

Procedimiento : Recurso de Protección.
Recurrente 1 : Karla Nicole Vásquez Rojas
Rut : 16.666.680-5
Calidad : Arrendataria
Dirección : Av. Jardines de Reñaca #50
Comuna : Viña del Mar
Email : nicolevasquezk@gmail.com

Recurrido 1 : Comunidad Condominio Costa Reñaca
Rut : 65.090.854-6
Dirección : Av. Jardines de Reñaca #50
Comuna : Viña del Mar
Administradora : Servicios Integrales en Administración de Condominio y Edificios Ltda.
Representante Legal : Esteban Danilo Ruiz López
Rut : 17.265.462-2
Calidad : Representante legal Administradora
Email : esteban@blancopropiedad.cl

Recurrido 2 : MÓNICA CECILIA VÁSQUEZ CAROCA
Calidad : presidenta Comité de Administración
Rut : 8.313.597-2
Email : vasquez.moni@gmail.com

Recurrido 3 : SARA SANDRA ERGAS HELLER
Calidad : Integrante Comité de Administración
Rut : 8.218.014-1
Email : sandra.ergas@gmail.com

Recurrido 4 : YURI HENRÍQUEZ FERNÁNDEZ
Calidad : Integrante Comité de Administración
Rut : 12.497.800-9
Email : yhenriqf@gmail.com

EN LO PRINCIPAL: Recurso de protección; Primer Otrosí: Acompañó documentos; Segundo Otrosí: Solicita Se decrete orden de no innovar; Tercer Otrosí: Traer a la vista.

ILTMA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO

Karla Nicole Vásquez Rojas Rut: **16.666.680-5**, soltera 2 hijos arrendataria del Depto. N° 128 Edificio Costa Parque, Estacionamiento 197, Edificio Costa Parque, Bodega 97 Edificio Costa Parque, del Condominio Costa de Reñaca en Av. Jardines de Reñaca # 50 Depto. 1103, Comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso a V.S. **ILTMA** respetuosamente digo:

Que, encontrándome dentro de plazo, y de conformidad a lo dispuesto en el número 2 del auto Acordado sobre tramitación y fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, vengo en recurrir de protección a mi favor en mi calidad de **arrendataria** del domicilio antes señalado, en contra de las siguientes personas naturales y jurídicas que a continuación detallo:

Recurrido 1, **Comunidad Condominio Costa Reñaca**, Rut: 65.090.854-6, en su calidad de Administradora, Servicios Integrales en Administración de Condominio y Edificios Ltda., cuyo representante legal es don Esteban Danilo Ruiz López, Rut: 17.265.462-2; Recurrido 2, **MÓNICA CECILIA VÁSQUEZ CAROCA**, Rut: 8.313.597-2 en su calidad de Presidenta Comité de Administración Condominio Costa Reñaca, Email: vasquez.moni@gmail.com; Recurrido 3, **SARA SANDRA ERGAS HELLER**, Rut: 8.218.014-1, en su calidad de Integrante Comité de Administración, Email: sandra.ergas@gmail.com; Recurrido 4, **YURI HENRÍQUEZ FERNÁNDEZ**, Rut:12.497.800-9, en su calidad de Integrante Comité de Administración, Email: yhenriqf@gmail.com; todos con domicilio en Av. Jardines de Reñaca #50, Comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Respecto del plazo para interposición del Recurso. En atención a lo dispuesto por el N° 1 del Auto Acordado respectivo, el plazo para la presentación del Recurso de Protección es el de 30 días corridos contados desde la ejecución del acto o la ocurrencia de la omisión o, según la naturaleza de estos, desde que se haya tenido noticias o conocimiento cierto del mismo.

Es del caso que la **Comunidad Condominio Costa Reñaca**, en la cual resido, se me ha notificado con fecha 16 de octubre de 2021, a través de la plataforma electrónica “COMUNIDAD FELIZ”, la Liquidación del Gasto Común, mediante el documento N° 19150 Código: B - VQQ – KFE, incluyendo en una de las partidas del “**Gastos común**”, **distintos conceptos, como para confundir un Cobro de Gastos Común.**

