

Jevp.
C.A. de Valparaíso

Valparaíso, veinte de octubre de dos mil veintiuno.

Vistos:

Que, a **folio 1**, comparece don **Antonio Marín Garay**, pensionado, con domicilio en Barros Borgoño N° 41, Providencia, Santiago, deduce recurso de protección en contra de la **Comunidad Edificio Viña Plaza III**, representada legalmente por don Tomas Palacios Portales, abogado y en contra de Carol García Reyes, contadora y administradora de la Comunidad, por el acto arbitrario e ilegal consistente en el corte de suministro de agua caliente, por supuesto retraso en el pago de espuria multa, que vulnera las garantías fundamentales consagradas en el artículo 19 N° 2 y 24 de la Constitución Política de la Republica, solicitando que se deje sin efecto y se de garantía que el Edificio no volverá a reiterar dicha conducta en el futuro, sin perjuicio de las demás medidas que se juzguen necesarias para reestablecer el imperio del derecho, con costas.

Sostiene que, el día 9 de julio de 2021, recibió un llamado de cobranza del abogado Tomas Palacios, solicitándole el pago de una deuda de su hijo Paulo Marín González y su cónyuge Marlinda Córdova Rodríguez, por gastos comunes y multas, en relación al departamento N° 1.702 del Edificio Viña Plaza III, y como sanción, se procedió al corte de suministro de agua caliente, lo que resulta un acto espurio e ilegítimo. Sostiene que respondió a dicho llamado, insistiendo en su improcedencia y que su actuar no resultaba idóneo.



Indica que los representantes legales de la comunidad recurrida, constantemente amedrentan a su nuera con la realización de una serie de medidas de cobranza, que no se aviene a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, pues no se permite la aplicación de la ley del mutuo propio mediante una simulación de un acto sancionatorio y que cuya denuncia corresponde su conocimiento a los Juzgados de Policía Local.

Consigna, que su nuera no mantiene montos impagos o saldos pendientes, por tres o más periodos continuos o discontinuos de sus gastos comunes, razón suficiente para alegar la inaplicabilidad de toda o cualquier sanción, que signifique una expoliación, que se ha configurado, mediante una sanción inicua, que está significando la mantención de un corte ilegal, de un servicio básico y esencial, más aún ante un estado de pandemia y autos acordados, que impiden todo corte de suministro de energía, y más aún, que todo afectado en cuanto deudas de energía, está exento de corte de electricidad y sus productos, de todo departamento de cualquier condominio, además que todo residente que mantenga montos impagos o saldos pendientes, no se verá afectado, con ello, en la suspensión del agua caliente ni de ningún otro servicio.

Sostiene que los recurridos discurrieron en aplicar una multa automática, como sanción de carácter pecuniario, sin necesidad de requerimiento alguno previo, configurando en la especie, una multa coercitiva, esto es como medio de ejecución forzosa que ha consistido en una carga económica que se impone al sujeto obligado por un acto administrativo previo que ha incumplido. Enfatiza que su nuera Marlinda Córdova Rodríguez está al día en el pago de sus gastos comunes.



Indica que los recurridos han establecido, en caso de mora de gastos comunes, la imposibilidad de utilización de servicios destinados a la comunidad como lavanderías, estacionamientos de visita, piscina, salas de eventos, quinchos, entre otros. Además que los listados de los morosos se publican en las entradas de los ascensores a modo de dejar en evidencia quienes son los residentes con este tipo deudas.

Argumenta que la aplicación de una multa impropia, resulta inicua y que constituye un acto arbitrario que afecta a su parte, en relación al derecho de propiedad, ya que no se encuentra acreditada en el Reglamento que rige a la comunidad. Por otro lado, la privación de suministro de agua caliente vulnera y amenaza la garantía constitucional de igualdad ante la ley, al aplicar un apremio fuera de los casos establecidos por la ley, creando así una discriminación arbitraria respecto del resto de los residentes de la comunidad. Indica, que la actitud de los representantes recurridos, de prohibir el uso de los servicios de agua caliente, constituye una vulneración y amenaza a la garantía constitucional de igualdad aun cuando regularmente su parte ha abonado mensualmente todas las cuentas de los gastos comunes, la plenitud de lo cobrado.

