Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce lo expositivo del fallo en alzada a excepción de sus considerandos décimo tercero a décimo octavo, que se eliminan y, se tiene, además, presente:

PRIMERO: Que, en el presente caso se ha deducido demanda de cobro de pesos por los gastos comunes debidos por el demandado, correspondientes al período que media entre el 1 de mayo de 2014 hasta el 31 de agosto de 2017, de dos parcelas que éste posee en el Condominio Chicureo II, en la comuna de Colina. En su libelo, la demandante expresó que por la llamada parcela N° 28, para el período indicado, mantenía una deuda total de $13.872.960 y por la parcela N° 38, una suma total de $15.835.638, más intereses hasta su pago efectivo y costas, o en subsidio, las sumas que determine el tribunal.

En fundamento de su pretensión, el actor acompañó dos documentos llamados "Certificado de Deuda", ambos de fecha 23 de octubre de 2017, emanados de Fernando Ortúzar Silva, administrador del condominio Chicureo II; en el primero certifica que la deuda por gastos comunes correspondientes a la parcela número 28 asciende a la suma de $13.872.960; y, en el segundo, indica que el monto de los gastos comunes correspondientes a la parcela número 38 asciende a la suma de $15.835.638. Ambos documentos se expiden en razón del reglamento de copropiedad del condominio que consta en escritura pública de 10 de mayo de 1994, inscrito en el registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondientes a ese año.

SEGUNDO: Que, no ha resultado controvertido la existencia de la obligación de pago de gastos comunes derivada de la comunidad denominada "Condominio Chicureo II" y contenida en el reglamento de copropiedad que consta en escritura pública de fecha diez de mayo de 1994, a lo que también se refirió el demandado en la diligencia de absolución de posiciones en su oportunidad.

En lo atingente, los reproches que formula el demandado en su recurso de apelación a la sentencia de primera instancia se centran, primero, en que los

OKLMXXPBKBB

certificados señalados no contienen una información fidedigna sobre el contenido de cada uno de los ítems que componen el concepto de gasto común definido en el reglamento de copropiedad y, segundo, que no se otorgó valor a los instrumentos que dan cuenta de pagos de gastos comunes en el período señalado en la demanda.

La sentencia de primera instancia otorgó a los certificados expedidos por el administrador, como se lee del motivo décimo quinto, el valor de presunción judicial conforme se estipuló en la cláusula vigésima cuarta del reglamento de copropiedad. Sin embargo, al confrontar los montos globales contenidos en ellos, con los documentos que dan cuenta de pago en el mismo periodo demandado, los desestima por ser anteriores en fecha a los certificados, declarando *"...que no se puede descartar que las sumas que representan ya están descontadas de las cantidades correspondientes.*"

TERCERO: Que, en relación a la primera cuestión indicada por el demandado, acerca del valor de los certificados expedidos por el administrador del condominio, estos tienen su origen en lo estipulado en la cláusula vigésimo cuarta del reglamento de copropiedad, que consta en escritura pública de fecha 10 de mayo de 1994, que indica: "*La certificación del Administrador acerca de los hechos que hubiere verificado personalmente, y que se relacionen en forma directa con la comunidad del conjunto, o con acuerdos de la Asamblea de copropietarios o de la Junta de Vigilancia, o con la observancia de éste reglamento o de los preceptos suplementarios a que alude el artículo séptimo, tendrá valor y efecto que la ley atribuye a presunción legal*".

La naturaleza de dicha norma reglamentaria está en la noción de "pactos de prueba" cuyo alcance, en diversas dimensiones, ha debatido la doctrina. Estos se han definido como "acuerdos entre particulares relativos a aspectos sustantivos de la regulación de la prueba, para alterar la reglamentación legal" (*Daniel Peñailillo A., "La prueba en materia sustantiva civil", Editorial Jurídica de Chile, año1989, página 41*) y si bien suponen, como en este caso, la existencia de un acto jurídico entre las partes que así lo acuerden, el autor se ha pronunciado más bien por su rechazo en tanto alteran normas de orden público referente al valor probatorio de determinados medios de prueba que no pueden ser modificadas por el solo acuerdo de las partes, a menos que la ley expresamente los faculte para ello. Desde luego, en las relaciones que surgen

OKLMXXPBKBB

habitualmente en la vida en comunidad y en ejecución de la normativa que se han otorgado en su reglamento de copropiedad, las certificaciones aludidas tienen plena aplicación, sin embargo, cuando aquellas son objeto de cuestionamiento o son el fundamento de una pretensión judicial, el mérito acordado por las partes no limita o restringe, en ningún caso, la función del juez de evaluar su procedencia y valor conforme la ley, máxime si se trata de un sistema de valoración de prueba legal o tasada.