En cuanto a esto, cabe señalar que el artículo 2° de la ley N°19.537, en su numeral 4, dispone que debe entenderse por gasto comunes ordinarios, y de su contenido puede colegirse que son gastos de esa índole, todos aquellos desembolsados que efectúa un miembro de la comunidad y que contribuyen a la administración, mantención reparación y de uso o consumo de los bienes de dominio común. Por su parte en el N°5, se indica que los gastos comunes extraordinarios, son todos aquellos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. El Reglamento de Copropiedad de la Comunidad Costa Reñaca, en su Artículo Tercero, señala como c) “Gastos Comunes de los Edificios” (pag.10 y siguiente del Reglamento que

se acompaña) los siguientes: i) honorarios del mayordomo, conserje y personal de servicio de dedicación exclusiva a un determinado Edificio; ii) Los gastos por consumo y sobreconsumo de agua potable, luz eléctrica y demás servicios que se deduzcan de los remarcadores individuales instalados por los edificios para las áreas comunes; iii) Los gastos de mantención y reparación de todos y cada uno de los equipos, d) Por “gastos comunes del Condominio”: i) Los honorarios del Administrador...ii) El monto de la primas de seguros..., iii) Los gastos por consumo y sobreconsumo de agua potable, luz eléctrica y demás servicios que se deduzcan de los remarcadores individuales instalados por los edificios para las áreas comunes; iv) Los gastos de mantención, reparación y conservación de las salas de bombas y estanques..., y v) Los gastos generales de aseo, e) Por “cuota del propietario en la comunidad”...; f) Por “cuota de contribución a los gastos comunes” ..., g) Por “unidad” los inmuebles que forman parte del Condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo; h) Por “ Juez competente”, el Juez de Policía Local correspondiente.

La administración, a través de citofonía que tiene el depto. antes individualizado y de manera personal, a través de diversas personas, han amenazado, que si dentro de los próximos días, no cancelamos la deuda por ellos informada, en la Liquidación de “Gasto Común”, procederán a cortar el suministro de energía, del depto. antes indicado en la presentación y la no aceptación de correspondencia ni encomiendas, (documento adjunto como el numero 3).

Con fecha 17 de octubre de 2021, se informó a través de la plataforma “Comunidad Feliz”, medio por el cual se informan tanto las Liquidaciones de Gastos Comunes, comprobantes de pago y las comunicaciones que el Comité de Administración ordena a la Administradora, designadas por ellos mismos, a informar, las Ordenes que el Comité de Administración, sin consulta legal alguna a través de alguna Asamblea ordinaria o Extraordinaria, imponen a la comunidad. En esta oportunidad se ha informado que Punto 2 sobre FUNCIONAMIENTO DE RECIBO DE ENCOMIENDAS:

“El departamento receptor deberá estar al día en los gastos comunes”

- **Condiciones de recepción de encomiendas:**

A. El departamento receptor deberá estar al día en los gastos comunes.

B. Los paquetes o bultos de las encomiendas, deberán pesar hasta 15 kg.

C. Se recibirán hasta 8 encomiendas (paquetes / bultos) mensuales por departamento / el n°9 no se recibirá.

de los casos previstos por la ley como es el corte de suministro eléctrico, implicando una disminución de su patrimonio, sin que se respetara un debido proceso, no pudiendo reclamar a cerca de su existencia y la procedencia de ellas.

Sin que exista un debido proceso, y vulnerando el proceso sancionatorio, que se norma y regula en el reglamento de Copropiedad y la Ley 19537, para ese tipo de sanciones. Se ha multado de manera reiterada a la suscrita, por un supuesto cambio de destino al departamento, que arriendo,

impidiendo con ello, efectuar los descargos, para demostrar la ilegalidad de las infracciones cursadas a esta parte.

Se ha, normalizado en el Comité de Administración como la empresa que actúa como Administradora de la Comunidad, como una nueva forma de generar ingresos, el efectuar multas a distintos copropietarios, sin que se permita a los sancionados un debido proceso, y disminuyendo el patrimonio de los distintos sancionados, de manera ilegal y arbitraria.

Con fecha 16 de octubre 2021 del presente se me ha hecho llegar una liquidación de Gastos Comunes, a través de la plataforma "Comunidad Feliz" incluyendo los cobros de multas, por cambio de destino de la propiedad, intereses generados, intereses acumulados y una serie de cargos que no son legales ni forman parte de "GASTO COMUN", indicado en la ley 19537 ni en el Reglamento de copropiedad que nos regula como Comunidad.

