

Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veintidós.

VISTOS:

En estos autos Rol C-5.595-2017 seguidos ante el Juzgado de Letras de Colina, caratulados “Condominio Chicureo II con Luis Vera Ibaceta”, juicio ordinario de cobro de pesos, por sentencia de veintiocho de enero de dos mil veinte, el juez titular de dicho tribunal hizo lugar a la demanda, con costas.

En contra de esa decisión, la parte demandada interpuso recurso de apelación. Luego, el veintiuno de enero de dos mil veintiuno, la Corte de Apelaciones de Santiago, compartiendo los fundamentos del fallo apelado, lo confirmó sin más.

Respecto de esta última decisión, la parte demandada interpuso un recurso de casación en la forma y otro en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que previo al estudio de los recursos interpuestos y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de los antecedentes se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma. Al conocer, entre otros, el recurso de casación, la señalada norma autoriza a los tribunales para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, los defectos formales invalidantes sólo han sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, supuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que será consignado en los razonamientos expuestos a continuación.

SEGUNDO: Que para los efectos recién mencionados es necesario referir que mediante la demanda de autos el actor solicitó el pago de diversas sumas que el demandado debe por gastos comunes, como propietario de las parcelas 28 y 38 del Condominio Chicureo II en la comuna de Colina, cuyos montos alcanzan a las sumas de \$13.872.960 y \$15.835.638 respectivamente. Como fundamento de su acción acompañó copia del reglamento de copropiedad y un certificado expedido por el administrador del condominio que contiene el monto de la deuda para cada parcela, sin indicación del detalle respectivo.



Señaló que la comunidad no se rige por las disposiciones de la Ley N° 19.537, ya que no se encuentra en zona urbana, sino que por el reglamento de copropiedad otorgado por escritura pública de fecha 10 de mayo de 1994, que se encuentra inscrito al margen de la inscripción de dominio respectiva, aplicando estas disposiciones, y de manera subsidiaria las normas contenidas en el párrafo 3° del título XXXIV del libro IV del Código Civil.

El demandado, en su contestación, planteó primeramente la falta de legitimación activa del demandante al señalar que carecía de representación de la comunidad al incumplirse diversas disposiciones reglamentarias, ya que la personería de la junta de vigilancia no ha recibido la aprobación de la asamblea correspondiente. Alegó también que en el caso ocurre un enriquecimiento sin causa ya que las deudas demandadas resultan inexistentes, pues los gastos comunes mensuales no alcanzan los \$75.000 para cada parcela, de modo que lo demandado resulta desproporcionado, aplicándose intereses sobre intereses y un valor de la unidad de fomento que no corresponde al de la fecha de la mora.

El certificado firmado por el administrador del condominio, indicó, ha sido extendido de manera arbitraria sin señalar, de modo circunstanciado, cada uno de los ítems de la deuda ni el periodo de tiempo correspondiente.

Presentó también demanda reconvenicional por la que solicitó la nulidad absoluta de las actas de asamblea ordinaria de 21 de marzo de 2017 y la declaración de incumplimiento de diversas obligaciones contractuales relativas a la mantención y reparación de áreas comunes, al hecho de no cobrarse gastos comunes a los miembros de la junta de vigilancia y al ejercicio de actividades comerciales con infracción del reglamento de copropiedad, todo ello junto a una indemnización de perjuicios, sin embargo, no se le dio curso en su oportunidad en razón de lo expuesto en el artículo 254 N° 2 y artículo 256 ambos del Código de Procedimiento Civil.

TERCERO: Que, la sentencia de primera instancia, luego de describir los escritos fundamentales de las partes, rechazó la alegación de falta de legitimación activa del actor, señalando que con ello el demandando se ha referido más bien a la falta de personería de quien comparece por el condominio, sin embargo, el abogado que compareció por el actor lo hizo en virtud de un mandato directo de la asamblea de copropietarios según se observa en el acta de fecha 8 de enero de 2014, reducida a escritura pública el 24 de marzo de 2014.



