

C.A. de Concepción

rtp

Concepción, ocho de octubre de dos mil veintiuno.

**Vistos:**

Compareció en este proceso **Rol 9.546-2021 Valeria Paz Hardtmann Salinas**, estudiante de Derecho, por sí y en representación de su hermano **Christian Mathías Hardtmann Salinas**, estudiante de Ingeniería en Minas, ambos domiciliados en Avenida Jorge Alessandri N° 546, Torre A, Departamento 104, del Condominio Parque Urbano N° 1, de la comuna de Concepción, e interpuso recurso de protección de garantías constitucionales en contra de la Comunidad **Condominio Parque Urbano I**, representado para estos efectos por su administrador Claudio Hernández Villanueva, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Jorge Alessandri N° 546, comuna de Concepción.

Expuso, en síntesis, que desde el año 2014 vive junto a su madre Gabriela Salinas Chávez y sus dos hermanos, Christian Mathías y Josefa Catalina Hardtmann Salinas, en el Departamento 104 de la Torre A, del Condominio Parque Urbano I, ubicado en la Avenida Jorge Alessandri N° 546, de la comuna de Concepción.

Relata que el día domingo 11 de julio del 2021, su hermana Josefa Catalina Hardtmann Salinas, de 27 años de edad, aproximadamente a las 21.00 horas, salió corriendo semidesnuda desde el Departamento 104 de la Torre A del Condominio Parque Urbano I, donde vive la recurrente y su familia, hasta la caseta del guardia del condominio, por lo cual ella la siguió hasta dicho lugar, y la tomó del brazo para llevarla de regreso al Departamento 104, pero después de ingresar ambas tranquilas al hall del edificio de la Torre A, Josefa se alteró con la recurrente y comenzó a tirarle



el pelo gritando palabras sin sentido, orinando y defecando en el lugar, por lo cual ella pidió ayuda y llegó su hermano Mathías, junto a su madre y otras personas, logrando que Josefa la soltara y se calmara. Agrega que Josefa regresa tranquila al Departamento 104. Precisa que estos hechos ocurrieron en todo momento en los espacios comunes del condominio ya mencionado, no en el interior del departamento 104.

Agrega que posteriormente se le prestó atención médica a su hermana Josefa, diagnosticándosele una psicosis aguda.

Añade que el 13 de julio de 2021 los recurrentes fueron condenados por la comunidad del Condominio Parque Urbano I, a través de su administrador Claudio Hernández, a pagar una multa de 3 Unidades de Fomento, por la suma de \$89.220 por concepto de desorden en espacios comunes, ruidos molestos y faltas a la moral y a las buenas costumbres, expresando además la multa que los hechos ocurrieron el día 11 de julio del 2021, tal como consta del comprobante de multa N° 001586 de 13 de julio de 2021 emanado de la parte recurrida, cuya copia acompaña. Agrega que habiendo ocurrido los hechos que originan el presente recurso fuera de las unidades del condominio, es decir, fuera del departamento 104, en el camino hacia la caseta del guardia y en el hall de ingreso a la Torre A del condominio, que corresponden a espacios comunes de éste, los hechos ocurridos en espacios comunes no se encuentran sancionadas en el Reglamento de Copropietarios, y considerando además que la multa no describe los hechos ni donde ocurrieron, la multa jamás debió haberse cursado por no encontrarse ella tipificada en el reglamento.

Expresa que el Reglamento de Copropiedad del Condominio Parque Urbano I que acompaña, establece en su página 33,



cláusula Vigésimo Segundo, refiriéndose a prohibiciones y restricciones, que para todos los copropietarios, arrendatarios y ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio queda terminantemente prohibido: *“Emplear dichos bienes inmuebles en objetos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, así como ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad, solidez o salubridad del Edificio.”* A este respecto la recurrente señala que el Reglamento de Copropiedad no regula cuando estas conductas que prohíbe ocurrieren fuera de las unidades del condominio, en los espacios comunes del mismo. En este sentido, las prohibiciones que establecen el reglamento y sus sanciones deben interpretarse en sentido estricto, y no pueden aplicarse por analogía a hechos que no ocurren dentro de las unidades del condominio o departamentos.