CUARTO: Que, conforme lo expresado, no resulta suficiente entonces, para la determinación del *quantum* de lo debido la sola existencia del certificado respectivo, pues el efecto de presunción legal que le otorga el reglamento de propiedad no resulta obligatorio para el juez, debiendo éste, en ejercicio de la función de valoración de la prueba, confrontarlo con el mérito de los demás antecedentes que han aportado las partes en relación al monto efectivo de los gastos comunes, más aún cuando la alegación del demandado estriba precisamente en la veracidad del contenido de las afirmaciones proferidas en ese documento.

Al respecto y sin que fuera objeto de reproche, como consta a folio 43, con fecha 18 de enero de 2019, la parte demandante acompañó una serie de planillas que contiene el desglose del gasto común desde mayo de 2014 a marzo de 2017, correspondiente a las parcelas 28 y 38, coincidentes con el periodo cobrado en la demanda. En ellos, bajo el epígrafe "Reporte de Gastos comunes", junto con la individualización del mes y año respectivo, precisa los diversos ítems que componen la obligación de la comunidad, expresando el valor del gasto común mensual por cada parcela.

La demandada, por su parte, a folio 46, con fecha 28 de enero de 2019, acompañó iguales antecedentes junto a un conjunto de correos electrónicos impresos, emanados del administrador del condominio, don Fernando Ortúzar. La demandante por medio de escrito que consta a folio 48 formuló observaciones a la presentación de la demandada, indicando que ella constituía un reconocimiento o aceptación, tanto de su obligación de pago, como de su cuantía, citando al efecto las disposiciones de los artículos 1713 del Código Civil en relación con el artículo 399 del Código de Procedimiento Civil.

QUINTO: Que, del examen de los mencionados documentos, y considerando la modalidad de cálculo prevista en el reglamento de copropiedad,

OKLMXXPBKBB

se observa que el gasto común resulta idéntico para cada parcela; y, a pesar de existir diferencias menores en las plantillas presentadas por ambas partes en los meses de enero, febrero, marzo, abril, agosto, septiembre y diciembre de 2015 y diciembre de 2016, los montos que contienen aquellas presentadas por la parte demandante tiene el siguiente detalle aplicable a cada unidad: Mayo de 2014, una cuota de $75.886; junio de 2014, una cuota de $79.298; julio de 2014, una cuota de $76.799; agosto de 2014, una cuota de $83.508; septiembre de 2014, una cuota de $85.753; octubre de 2014, una cuota de $80.905; noviembre de 2014, una cuota de $85.491; diciembre de 2014, una cuota de $75.810; enero de 2015, una cuota de $92.451; febrero de 2015, una cuota de $92.451; marzo de 2015, una cuota de $92.451; abril de 2015, una cuota de $92.451; mayo de 2015, una cuota de $91.823; junio de 2015, una cuota de $85.793; julio de 2015, una cuota de $90.588; agosto de 2015, una cuota de $116.190; septiembre de 2015, una cuota de $92.451; octubre de 2015, una cuota de $92.386; noviembre de 2015, una cuota de $86.341; diciembre de 2015, una cuota de $87.855; enero de 2016, una cuota de $81.938; febrero de 2016, una cuota de $81.040; marzo de 2016, una cuota de $98.421; abril de 2016, una cuota de $80.866; mayo de 2016, una cuota de $94.966; junio de 2016, una cuota de $117.798; julio de 2016, una cuota de $93.604; agosto de 2016, una cuota de $100.606; septiembre de 2016, una cuota de $89.505; octubre de 2016, una cuota de $103.975; noviembre de 2016, una cuota de $113.297; diciembre de 2016, una cuota de $93.474; enero de 2017, una cuota de $95.757; febrero de 2017, una cuota de $87.591; marzo de 2017, una cuota de $118.964; abril de 2017, una cuota de $88.523; mayo de 2017, una cuota de $90.326; junio de 2017, una cuota de $91.216; julio de 2017, una cuota de $96.084; y, para agosto de 2017, una cuota de $95.340.