Asimismo, se refiere que el artículo 17 de la ley de copropiedad número 19.537, señala que “todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en una asamblea.”, por lo que ciertas materias deben ser tratadas en sesiones extraordinarias con un quorum mínimo para sesionar, por lo que desconoce si se ha logrado dicho quorum para modificar reglamentos internos de copropiedad y autorizar las medidas contrarias a derecho.



Agrega, que las multas no constituyen gastos comunes y, por lo tanto la Administración carece de facultades para suspender suministros de servicios básicos por una supuesta mora en el pago de dichas multas.

Finalmente, señala que las garantías vulneradas son las dispuestas en el artículo 19 N°s. 2° y 24° de la Constitución Política de la República, toda vez que la amenaza relativa a la interrupción del suministro de agua caliente afecta la garantía de igualdad ante la ley y no discriminación arbitraria, ya que se trata de forma perjudicial en un caso en que dicho trato resulta improcedente, dado que el apremio, al no estar amparado por la ley, crea una discriminación arbitraria respecto del resto de los residentes y propietarios de la comunidad. Por otra parte, el acto de la parte recurrida amenaza el derecho de propiedad, pues el apremio informado a través del correo electrónico ya referido, restringe los atributos propios del dominio, en particular, el uso y goce, por cuanto al no contar con suministro de agua caliente se impide disfrutar en plenitud del inmueble de dominio pleno de su nuera.

Que, a **folio 23**, informa doña **Carol García Reyes**, administradora, por sí y en representación del **Conjunto Habitacional Condominio Viña Plaza III**, del giro de su denominación, solicitando el rechazo del recurso de protección, con costas, señalando que no son efectivas las vulneraciones denunciadas. Sostiene que es falso que se le haya cortado el agua por multas impagas, se le haya impedido el uso de bienes comunes o haber recibido llamadas de cobranza por su abogado, también indica que es negativo que 2 nietas del recurrido habiten el departamento N° 1.702, o que ese se encuentre al día en el pago de los gastos comunes.



YXFLKVBWXX

Afirma que, paradójicamente, en el mes de enero de 2021, el agua caliente del departamento indicado fue cortada por el Comité de Administración a petición de su propietaria, doña Marlinda Córdova (nuera del recurrente), ya que los arrendatarios tenían deudas de gastos comunes que superaban los 3 meses de mora, todo ello, conforme a la facultad contenida en la parte final del artículo vigésimo tercero del Reglamento de Copropiedad (página 20, primera parte), en relación con la Ley N° 19.537, situación que se mantiene, superando la deuda la suma de \$1.264.757. Agrega, que los servicios públicos de agua, electricidad y gas operan directamente con las compañías respectivas y no se han visto interrumpidos de manera alguna desde el inicio de la pandemia, a ningún copropietario de la Comunidad. Puntualiza que el agua caliente funciona con una caldera con un sistema propio de la Comunidad, que tiene un medidor individual que se paga dentro de los gastos comunes. Sostiene que al no estar al día en los gastos comunes el departamento 1.702, dicho servicio no ha vuelto a otorgarse, manteniendo la medida adoptada en enero.

Indica que no se ha cortado el suministro de agua potable, por lo que no se ha privado del esencial bien, por lo que estima que el actuar de la Administración del Condominio no es arbitraria ni ilegal, pues su decisión se funda en fundamentos razonables y en normas reglamentarias y legales vigentes, y por lo tanto, no se ha vulnerado garantía constitucional alguna. Finalmente agrega, que el recurso carece de plausibilidad, ya que incurre en enormidades inaceptables, expresiones ofensivas y falsedades absolutas, las que solo pueden obedecer a la magnitud de ignorancia, o derechamente a mala fe.