Señala que el condominio no tenía facultades legales o reglamentarias para aplicarles la multa que en forma arbitraria e ilegal les impone, fuera de los casos que señala el mismo Reglamento de Copropietarios. Precisa que la comunidad debió haber denunciado los hechos al juzgado de policía local, como lo indica el mismo Reglamento de Copropietarios, pero no lo hizo, aplicándoles sin más trámite la multa, lo que, en opinión de la recurrente, es arbitrario, ilegal e injusto.

En otro aspecto, señala que es ilegal el cobro de la multa impuesta a los recurrentes dentro de la boleta de cobro de los gastos comunes, pues la ley establece la diferencia entre los gastos comunes y las multas, y que éstas no constituyen un gasto común, tanto por no estar consideradas como tales en la ley, cuanto porque por su naturaleza no representan un desembolso para contribuir a la administración, mantención y reparación de los bienes de dominio común de la Comunidad. Precisa que tanto la



Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria como su Reglamento, han distinguido y diferenciado en forma expresa los conceptos de gastos comunes de las multas. Por tanto, estas últimas no pueden ser consideradas gasto común.

Señala que los actos relatados precedentemente, que en opinión de la actora serían ilegales y arbitrarios, vulneran las garantías constitucionales contempladas en los números 2, 3 inciso quinto y 24 de la Constitución Política de la República, por las razones que desarrolla en su recurso.

Concluye solicitando que se acoja este recurso y se deje sin efecto la multa impuesta a los recurrentes por la entidad recurrida, por haber vulnerado ésta las garantías constitucionales antes indicadas que la Constitución Política de la República de Chile establece; sin perjuicio de las demás medidas y/o resoluciones que esta Corte determine, tendientes a restablecer su derecho quebrantado, con costas.

Acompañó a su recurso los siguientes documentos: 1.-Foto de la multa impuesta por la Comunidad recurrida; 2.- Atención médica de la Clínica Bío Bío a su hermana Josefa; 3.- Diagnóstico emanado de la médico psiquiatra Leyla Vielma Cid referente a su hermana Josefa; 4.-Certificado de hospitalización emanado de la médico Laura Paredes Ulloa de su hermana Josefa; 5.- Reglamento de Copropietarios de la Comunidad recurrida; 6.- Cobro de gastos comunes de la comunidad recurrida. Posteriormente acompañó documento consistente en un Informativo del Reglamento de Copropietarios emanado de la recurrida, para ser entregado personalmente a los residentes del Condominio Parque Urbano 1, como indica el mismo Informativo en su oración final, que en la parte referida a las Sanciones y Multas expresa lo siguiente: *“El cobro de todas las multas lo*



*realiza la Administración en el gasto común correspondiente al residente del departamento responsable.*

*La multa se considera gasto común para los efectos de las sanciones por no pago de este.”.*

**Informó** Claudio Hernández Villanueva, Administrador del Condominio Parque Urbano I, en representación del Comité de la Comunidad Condominio Parque Urbano.

Señala, en síntesis, que el día de los hechos, domingo 11 de julio 2021, alrededor de las 21 horas aproximadamente, Josefa Catalina Hardtmann Salinas, copropietaria del departamento 104, encontrándose en el hall de del edificio Parque Urbano I “*se enfrasca en una gresca con la recurrente Valeria Hardtmann*”, esta última logra escapar, sin embargo Josefa orina y defeca en el misma hall.

Precisa que fue tal la magnitud y conmoción, como además el bullicio ocasionado por ambas, que algunos de los copropietarios salieron de sus departamentos a fin de observar qué estaba ocurriendo, llegando a lugar algunos de ellos a lo menos siete, a fin de calmar a la protagonista de los hechos que estaba totalmente descontrolada. (Dice que para tal efecto acompaña fotografías de “*la gresca*”, capturada con la cámara de seguridad del edificio)

Explica que esta situación altera y perturba la convivencia sana de los demás copropietarios, ya que además de ser un día domingo, festivo donde muchos están descansando en sus hogares, ocurre en un espacio abierto del edificio, en espacios comunes en el hall del edificio del Condominio Parque Urbano I.