Así, el total de gastos comunes devengados y detallados por el administrador del condominio, en relación con las denominadas parcela N° 28 y N° 38 de propiedad del demandado, para el periodo de mayo de 2014 a agosto de 2017, alcanza a la suma de $3.669.971, para cada una, o sea, un total de $7.339.942, cifra que por estar debidamente desglosada conforme los ítems contemplados en la cláusula décimo séptima y vigésima del reglamento, se considerará como el total para los periodos demandados.

OKLMXXPBKBB

En los mismos documentos, que según demostró el demandado, fueron remitidos desde el correo electrónico del administrador del condominio, no se precisa ni detalla –en todo caso- ítems diversos, como multas, recargos de intereses u otros, de lo que tampoco se hace cuestión en la demanda, que se refiere únicamente a gastos comunes cuyo concepto y detalle se precisa en la cláusula décimo séptima del reglamento de copropiedad.

SEXTO: Que, atendido el detalle de los gastos comunes que mes a mes el administrador del condominio remitía al demandado don Luis Vera Ibaceta, no resulta explicable el contenido de cada una de las certificaciones emanadas del primero y que fueron acompañadas a la demanda. En efecto, en el certificado emitido para la parcela N° 28 se indica la suma de $13.872.960 y en el extendido para la parcela N° 38, se señala un total $15.835.635, sumas considerablemente superiores al total obtenido del detalle que el mismo administrador formuló en cada de los reportes mensuales de gastos comunes que ha remitido a los copropietarios del Condominio Chicureo II, y correspondientes al período que se demanda.

Esta notoria discordancia impide otorgar valor alguno a las certificaciones de fecha 23 de octubre de 2017 suscritas por el administrador don Fernando Ortúzar, en tanto no aparecen revestidas de la claridad y precisión necesarias para formular un adecuado examen que confronte cada una de las partidas contenidas en la cláusula décimo séptima y vigésima del reglamento de condominio, lo que, por el contrario, sí aparece justificado en las plantillas mensuales acompañadas por ambas partes y emanadas del mismo administrador.

SÉPTIMO: Que, a propósito de lo indicado en el motivo anterior, resulta necesario precisar que, la configuración de una presunción, en tanto operación lógica, parte de un hecho conocido para concluir como existente otro desconocido o incierto. El juez "logra el resultado o inducción lógica de dar por conocido un hecho que no lo era, a través de otro que sí es conocido. El hecho que proporciona las bases para el razonamiento inductivo se llama indicio o hecho básico; el desconocido, al cual se llega por operación lógica, hecho presumido o presunción" Para que la presunción sea admisible es necesario que el hecho básico indicio esté completamente demostrado; en otro caso habrá que probarlo y esto señala que la presunción de hecho no modifica las reglas de la

OKLMXXPBKBB

carga de la prueba" *(Leonardo Prieto Castro, "Derecho Procesal Civil" volumen I, Madrid, 1978, N°169, págs. 181-182).*

La jurisprudencia ha dicho que si los hechos probados son múltiples, el primer proceso intelectual de la prueba de presunciones consiste en el examen conjunto de tales hechos para establecer si ellos son concordantes, esto es, si guardan entre sí relación de conformidad con todos o algunos de ellos que tiende de manera uniforme y de una forma indubitada a establecer el hecho desconocido, o sea, el hecho que ha dado origen al proceso y sobre el cual no se tienen pruebas preestablecidas y completas. Si bien los requisitos de gravedad, precisión y concordancia de las presunciones judiciales son materia que queda entregada a la sola inteligencia del juez, a su propia convicción, esta libertad de apreciación se refiere, naturalmente, a la deducción misma; pero el examen previo de los hechos probados que deben producir la convicción en uno u otro sentido obliga en cuanto al requisito de la concordancia, al examen conjunto de tales hechos, pues sólo el estudio simultáneo debe llevar a la conclusión de que entre ellos existe relación de correspondencia o conformidad. (Corte Suprema, 30 de noviembre de 1955. R., T52, sec.1ª, p.388.).