En relación a los conceptos demandados, analizó la documental referente a su naturaleza y origen, señalando que el artículo 24 del reglamento de copropiedad indica que la certificación del administrador, en relación a los hechos que hubiere verificado personalmente y que se relacionen en forma directa con la comunidad en conjunto o con acuerdo de la asamblea de copropietarios o de la junta de vigilancia o con la observancia del mismo, *“tendrá valor y efecto que la ley atribuya a una presunción legal”*. Estimó suficiente el certificado de deuda y las planillas de gastos comunes que fueron presentadas correspondientes a los meses de mayo de 2014 a agosto 2017, a lo que sumó el reconocimiento del demandado, dado en la diligencia de absolución de posiciones de existir una deuda de gastos comunes y que los comprobantes de depósito, recibos de pago y copias de correos electrónicos acompañados por el demandado para demostrar un pago parcial son de fecha anterior al certificado agregando que *“...que no se puede descartar que esas sumas hayan sido rebajadas”* del total, y no se opuso –dijo- una formal excepción de pago al respecto.

CUARTO: Que, el demandado formuló en contra de la sentencia de primera instancia un recurso de apelación, indicando que el juez a quo si bien consideró las planillas de gastos comunes, que contienen un monto total muy inferior a aquel que ha sido objeto de cobro, estimó que no existían antecedentes suficientes para precisar el monto de los gastos comunes. A pesar de lo dicho, condenó al pago de gastos comunes y multas en mérito de un certificado por un monto cercano a los \$29.000.000 sin indicarse los antecedentes específicos de ello en relación a cada parcela, por el contrario, los documentos o plantillas indicados alcanzan a un monto de \$3.669.971 para cada unidad, siendo evidente una diferencia que no resulta explicable, con un aumento aproximado, para cada periodo, del 500%.

La sentencia de segunda instancia, confirmó sin más la sentencia apelada.

QUINTO: Que, atendido los antecedentes que se han reseñado, y en consideración a la documental que consta en el proceso, se advierte que la sentencia de primera instancia, cuyo contenido confirmó la Corte de Apelaciones, ha realizado un análisis parcial, poco razonado y no prolijo de las pruebas rendidas, sin explicitar, argumentar o desarrollar, como ha debido, el alcance o relación del certificado expedido por al administrador del condominio



en relación a los documentos que dan cuenta de los ítems mensuales de gastos comunes para cada una de las parcelas.

En efecto, el fallo de primera instancia le otorga valor a los certificados de deuda expedidos por el administrador del condominio, a los que agrega la confesional del demandado, pero no explica en modo alguno las diferencias numéricas que se advierten entre aquellos certificados y las plantillas de gastos comunes que presentó la misma demandante correspondiente al período que va desde mayo de 2014 a agosto de 2017, por el que demanda. Más bien, como se advierte del motivo décimo quinto del fallo aludido, al asentar la idea que es obligación del demandado concurrir al pago de los gastos comunes, lo que no está controvertido, concluye que el monto adeudado es el indicado en los certificados suscritos por el administrador.

La incongruencia y falta de fundamento reseñado también se observa en el considerando décimo sexto del fallo de primer grado, ya que reconoce que las plantillas o reportes de gastos comunes incorporadas al juicio por ambas partes “son en general coincidentes” salvo algunas diferencias menores que anota, agregando que lejos de desvirtuar el mérito de los certificados, las plantillas confirman la deuda reclamada, porque ellas contienen un monto nominal sin la multa que contempla la cláusula trigésima cuarta del reglamento, que corresponde a una unidad de fomento por mes de atraso, pero no formula examen alguno que explique esa diferencia.

Por último, y lo que resulta más llamativo, en el mismo considerando citado, luego de asentar el valor de los certificados, no explica por qué desestima los documentos que dan cuenta de pago de gastos comunes para el mismo periodo, indicando solo que las transferencias bancarias, correos electrónicos y recibos de gastos comunes son “... todos de fecha anterior a la de los certificados indicados, por lo que no se puede descartar que las sumas que representan ya están descontadas de las cantidades correspondientes”, sin confrontar tales documentos con el período de cobro de gastos comunes contenidos en la demanda, esto es, desde el 1 de mayo de 2014 al 31 de agosto de 2017, pues evidentemente el certificado del administrador da cuenta de una deuda vencida y no de una obligación futura. Lo anterior considerando, además, que el demandante no formuló reparos respecto de esos documentos, ni probó que se correspondieran a períodos diversos a los contenidos en su demanda.