Que, a **folio 26**, se decretó traer los **autos en relación**.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

Primero: Que la acción constitucional de protección, consagrada en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, ha sido establecida a favor de quien, por causa de actos u omisiones arbitrarios o ilegales, sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías establecidas en el artículo 19 de la Carta Fundamental.

Segundo: Que la presente acción de autos, ha sido deducida por el actor en virtud de haber sido suspendido el uso del agua caliente del departamento ubicado en el Edificio Conjunto Habitacional Condominio Villa Plaza III, de propiedad de su nuera, por encontrarse en mora en el pago de los gastos comunes y multas que afectan al departamento referido.

Tercero: Que por su parte, la Administración recurrida ha expresado al responder el libelo presentado en su contra, que efectivamente la actora supera una deuda por gastos comunes ascendente a la suma de \$ 1.264. 757, lo que sucede desde el mes de enero de este año, por lo que en ese evento, y amparado en lo que al efecto prescribe el Reglamento de Copropiedad, en relación a la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se procedió a cortar el servicio de agua caliente, el que funciona con una caldera con un sistema propio de la Comunidad la que tiene un medidor individual que se paga dentro de los gastos comunes.

Cuarto: Que para resolver el asunto que se ha traído a estrado, es dable expresar que de acuerdo a lo que dispone el artículo 5° de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, que expresa: “ 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”. De lo que se desprende, que en este preciso caso, está permitida la autotutela, generalmente prohibida en nuestro ordenamiento jurídico.

Quinto: Que en la especie, no se ha probado que ante el no pago de los gastos comunes que le afecta al departamento citado en los motivos precedentes, la Administración del edificio haya interrumpido el suministro del servicio de energía eléctrica, de que este goza. Sin embargo, en cuanto al servicio de agua caliente en la unidad del recurrente, aparece por los propios dichos de la recurrida, que ésta si suspendió el referido suministro de agua caliente, por la deuda de gastos comunes que mantiene la recurrente, lo que constituye un acto ilegal, que además afecta el derecho que a la actora asegura el n° 2 del artículo 19 de la Carta Fundamental, en tanto la recurrida obró más allá de lo que al efecto le permite el cuerpo legal mencionado, dado que se le ha impuesto una sanción improcedente, sometiéndola a un trato discriminatorio, en relación a otras personas que adeudan gastos comunes en una comunidad de copropietarios y a quienes no se les ha aplicado la medida en comento, no obstante a lo expresado, lo establecido en el Reglamento de Copropiedad de la recurrida, puesto que la ley es prístina en el sentido de autorizar sólo la suspensión del servicio eléctrico, respecto de los gastos comunes impagos, debiendo recordarse que esta excepción en que un particular puede ejercer la autotutela debe interpretarse en un sentido restringido como el que nos ocupa, todo lo cual hará que se acoja el arbitrio interpuesto.



Así por lo demás, lo ha resuelto la Corte Suprema en fallo Rol n° 38.521-2021, de fecha reciente.

Por estas consideraciones y de acuerdo a lo que prescribe el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado sobre la materia, se declara que **se acoge sin costas** el recurso de protección deducido, disponiéndose que la recurrida deberá reponer a la actora el servicio de agua caliente y abstenerse de interrumpir el suministro del mismo, en razón de deudas por gastos comunes, todo ello sin perjuicio de otros derechos que correspondan a la recurrida en relación a los hechos materia de autos.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Redacción del Ministro don Alejandro García Silva.

No firma el Abogado Integrante Sr. Gonzalo Góngora, por no integrar Sala el día de hoy, no obstante, haber concurrido a la vista y acuerdo del fallo.

N°Protección-34460-2021.



En Valparaíso, veinte de octubre de dos mil veintiuno, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Rosa Aguirre C., Alejandro German Garcia S. Valparaiso, veinte de octubre de dos mil veintiuno.

En Valparaiso, a veinte 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>.