Explica que debido a los hechos descritos anteriormente, la Administración del condominio ya individualizado, a través de su administrador, en uso de sus facultades legales cursó una multa



de 3 UF por la suma de \$89.220 al departamento 101 por concepto de perturbación de la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes del edificio, provocando, ruidos, bullicios, faltas al moral y las buenas costumbres por parte de Josefa Catalina Hardtmann Salinas que habita el departamento en comento

Explica, refutando a la recurrente, que se establece en el Reglamento de Copropiedad que también acompaña, en su página 33, cláusula 22°, que se prohíbe, además, *"Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes del edificio, provocando, ruidos, bullicios y molestias que no permitan un trabajo o un descanso tranquilo en la demás unidades o Bienes de dominio común del edificio"*. Y en la 29° se prohíbe *"provocar bullicios causar alarma inmotivada o producir ruidos molestos de cualquier especie"*

Dice que el Reglamento Interno de Copropietarios expresa en su página 38, Letra F, "Sanciones", lo siguiente: *"Las infracciones a las normas establecidas en el presente Reglamento podrán ser denunciadas ante el Juzgado de Policía Local, sin perjuicio de las demás sanciones y multas que se establecen en este Reglamento."* Es decir señala que *"podrán"*, o sea, lo deja a la voluntad de la comunidad el demandar ante el juzgado de policía local.

Precisa que el 26 de agosto de 2021 procedió a eliminar el ítem multas de la boleta de gastos comunes por la suma de \$89.220, con el siguiente comentario: *"Se elimina multa por \$89.220 de la boleta de gastos comunes sin perjuicio de ejercer las acciones administrativas y jurídicas correspondiente."* Indica que la copropietaria pagó mediante transferencia el monto correspondiente sólo a los gastos comunes del periodo de julio, es



decir la suma de \$ 206.838, sin que haya estado condicionada coercitivamente al pago de la multa como consta en la boleta de pago.

Acompañó a su informe los siguientes documentos: fotografías del hall del edificio; reglamento interno, acta de asamblea ordinaria de 27 de diciembre de 2018, boleta de pago que dan cuenta de los hechos expuesto anteriormente.

**Informó** María Riquelme Mendoza, en representación de Comité de la Comunidad Condominio Parque Urbano I atendida su calidad de presidente del mismo, quien lo hace en términos casi idénticos a los del administrador del condominio en comento.

Se ordenó traer los autos en relación.

**Con lo relacionado y considerando:**

1º) 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 evidente carácter 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 arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

En consecuencia, es requisito indispensable para que una acción cautelar de protección sea acogida, la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a la ley, en el sentido de vulnerar un precepto normativo obligatorio que tenga la naturaleza jurídica de aquéllas a que se refiere el artículo 1º del Código Civil, o arbitrario, esto es, producto del mero capricho de quien incurre en él, consideración que resulta básica para el análisis y decisión del interpuesto en estos autos;

2º) Que conforme a lo señalado en lo expositivo de este fallo,



en la especie se ha interpuesto Acción Constitucional de Protección porque el 13 de julio de 2021 los recurrentes fueron condenados por la comunidad del Condominio Parque Urbano I, a través de su administrador Claudio Hernández, a pagar una multa de 3 Unidades de Fomento por concepto de desorden en espacios comunes, ruidos molestos y faltas a la moral y a las buenas costumbres. Agrega que los hechos ocurridos en espacios comunes, cuyo es el caso, no se encuentran sancionadas en el Reglamento de Copropietarios, considerando además que la multa no describe los hechos ni donde ocurrieron, la multa es improcedente por ello y además por no encontrarse la sanción tipificada en el reglamento.

Indica la recurrente que el Reglamento de Copropiedad del condominio ya individualizado, establece en su cláusula vigésima segunda, refiriéndose a prohibiciones y restricciones, que para todos los copropietarios, arrendatarios y ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio está prohibido emplear dichos bienes inmuebles en objetos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, así como ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad, solidez o salubridad del edificio, por lo cual dicho reglamento de copropiedad no regula cuando estas conductas que prohíbe ocurrieren fuera de las unidades del condominio, en los espacios comunes del mismo, cual es el caso de autos.