SEXTO: Que la reseña que antecede da cuenta de las notorias discordancias y omisiones en que incurre la sentencia, las que evidentemente inciden en la apreciación de los elementos constitutivos de la obligación cuyo cobro se solicita. Así, la ausencia de aquellos razonamientos tornan incomprensible la decisión en relación a los antecedentes que se determinaron en el proceso, lo que demuestra, consecuentemente, una falta de fundamentación, tanto para el establecimiento de los hechos del proceso cuanto para la justificación de la decisión adoptada, lo que debe ser abordado en razonamientos atinentes al debate.

SÉPTIMO: Que en concordancia con lo expresado debe tenerse en consideración que el Código de Procedimiento Civil, en los artículos 158, 169, 170 y 171, reguló las formas de las sentencias.

En cumplimiento a lo estatuido por el artículo 5° transitorio de la Ley N° 3.390, de 15 de julio de 1918, que mandató a este tribunal a establecer por medio de un Auto Acordado la forma en que deben ser redactadas las sentencias definitivas para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 170 y 785 del Código de Procedimiento Civil, esta Corte procedió a dictar el Auto Acordado sobre la forma de las sentencias, de fecha 30 de septiembre de 1920, expresando que las definitivas de primera o de única instancia y las que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, contendrán: “5° Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que deba fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión; 6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales; 7° Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes; 8° Establecidos los hechos, las consideraciones de derecho aplicables al caso; 9° La enunciación de las leyes o en su defecto de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; 10° Tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, el tribunal observará al consignarlas el orden lógico



que el encadenamiento de las proposiciones requiera, y, al efecto, se observará, en cuanto pueda ser aplicable a tribunales unipersonales, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil” (actual artículo 83 del Código Orgánico de Tribunales).

En diferentes ocasiones esta Corte Suprema ha resaltado la importancia de cumplir con tales disposiciones, por la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben observar los fallos, entre las que destaca la sentencia publicada en la Revista de Derecho y Jurisprudencia Tomo XXV, Sección 1º, pág. 156.

OCTAVO: Que, en consecuencia, para dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por el constituyente y el legislador, los jueces han debido agotar el examen de las argumentaciones que sustentan las alegaciones y defensas de las partes, analizándolas también conforme a las probanzas que a ellas se refieren.

En este mismo sentido, “considerar” implica reflexionar sobre algo determinado, es decir, concreto.

Así, del contexto de justificación que antecede queda demostrada la falta a las disposiciones y principios referidos en que incurrieron los magistrados del grado, lo que constituye el vicio de casación en la forma previsto en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4º del artículo 170 del mismo texto legal, por la falta de consideraciones de hecho que sirven de fundamento al fallo.

NOVENO: Que el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil dispone que los tribunales, conociendo, entre otros recursos, por la vía de la casación, pueden invalidar de oficio las sentencias cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma, facultad que se ejercerá en este caso en razón de las motivaciones expresadas anteriormente.

De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo prescrito en los artículos 768 y 775 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago el veintiuno de enero de 2021, que confirma la pronunciada por el tribunal a quo, reemplazándola por la que será dictada a continuación, separadamente, sin nueva vista de la causa.



Ténganse por no interpuestos los recursos de casación en la forma y en el fondo presentados por la abogada Karen Soto Segovia en representación del demandado.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro Sr. Mauricio Silva C.

Rol N° 14.274-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Cecilia Repetto G., y el Ministro Suplente Sr. Mario Gómez M. No firma el Ministro Suplente Sr. Gómez M., no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber terminado su periodo de suplencia. Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veintidós.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Guillermo Enrique Silva G., Arturo Prado P., Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G. Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veintidós.

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

