

Santiago, siete de marzo de dos mil veintidós.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos tercero a quinto, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar presente:

Primero: Que don Rubén Vásquez Caballero comparece en representación de Sociedad Comercial e Inversiones Emega-Visión Limitada, interponiendo acción constitucional de protección en contra de doña Juana Montenegro Márquez, en su calidad de administradora del Edificio Lautaro 1 de Viña del Mar.

Señala que la sociedad adquirió mediante adjudicación en remate público una oficina en el citado edificio, en el marco de un procedimiento concursal de reorganización judicial de su antiguo dueño, la sociedad Pymer S.A.G.R., causa seguida bajo el Rol C-29454-2019 del 17° Juzgado Civil de Santiago.

Alega que, pese a que fueron citados todos los deudores del antiguo dueño y que el propio liquidador concursal de la causa dispuso que "Los gastos comunes devengados antes de la fecha de liquidación concursal deben ser verificados en el proceso de liquidación. La Verificación debe hacerla el Administrador del Edificio. El nuevo dueño está obligado a pagar los gastos comunes devengados después de la fecha de declaración de la liquidación, el 8 de enero de 2020", en la actualidad, la



oficina mantiene el suministro de electricidad cortado, basado en una deuda anterior a la fecha de declaración de la liquidación y de la adjudicación del mismo inmueble, pretendiendo que su parte se haga responsable de una deuda solucionada y ajena.

Solicita que se ordene el restablecimiento del servicio eléctrico de forma inmediata de la oficina 304, del Edificio Lautaro 1, ubicado en Arlegui 150 al 166, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de su propiedad, con el fin de cesar la vulneración a la garantía constitucional del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República que sufre, con expresa condena en costas.

Segundo: Que la recurrida, doña Juana Montenegro Márquez, informa en autos, solicitando el rechazo del recurso interpuesto en su contra.

Alega, en lo pertinente, que se encuentra aplicando una sanción autorizada por el Comité de Administración y la propia ley, destacando que, a su parecer, los gastos comunes tienen el carácter de ser un crédito real y no personal, por lo que persigue al inmueble y no podía ser cobrada en la liquidación correspondiente.

Tercero: Que, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley N°19.537, Ley de Copropiedad, "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 hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

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.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior."

Cuarto: Que, en el presente caso, el anterior dueño del inmueble fue sometido a un procedimiento de reorganización concursal seguida bajo el Rol C-29454-2019



del 17° Juzgado Civil de Santiago, fecha en la cual, pese a que era exigible la obligación que da origen al corte de suministro de energía eléctrica que se impugna en autos, no se produjo verificación de dicho crédito por la recurrida, perdiendo la oportunidad que otorga la ley para cobrarlo en estas circunstancias.

Quinto: Que, en consecuencia, la recurrida, al proceder al corte del suministro eléctrico de la unidad del actor por una deuda del dueño anterior que no fuera verificada en el procedimiento concursal señalado, ha incurrido en un acto ilegal y arbitrario, privando al actor del derecho de propiedad que goza sobre el inmueble de autos, por lo que la acción será acogida según se señalará en lo resolutivo.

Por estas consideraciones y lo dispuesto además en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de esta Corte Suprema sobre la materia, **se revoca** la sentencia apelada de veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno y, en su lugar, se declara que **se acoge** el recurso de protección, en el sentido de ordenar a la recurrida abstenerse de cortar el suministro de energía eléctrica del inmueble individualizado como oficina 304, del Edificio Lautaro 1, ubicado en Arlegui 150 al 166, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, sobre la base de deudas por gastos comunes devengadas con fecha anterior



a la adjudicación que hiciera el recurrente de aquel, sin perjuicio de otros derechos.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra señora Vivanco.

Rol N° 66.410-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A., Sra. María Teresa Letelier R. y Sra. Eliana Quezada M. (s). No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, la Ministra Sra. Quezada por haber concluido su período de suplencia.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Angela Vivanco M., Adelita Inés Ravanales A., María Teresa De Jesús Letelier R. Santiago, siete de marzo de dos mil veintidós.

En Santiago, a siete de marzo de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