Agrega que es ilegal el cobro de la multa impuesta a los recurrentes dentro de la boleta de cobro de los gastos comunes, pues la ley establece la diferencia entre los gastos comunes y las multas, y que éstas no constituyen un gasto común, tanto por no estar consideradas como tales en la ley cuanto porque por su naturaleza no representan un desembolso para contribuir a la administración, mantención y reparación de los bienes de dominio





común de la comunidad;

3°) Que la parte recurrida, informando al tenor del recurso, dice que los actos relatados por la propia recurrente sí existieron y tuvieron lugar en un espacio común del edificio, como es el hall de acceso al mismo, por lo que en la especie es aplicable la cláusula 22° del Reglamento de Copropiedad, que establece, en lo que interesa a este recurso, que se prohíbe, además, "*Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes del edificio, provocando, ruidos, bullicios y molestias que no permitan un trabajo o un descanso tranquilo en la demás unidades o Bienes de dominio común del edificio*". Y en la 29° se prohíbe "*provocar bullicios causar alarma inmotivada o producir ruidos molestos de cualquier especie*", por lo cual dice que también se sancionan los hechos descritos ocurridos en un bien común del edificio.

Añade la parte recurrida que el Reglamento Interno de Copropietarios expresa en su página 38, Letra F, "Sanciones", lo siguiente: "*Las infracciones a las normas establecidas en el presente Reglamento podrán ser denunciadas ante el Juzgado de Policía Local, sin perjuicio de las demás sanciones y multas que se establecen en este Reglamento.*" Es decir señala que "*podrán*", o sea, lo deja a la voluntad de la comunidad de demandar ante el juzgado de policía local;

4°) Que la multa aplicada y los conflictos que de ello se ha derivado, no es de aquellos que corresponda ser dilucidados mediante el ejercicio de la presente acción constitucional, de naturaleza breve y extraordinaria, pues existen los mecanismos, procedimientos y las acciones legales especiales que permiten solucionarlo en relación a que si la multa y su procedimiento fue adoptada correctamente, si corresponde o no incluirla en el rubro



gasto común, etc., donde las partes pueden aportar y discutir las pruebas, tal como lo establece la Ley N°19.531 sobre Copropiedad Inmobiliaria del Ministerio de Obras y Urbanización, en especial su artículo 33 que establece: *“Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:”* y en lo que interesa a este recurso: *“a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. e) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.”*;

5°) Que ya esta corte tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre esta materia en causa Rol N°11.414-2020, el que fue rechazado y allí ya se dijo que el recurso no constituye una instancia de declaración de derechos, sino que de protección de aquellos preexistentes e indubitados, que se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria y por ende en posición de ser amparados, presupuesto que en la especie no concurre.

En el mismo sentido resolvió esta misma Sala en el recurso de protección Rol 18.611-2020, en el que, en lo que interesa, se estableció: *“7°.- Que la multa aplicada y los conflictos que de ello se han derivados, no es de aquellos que compete ser dilucidados*



*a través del ejercicio de la presente acción cautelar, de naturaleza breve y extraordinaria; existen los mecanismos, procedimientos y las acciones legales especiales que permiten expresamente solucionarlo en relación a que si la multa y su procedimiento fue adoptada correctamente, donde las partes pueden aportar y discutir las pruebas en igualdad de armas, tal como lo dispone la ley N°19.531 sobre Copropiedad Inmobiliaria del Ministerio de Obras y Urbanización, en especial el artículo 33...”. La sentencia dictada en el recurso citado fue confirmada sin modificación alguna por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia en el proceso Rol 31.695-2021 con fecha 13 de mayo de 2021.*

En consecuencia, el presente recurso de protección no puede prosperar, sin perjuicio de otras acciones que pudieren corresponder a la parte recurrente.

Por estas consideraciones y visto, además, lo establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República de Chile y Auto Acordado sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, **se rechaza**, sin costas, la acción de protección interpuesta por Valeria Paz Hardtmann Salinas, por sí y en representación de Christian Mathías Hardtmann Salinas, en contra de la Comunidad Condominio Parque Urbano I.

Regístrese en la forma que corresponda y archívese virtualmente en su oportunidad.

Redacción del ministro Claudio Gutiérrez Garrido.

**Rol N° 9.546-2021. Protección.**





LGXZKSTXBH

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Claudio Gutierrez G., Jaime Solis P. y Abogado Integrante Jean Pierre Latsague L. Concepcion, ocho de octubre de dos mil veintiuno.

En Concepcion, a ocho de octubre 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 05 de septiembre de 2021, 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>.