equivocada, en atención a que se encontrarían vinculadas contractualmente. Como se explicó precedentemente, el factor de atribución de responsabilidad que emplea la actora es la contravención de una norma por parte de las demandadas, establecida por sentencia judicial, y alegar que de ello



Foja: 1
se siguieron perjuicios.

Evidentemente, la contravención de una norma legal no puede, en el caso en concreto, subsumirse en una infracción a las reglas que rigen la relación contractual de las partes. Es subsumible dentro de la tipología de los delitos civiles, de manera tal que esta alegación debe ser igualmente desestimada.

DÉCIMO NOVENO: Que, igualmente, las demandadas alegan no haber incurrido en una conducta dolosa o culposa en relación a la actora. En este sentido, deberá estarse a lo razonado en los considerandos precedentes, en el sentido que la conducta que genera la responsabilidad, está dada por la vulneración de una norma legal por parte de las demandadas, y que ésta conducta fue establecida por una sentencia judicial que se encuentra firme.

VIGÉSIMO: Que, en relación a la reiteración del argumento relativo a que no podría verse por este tribunal la faz indemnizatoria, atendido a que ello ya se habría ventilado ante el Juzgado de Policía Local, deberá estarse a lo resuelto a propósito de la excepción de cosa juzgada.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, habiéndose acreditado el hecho generador de responsabilidad para las demandadas, es menester examinar si de dicho hecho se siguieron perjuicios a la actora, su naturaleza y monto, y si entre ellos y el hecho generador de responsabilidad, existe relación de causalidad, y en este juicio además, debe examinarse si la actora se expuso imprudentemente al daño.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, la actora demanda dos tipos de perjuicios: 1) la pérdida del dinero que habría obtenido de un contrato de arrendamiento celebrado respecto del inmueble afectado por el corte de suministro eléctrico; y, 2) daños morales a raíz de todos



Foja: 1
estas situaciones.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, para acreditar el primer tipo de daño que demanda, la actora acompañó copia de un contrato de arrendamiento, copia de un instrumento que denominan “Resciliación, Finiquito y Devolución de Garantía” y además, copias de un cheque girado por la suma de \$14.000.000.-, contra el banco Security, documentos que fueron reconocidos en juicio, en calidad de testigo, por la persona que aparece suscribiéndolo en calidad de arrendatario (folio 49).

El examen del contrato permite dar por establecidas las siguientes circunstancias:

- 1.- Que, éste se suscribió con fecha 30 de enero de 2017.
- 2.- Que, la parte arrendadora es doña Cynthia Isabel Esquivel Vergara, en tanto que la parte arrendataria es don Hernán Pablo Cood Yáñez.
- 3.- Que, el bien arrendado corresponde al departamento 42, del Edificio Da Vinci, ubicado en calle Hermanos Cabot N° 6.880 y/o Avenida Presidente Kennedy N° 6.889, Comuna de Las Condes (cláusula Primera).
- 4.- Que, la propiedad sería destinada para casa-habitación del arrendatario y su familia (cláusula Segunda).
- 5.- Que, la renta mensual sería la suma de \$2.500.000.- (dos millones quinientos mil pesos), reajutable según variación del IPC, pagaderas dentro de los primeros 5 días de cada mes (cláusula Tercera).
- 6.- Que, el contrato se pactó a plazo fijo, por 12 meses, contados desde el 28 de febrero del año 2017 (cláusula Décimo Segunda).
- 7.- Que, el arrendatario entregó en garantía de fiel cumplimiento del contrato el cheque Serie 0240, número 0528348, de Banco Security, girado por la suma de \$14.000.000.-

El examen del documento denominado “Resciliación, Finiquito y Devolución de Garantía”, permite a su vez tener por establecidas



Foja: 1

las siguientes circunstancias:

1.- Que, con fecha 28 de febrero de 2017, las partes del contrato de arrendamiento antes referido decidieron dejarlo sin efecto, de común acuerdo, debido a que el arrendatario habría constatado que el inmueble arrendado se encontraba sin energía eléctrica, la que estaba cortada por orden del Comité de Administración de la comunidad demandada.

2.- Que, debido a lo anterior, el representante de la actora procedió a devolver al Sr. Cood Yáñez, la suma de \$2.500.000.-, más el cheque dado en garantía, otorgándose finiquito en relación a las obligaciones que nacían del contrato.

