

Santiago, veintinueve de enero de dos mil veintiuno.

Visto y teniendo presente:

Primero: Que, comparece Felipe Uribe Paredes, abogado, en representación de doña María Soledad Morel Parot, domiciliada en Avenida Raúl Labbé N° 13.177, Departamento N° 4 de la comuna de Lo Barnechea, quien recurre de protección en contra de la “Comunidad Mira Río”, representada legalmente por doña Carolina Torres, ignora segundo apellido, en su calidad de Presidenta del Comité de Administración de dicha comunidad, por el acto arbitrario e ilegal consistente en el corte del servicio eléctrico en su departamento debido a una deuda que mantiene con la Comunidad. Argumenta que este hecho vulnera la garantía constitucional del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la Republica.

Explica que es dueña del departamento N° 4 del edificio ubicado en Avenida Raúl Labbé N° 13.177, más los derechos que en proporción a su cabida le corresponde, en lo que se refiere a bodega y estacionamiento asociados al departamento, el que forma parte de la Comunidad Mira Río, y que el día 25 de octubre de 2019, se le entregó personalmente por intermedio de la oficina de administración, copia del acta de la Asamblea de Copropietarios del Condominio Mira Río, llevada a efecto el 29 de Agosto de 2019, la que fue reducida a escritura pública el 15 de Octubre de 2019, donde se le hace saber entre otras cosas, la situación de morosidad que afecta a su departamento por un monto total de \$ 3.201.360, que supuestamente adeudaría por concepto de reparación del techo del edificio. Agrega, que en la misma asamblea, se acordó enviarle una carta certificada con la finalidad de notificarle el corte total de energía eléctrica de su departamento, a causa de la deuda, a contar del 01 de octubre de 2019.

Sostiene que la medida adoptada por la Asamblea de Copropietarios es ilegal y arbitraria, puesto que la Ley N° 19.537



sobre copropiedad inmobiliaria permite esta medida coercitiva solo cuando se adeudan más de tres meses de gastos comunes, cuestión que en la especie no se verifica, ya que se encuentra al día en el pago de los gastos comunes, lo que se reconoce en la misma acta.

Agrega que la medida tomada por la recurrida no se ajusta a la ley en particular, ni menos a su Reglamento, siendo procedente para el caso de existir deudas por reparaciones del edificio, como techos, luminarias, espacios comunes, que la recurrida deba realizar las acciones judiciales que correspondan para su cobro.

Indica que la medida de apremio adoptada por la Comunidad vulnera su derecho de propiedad en cuanto le impide hacer uso de su inmueble al carecer de energía eléctrica para el uso domiciliario.

Solicita que se deje sin efecto el corte de electricidad ordenado por la Asamblea de Copropietarios, y se condene en costas a la recurrida.

Segundo: Que, se solicitó informe a la recurrida, quien no lo evacuó dentro de plazo, ordenándose prescindir de él.

Tercero: Que el Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

De lo que resulta, como requisito indispensable de esta acción, la existencia de uno o varios actos u omisiones ilegales, esto es, contrarios a la ley, o arbitrarios, producto del mero capricho de quién incurre en él, afectando a una o más de las garantías –preexistentes– protegidas, consideración que resulta



básica para el examen y la decisión del recurso que se ha interpuesto.

Cuarto: Que el acto que genera la acción constitucional en examen consiste en la decisión tomada por el comité de administración del edificio, en asamblea de copropietarios llevada a efecto el 21 de agosto de 2019, en la que se acordó el corte del suministro de energía eléctrica del departamento que es de propiedad de la recurrente, y que habita junto a su familia, por la deuda ascendente a \$ 3.201.360, por concepto de reparación del techo del edificio, encontrándose al día en el pago de los gastos comunes.

Quinto: Que al efecto, la recurrente acompañó con su libelo copia del Acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios Comunidad Edificio Mira Rio, de 21 de agosto de 2019, reducida a escritura pública el 15 de octubre de 2019, en la Notaría Luis Poza Maldonado, y de carta de 25 de octubre del mismo año, mediante la cual se le hace llegar dicha escritura.

En lo pertinente, en dicha Acta se consigna: *Caso departamento Moroso: se explica a la Asamblea la situación de morosidad del departamento cuatro, Sra. Soledad Morel, quien desde la reparación del techo del edificio, ha estado dejando impago las cuotas que se acordaron en asamblea pasada para esa reparación, los cobros de intereses por saldos morosos, y cancela solo los gastos comunes del mes. Al día de la asamblea la deuda al gasto común de julio dos mil diecinueve asciende a (tres millones doscientos un mil trescientos sesenta pesos), los que claramente afectan los flujos de dinero de la Comunidad. Finalmente la Asamblea acuerda notificar por carta certificada al departamento cuatro, de que se procederá a realizar el corte del suministro eléctrico a contar del uno de octubre, entendiendo que este tema podría judicializarse.*



Sexto: Que, corresponde dilucidar si las cuotas de reparación de techumbre del edificio, que se le cobran, se entienden incluidas en los gastos comunes que se cobran a la recurrente al tenor de lo que dispone la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, para luego examinar si el acto anunciado en la asamblea que motiva el presente arbitrio, esto es, el corte de energía eléctrica se ajusta a los parámetros de legalidad y razonabilidad.