OCTAVO: Que la observación señalada lleva a concluir que el planteamiento levantado por el demandado, en orden a que las certificaciones emanadas del administrador del condominio contienen parámetros que no han sido especificados y resultan, por tanto, arbitrarios, deberá ser acogida. Al respecto, y solo a modo de buscar una posible explicación del monto certificado por el administrador, baste con mencionar que la cláusula trigésimo cuarta del reglamento de copropiedad indica que el retardo en el pago de los gastos comunes será sancionado con una multa igual al valor de una unidad de fomento adicional por cada mes calendario de retardo, y considerando que el período de cobro abarca un total de 40 meses impagos, el total de unidades de fomento originadas en razón de ello -40 U.F.- si se estimasen incluidas, no alcanzan ni cercanamente al monto que consta en los certificados referidos. Dicho ítem, por lo demás, no fue objeto de cobro en la demanda que dio origen a este procedimiento lo que hace aún más incomprensible el monto indicado en los certificados acompañados por el actor.

La divergencia anotada, impide, sin duda, el ejercicio de cualquier derecho a defensa por parte de copropietarios que eventualmente sean requeridos, ya

OKLMXXPBKBB

judicial o extrajudicialmente, para el pago de gastos comunes, y pudieran verse expuestos a cobros indebidos únicamente en mérito de una certificación que no se condice con el propio detalle que se les remite mes a mes. Por ello, las certificaciones o constancias sólo tienen valor en la medida que de su mero examen sea posible inferir claramente las variables que determinan la conclusión, anotación o cifra que contienen, pudiendo desvirtuarse su contenido sobre la base de otros elementos probatorios, como ha ocurrido en la especie.

NOVENO: Que, determinándose entonces que el total devengado por gastos comunes correspondientes a las parcelas N° 28 y N° 38 del condominio Chicureo II, de propiedad del demandado, en el periodo que abarca a los meses de mayo de 2014 a agosto de 2017, alcanza a la suma de $3.669.971, para cada una, o sea, un total de $7.339.942, corresponde, como segunda cuestión, examinar aquella prueba acompañada por la demandada destinada a enervar en parte la acción de cobro.

En efecto, consta a folio 46, que la demandada acompañó únicamente los siguientes documentos: a) Recibo de depósito bancario a nombre del Condominio Chicureo II, por la suma de $259.450, de fecha 30 de mayo de 2017; b) copia de consulta bancaria donde figura transferencia bancaria al Condominio Chicureo II, por un total de $264.331, de fecha 30 de junio de 2017; c) copia de depósito bancario a nombre del Condominio Chicureo II, por la suma de $250.999, de fecha primero de agosto de 2017; d) copia de depósito bancario da nombre del condominio Chicureo II, por la suma de $260.858, de fecha 30 de agosto de 2017 junto a un correo electrónico en el que se indica que correspondería al mes de julio de 2017; y, e) copia de transferencia electrónica a mismo condominio, por la suma de $259.111 junto a correo electrónico que indica que corresponde a los gastos comunes del mes de agosto de 2017.

Estos documentos, no desvirtuados ni controvertidos por la demandante, alcanzan a un total de $1.294.749, y referidos a pagos formulados en el período de tiempo señalado en la demanda, deberán descontarse del total ya determinado como gastos comunes objeto de la presente demanda.

Por estas consideraciones, disposiciones legales aludidas en lo considerativo y las que se han reproducido del fallo de primer grado y lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia de veintiocho de enero de dos mil veinte dictada por el Juzgado de Letras de

OKLMXXPBKBB

Colina, **con declaración** que la demanda por cobro de gastos comunes del periodo que abarca los meses de mayo de 2014 a agosto de 2017, queda acogida únicamente por la suma total de $6.045.193, la que deberá pagarse más intereses corrientes y reajustada de acuerdo a la variación del IPC desde la fecha en que la presente sentencia quede ejecutoriada, hasta su pago efectivo.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase.

Redacción del ministro Sr. Mauricio Silva C.

Rol 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.

GUILLERMO ENRIQUE SILVA GUNDELACH
MINISTRO
Fecha: 24/06/2022 14:17:08

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 24/06/2022 14:17:08

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 24/06/2022 14:17:09

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 24/06/2022 14:17:09

OKLMXXPBKBB

En Santiago, a veinticuatro de junio de dos mil veintidós, se incluyó en 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. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

OKLMXXPBKBB