Finalmente, la copia del cheque permite establecer la existencia de un documento bancario, cheque, serie 0240 número 0528348, de la cuenta corriente del Banco Security N° E-2002942-01, de Hernán Cood Yáñez, librado sin fecha, por la suma de \$14.000.000.-, cruzado y nominativo a nombre de José Ernesto Esquivel Cornejo.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, afirma la actora que al constatar el arrendatario que el departamento tenía cortado el suministro eléctrico y que ello se había efectuado por orden del Comité de Administración de la comunidad demandada, había desistido del contrato de arrendamiento. Pues los documentos analizados en el motivo precedente permiten dar por acreditadas dichas circunstancias, así como la devolución del dinero que ya había pagado el arrendatario.

En este sentido, el desarrollo normal de los acontecimientos señala que el contrato de arrendamiento antes aludido iba a ser cumplido por el arrendatario, y ello representa un derecho incorporado al patrimonio de la actora y que el quebrantamiento de la norma legal por parte de las demandadas, establecido en la sentencia dictada por el Juzgado de Policía Local de las Condes, alteró este normal desarrollo de los acontecimientos.

A este respecto, la Excelentísima Corte Suprema de Justicia



Foja: 1

en la causa Rol 16.923-2018, razonó en relación al curso normal de los acontecimientos que:

"Se trata de una situación en que hay un comportamiento antijurídico que ha interferido en el curso normal de los acontecimientos, de manera que ya no puede saberse si el afectado por ese comportamiento..., habría o no obtenido cierta ganancia o evitado cierta pérdida. Es decir, que para un determinado sujeto había probabilidades a favor y probabilidades en contra de obtener o no cierta ventaja patrimonial, pero un hecho cometido por un tercero le ha impedido tener la oportunidad de participar en la definición de esas probabilidades (Félix Trigo Represas, "Pérdida de chance". Editorial Astrea, Buenos Aires, 2008. Pág. 25)."

En el proceso en que la Excelentísima Corte tuvo que pronunciarse al respecto, resultaba aún más débil que en la presente causa, la expectativa de ventaja patrimonial del afectado por el ilícito, pues en ese caso se habla de una chance, en cambio en la presente causa el contrato de arrendamiento se suscribió, se pagó un mes de renta, se entregó la garantía pactada, por lo que no podría hablarse de una chance. Todo ello redundaba en que claramente se configuró un daño en relación a la actora, representado por la pérdida del contrato de arrendamiento que ya había celebrado.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, en relación al daño examinado en el motivo precedente, la actora pretende que se le indemnice por el total del valor del contrato de arrendamiento que tuvo que resciliar. Al respecto, tal y como ya se determinó, la renta de arrendamiento que se pactó entre las partes de dicho contrato, alcanzaba a la suma de \$2.500.000.- y que éste se pactó a plazo fijo, por 12 meses (motivo Vigésimo tercero). Si se multiplica la renta pactada, por el número de meses que convino duraría el contrato (\$2.500.000.- x 12 meses), se obtiene la suma que demanda por éste capítulo la actora, esto es, \$30.000.000.- (treinta millones de pesos).

Entre las alegaciones que las demandadas opusieron a la



Foja: 1

pretensiones de la demandante, se encuentra la relativa a estimar “desproporcionados” los daños.

A este respecto, la perito designada por el tribunal, doña María Pilar Quiroga González, en las conclusiones de la pericia que desarrolló, estableció como base de canon de arriendo para propiedades en el sector en que se encuentra el departamento de la actora y con características similares, un canon de arrendamiento base de \$2.755.201.- más UF 102 por el Box. Por esta razón, la perito concluye que *“Según el cuadro anterior es perfectamente posible considerar que en el período del año 2018 haberlo arrendado en \$2.500.000.-“*.

En conclusión, el valor del arrendamiento antes aludido, ha sido considerado en la opinión experta de la perito antes referida, plausible. De otro lado, no debe olvidarse que ese valor fue fruto de la voluntad manifestada por las partes de dicho contrato, por lo que a falta de otros antecedentes que puedan hacer variar estas conclusiones (las de la perito y las del tribunal) no cabe más que tenerla por proporcionada y correcta.

Por ello, la suma demandada por éste concepto no puede estimarse excesiva, pues responde a elementos objetivos establecidos en el contrato (renta y plazo) y además, corresponde a una renta acorde al mercado inmobiliario en relación al tipo de bien arrendado y su ubicación, por lo que no cabe más que estimar que la parte demandante padeció o sufrió el tipo y daño y por el monto que reclama.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, en relación al daño moral, debe señalarse que aun cuando pudiera suponerse que los problemas enfrentados por la actora en relación al inmueble de su propiedad pueden haberle ocasionado intranquilidad y otro tipo de padecimientos, lo cierto es que en este proceso no se han allegado elementos de convicción que permitan dar un sustento a estas cavilaciones, por lo que no queda más que rechazar esta pretensión indemnizatoria, por no haber