Las actuaciones arbitrarias e ilegales denunciadas constituyen una amenaza a las garantías constitucionales contempladas en:

- i) El N° 24 del artículo 19, esto es, el derecho de propiedad en especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporales, en los siguientes sentidos: primero, la suscrita o denunciante es titular del uso del inmueble que tiene arrendado, facultad que forma parte, según el artículo 582 del Código Civil del derecho real de dominio, que se ve amenazado con un corte de energía eléctrica considerando que, un departamento si energía literalmente "inhabitable" o no "usable". En segundo lugar, el protegido es "propietario" de los derechos emanados del contrato de arriendo que se ha suscrito, según el cual, el incumplimiento en el pago de "gastos comunes" es causal de término del mismo por lo que los derechos descritos, que lo hacen aparecer como "moroso" en el pago de los referidos gastos, pueden acarrear el término del arriendo y por consiguiente, la pérdida de su derecho como arrendatario; en tercer lugar como arrendatario, es de su responsabilidad y cargo, el pago de los "gastos comunes" por lo que , la inclusión indebida en ellos, de las multas arbitrarias e ilegales aplicadas, menoscaba mi patrimonio pues soy la que eventualmente debería pagar las multas y no el propietario del inmueble.
- ii) La del número 1 del artículo 19, esto es, el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas, en el sentido que la falta de energía eléctrica impide vivir en un lugar en forma segura, conservar alimentos, comunicarse y realizar todo aquello necesario e indispensable para asegurar la salud física y psíquica de los titulares del uso del bien inmueble.

Por Tanto:

Se solicita se acoja su acción constitucional y declarar que es ilegal y arbitrario, la aplicación de multas sin el debido proceso, la inclusión de multas como gastos comunes, los interés sobre estos, y su cobro compulsivo de conformidad al artículo 5 de la ley 19537, ordenando que se desglose, el

monto correspondientes a multas, del gasto común , que se cobra a la unidad arrendada (DEPTO N°128 Costa Parque, Estacionamiento y Bodega), para que se proceda a su cobro a través de tribunal competente, con costas.

Primer Otrosí: Que, vengo en acompañar bajo apercibimiento legal del artículo 346 N.º 3 del Código de Procedimiento Civil.

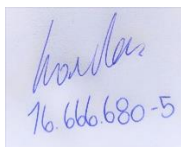
1. Liquidación de Gastos comunes de **Comunidad Condominio Costa Reñaca**, \$152.637.- Folio N° 14413 emitida el 15 de marzo de 2021.
2. Liquidación de Gastos comunes de **Comunidad Condominio Costa Reñaca**, \$167.131.- Folio N° 19150 emitida el 16 de octubre de 2021.
3. Protocolo Servicios de Encomiendas: Punto 2: **Deberá estar al Día en los Gastos Comunes.**
4. Recibo de pagos de Arriendo mensual de 2021, por parte de Karla Nicole Vásquez Rojas.
5. Copia de los Gastos Comunes Pagados anteriores a las multas.
6. FALLO CORTE DE APELACIONES Rol N°77.082-2018.
7. Copia Cedula Identidad.
8. Reglamento de Copropiedad RD974946-1230, con firma electrónica.

Segundo Otrosí: Pido a US. ILTMA. se sirva decretar orden de no innovar, disponiendo, aceptación de correspondencia, encomiendas y eliminar el cobro de Gastos Comunes **Mes de cobro:** septiembre - 2021, eliminando los cargos por:

a.- Multa por cambio de destino de la propiedad	\$ 157.893
b.- Intereses acumulados hasta agosto -2021	\$ 14.515
c.- Intereses generados en mes de septiembre -2021	\$ 9.572
d.- Cobros diferidos	\$ 344.332
e.- Total a Pagar	\$ 590.379

De no accederse a la petición de orden de no innovar, los efectos del acto arbitrario e ilegal empezarían necesariamente a generar menoscabo del derecho de propiedad que se pretende cautelar por medio de la acción ejercida en estos autos.

Tercer otrosí: Solicito a US. I., si lo tiene a bien, que la recurrida, traiga a la vista, las innumerables multas cursadas a los copropietarios durante 2021 de manera arbitral e ilegal sin el debido proceso, afectando a la comunidad Costa Reñaca, generando una nueva forma de ingreso de manera dolosa.



Handwritten signature and number 76.666.680-5