Séptimo: Que, la regulación de la materia de que se trata, se encuentra en la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y, su Reglamento, contenido en el Decreto 46 de 17 de junio de 1998.

El artículo 2° de la citada Ley N°19.537, estatuye:

(...) 3.- *Bienes de dominio común: a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques; b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias*



destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal; c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes; d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes: a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan; b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos; c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. 5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.



Por su parte, el artículo 4° de la referida ley dispone: *“Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución (...).”*

El artículo 5° del mismo cuerpo legal preceptúa: *“Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad. (...) 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 (...).”*

A su vez, el Decreto N° 46, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 19.537, en su artículo 13, inciso tercero, dispone categóricamente que son gastos comunes los señalados en los números 4 y 5 del artículo 2° de la ley en referencia.

Octavo: Que además, la Ley N° 19.537, en el inciso 3° del antes citado artículo 5°, establece: *“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 suministre a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago*



J0XCXKHXRZ

de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes”.

Por su parte, el Reglamento de la ley, en su artículo 5° inciso primero, estatuye que *“El régimen administrativo interno del condominio se regulará por el respectivo reglamento de copropiedad y, en el silencio de éste regirán las disposiciones de la ley del presente reglamento”.* Luego, en su inciso segundo, dice *“Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona que adquiera una de las unidades que lo conforman...”.*

Disposiciones que resultan pertinentes en el presente caso, atento que la recurrida nada dijo sobre la existencia o no de un reglamento interno de la comunidad.

Noveno: Que, de acuerdo a lo dispuesto en las normas antes transcritas, las techumbres de un condominio constituyen bienes de dominio común, y su reparación se considera expresamente dentro de los gastos comunes como así lo dispone el artículo 2°, numerales 4 y 5 de la Ley N° 19.537, en relación con el inciso 3° del artículo 13 de su Reglamento, y a la luz de las normas antes transcritas, y del único antecedente allegado por la protegida a su libelo, –el acta de Asamblea Ordinaria de Copropietarios, de 21 de agosto de 2019, los gastos que por reparación de techumbre del condominio, cuyas cuotas se requieren de pago a la recurrente, solo cabe calificarlos como *gasto común*, en los términos normados en el citado artículo 2° de la citada ley, y en su Reglamento, en el artículo ya referido.

De tal manera, que como se expresa en la escritura acompañada, el no pago de cuotas acordadas en asamblea de copropietarios anterior, para la reparación de la techumbre del condominio, pone de manifiesto que ésta se arrastraba con



JQXCXKHXRZ

anterioridad al mes de julio de 2019, al citar textualmente: “... que la deuda al gasto común de julio de 2019 asciende a (tres millones doscientos un mil trescientos sesenta pesos)...”, razón por la que la Asamblea acuerda realizar el corte del suministro eléctrico del departamento N° 4, a contar del 1° de octubre de 2019, dando cumplimiento así a lo preceptuado en la normas antes citadas y transcritas de los artículos 5° inciso 3° de la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, y 14 de su Reglamento.

Décimo: Que conforme se ha venido razonando, a la luz de la normativa legal y reglamentaria citada en los basamentos que anteceden, no es posible formar convencimiento que la recurrida haya incurrido en actos u omisiones arbitrarias o ilegales, ni resulta dable advertir a su respecto la vulneración de las garantías constitucionales que se denuncian, al constatarse la inexistencia de un comportamiento antijurídico atribuible a esta recurrida, lo que resulta suficiente para desestimar la acción de protección.

Por estas consideraciones y de conformidad, asimismo, con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema sobre la materia, **se rechaza**, el recurso de protección deducido en favor de María Soledad Morel Parot, en contra de la Comunidad Mira Río representada por Carolina Torres.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Redactó la ministra señora Durán.

Ingreso Corte N° 177014–2019 Protección

Pronunciada por la **Primera Sala**, de esta Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Miguel Vázquez Plaza, e integrada por las Ministras señora Elsa Barrientos Guerrero, y señora Inelie Durán Madina. No firma el ministro señor Vázquez, quien concurrió a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse con permiso administrativo.





JQXCXKHXRZ

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Elsa Barrientos G., Inelie Duran M. Santiago, veintinueve de enero de dos mil veintiuno.

En Santiago, a veintinueve de enero de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 06 de septiembre de 2020, 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>