Foja: 1
resultado acreditada.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, respecto de la relación de causalidad, estima esta sentenciadora que es procedente citar nuevamente la sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema, Rol N° 16.923-2018, la que estableció lo siguiente:

"Que, en este mismo orden de ideas se sostiene que un hecho es condición necesaria de un cierto resultado cuando de no haber existido ésta, el resultado tampoco se habría producido. Así, se ha sostenido por la doctrina que "El requisito de causalidad se refiere a la relación entre el hecho por el cual se responde y el daño provocado", "[...] la causalidad expresa el más general fundamento de justicia de la responsabilidad civil, porque la exigencia mínima para hacer a alguien responsable es que exista una conexión entre su hecho y el daño." ("Tratado de Responsabilidad Extracontractual", Enrique Barros Bourie. Primera edición, julio de 2013, Editorial Jurídica de Chile, página 373).17).

*Actualmente la doctrina nacional distingue dos elementos que son integrantes de la relación de causalidad. El primero es el denominado "elemento natural", en virtud del cual se puede establecer que "un hecho es condición necesaria de un cierto resultado cuando de no haber existido la condición, el resultado tampoco se habría producido" (Enrique Barros Bourie, op. cit.). El segundo es el "elemento objetivo", para cuya configuración es indispensable que el daño producido pueda ser imputado normativamente al hecho ilícito. De este modo, una vez determinada la causalidad natural, se debe proceder a verificar si el daño puede ser atribuible a la conducta desplegada. El último autor mencionado, refiriéndose al principio de la equivalencia de las condiciones o *condictio sine qua non*, refiere: "La doctrina y jurisprudencia están de acuerdo en que para dar por acreditada la causalidad debe mostrarse que el hecho por el cual se responde es una condición necesaria del daño. Y un hecho es condición necesaria de un cierto resultado cuando de no haber*



Foja: 1

existido la condición, el resultado tampoco se habría producido (el hecho es conditio sine qua non del daño)...” (obra citada, página 376).”.

En el caso sub-lite, no puede caber duda alguna en relación a que el daño experimentado por la actora (la pérdida de las rentas por el plazo establecido en el contrato de arrendamiento que ya había celebrado), es únicamente atribuible a la conducta antinormativa desplegada por las demandadas. En efecto, en el documento denominado “Resciliación, Finiquito y Devolución de Garantía”, las partes del mismo dejaron expresa constancia de que el contrato de arrendamiento se dejaba sin efecto por el corte de suministro eléctrico que afectaba al inmueble de la actora, lo que expresaron de la siguiente manera “... Con fecha 28 de febrero de 2017, las partes antes individualizadas concurrieron al edificio Da Vinci, para los efectos de efectuar la entrega del inmueble arrendado. Ese día, arrendador y arrendatario constataron que el inmueble se encontraba con la energía eléctrica cortada por orden del Comité de Administración de la Comunidad del Edificio da Vinci...” y señalaron además “... que no fue posible establecer si la situación de corte de energía eléctrica se mantendrá en el tiempo, y a fin de evitar perjuicios a las partes han decidido resciliar el contrato...”.

Por ello, no puede sino estimarse que la actitud antirreglamentaria de las demandadas, se erigió como condición sine qua non de la resciliación del contrato de arrendamiento, y por ello, de los daños que experimentó la actora.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, en relación a la alegación de las demandadas, en orden a que la actora se habría expuesto imprudentemente al daño, resulta conveniente señalar que el Diccionario de la Real Academia de la Lengua define en los siguientes términos: Imprudencia: (del latín imprudentia.) f. Falta de prudencia. 2. Acción o dicho imprudente. Temeraria. Der. Punible e inexcusable negligencia con olvido de las precauciones que la



Foja: 1

prudencia vulgar aconseja, la cual conduce a ejecutar hechos que, a mediar malicia en el actor, serían delitos.” En términos más sencillos, puede conceptualizarse como una falta de cautela o de previsión, en relación a las consecuencias de una acción. Se asocia a un actuar descuidado e impulsivo.

Nuestra jurisprudencia ha sostenido que el artículo 2330 del Código Civil, consagra una regla de atenuación de responsabilidad, reduciendo la obligación indemnizatoria del autor del daño, constituyendo una norma de compensación de culpas.

Para configurar su alegación, sostienen las demandadas que de haber pagado la actora los gastos comunes, el daño no se habría producido, estimando que no debiera hacerse lugar a la demanda en punto alguno.

El examen de la causa tenida a la vista, Rol N° 47.318-5-2017, permite advertir que por sentencia interlocutoria firme de fecha 18 de diciembre de 2018, se establecieron los siguientes hechos:

“ 5.- Que, atendido el mérito de la sentencia y los documentos acompañados, se puede dar por establecido que la parte denunciada dio cumplimiento a lo resuelto por este Tribunal con las formalidades establecidas en la Ley, toda vez que en reunión de Comité de Administración de fecha 14 de marzo de 2018, se ordena instruir al conserje de la comunidad, a fin de que reponga la luz del depto. 42, dejando constancia en el libro de novedades, lo que consta a fs. 433 e informado a las partes involucradas.

6.- Que, así mismo, la denunciada acompaña documentos que acreditan que en el mes de abril de 2018, se procede nuevamente al corte de energía eléctrica, toda vez que la denunciante mantendría deuda de gastos comunes y, la denunciante consignación ante el 29° Juzgado Civil de Santiago por la suma de \$9.945.156.- correspondiente a la deuda de gastos comunes de fecha 4 de diciembre de 2018.” (sic).

De los hechos establecidos en sede de Policía Local, resulta claramente establecido que sólo con fecha 14 de marzo del año



Foja: 1

2018, las demandadas dieron cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado antes referido, en orden a restituir el suministro eléctrico. Ello importa que el suministro eléctrico estaba suspendido con anterioridad, por lo que de haber pagado los gastos, la actora no podría haber iniciado la acción legal que le permitió establecer en sede judicial, que dicho corte de suministro era antirreglamentario. En este escenario, el monto de los gastos comunes representaba una cuestión disputada, pues la actora tenía fundadas dudas acerca de su monto, al punto que como se advierte de lo razonado en la interlocutoria antes aludida, aun litigan las partes en sede civil en torno a ellos (causa tramitada ante el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago). Por ello, existiendo controversia acerca del monto de los gastos comunes, no era exigible a la actora pagarlos, por lo que estima esta sentenciadora que la excepción en análisis debe ser desestimada.

Abona a esta conclusión, el hecho de que las demandadas aspiran a que se desestime totalmente las pretensiones de la actora, en tanto que como ya se dijo, la doctrina y la jurisprudencia estiman que esta excepción permite reducir la obligación indemnizatoria, más no suprimirla.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, finalmente, en relación a la aplicación errada del artículo 9° de la Ley 18.287, por no darse los supuestos pertinentes, debe señalarse que ello no es así. En efecto, la referida norma tiene un carácter de aplicación general, y no se encuentra limitado a los casos de choque a que se refieren las demandadas.

TRIGÉSIMO: Que, la suma a que se ha condenado a las demandadas deberá ser pagada debidamente reajustadas conforme la variación que experimente el I.P.C. entre la fecha en que la presente sentencia quede ejecutoriada y la fecha de su pago efectivo; y se las condena además, al pago de intereses corrientes, calculados sobre el capital reajustado en la forma antes dicha, desde la fecha en



Foja: 1

que quede ejecutoriada la sentencia y hasta la fecha de su pago efectivo.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, los demás antecedentes que obran en esta causa, en nada alteran lo ya razonado.

Sí por ejemplo, el oficio respuesta de Enel, hace claridad en torno a los requisitos exigidos para el corte de suministro de electricidad, en especial la obligación de registro, pero en el caso en concreto, la actuación antirreglamentaria ya se encuentra establecida en la sentencia dictada en sede de Policía Local, por lo que en nada aporta al conflicto planteado en esta causa.

Y vistos además, lo prevenido en los artículos 2.314 y siguientes del Código Civil; artículos 341 y siguientes, 680 y siguientes, todos del Código de Procedimiento Civil; y normas aplicables de la Ley N° 19.537, **se resuelve:**

1.- Que, se acoge la demanda únicamente en el sentido que se condena a las demandadas, solidariamente, a indemnizar a la actora los perjuicios materiales que esta demanda, ascendentes a la suma de \$30.000.000.- (treinta millones de pesos).

2.- Que, la suma antes referida deberá ser pagada debidamente reajustadas conforme la variación que experimente el I.P.C. entre la fecha en que la presente sentencia quede ejecutoriada y la fecha de su pago efectivo; y se las condena además, al pago de intereses corrientes, calculados sobre el capital reajustado en la forma antes dicha, desde la fecha en que quede ejecutoriada la sentencia y hasta la fecha de su pago efectivo.

3.- Que, no se condenará en costas a las demandadas, por no haber resultado totalmente vencidas.



C-17926-2018

Foja: 1

Rol N° C-17.926-2018

Regístrese y archívese en su oportunidad

Pronunciada por doña **María Sofía Gutiérrez Bermedo**, Juez Titular.
Autoriza doña **María José Contreras Morales**, Secretaria
Subrogante//

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veintiséis de Marzo de dos mil veinte**



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>