

Araya Robledo, Jorge Javier  
Club de Campo Las Acacias S.A.  
Recurso de Protección  
Rol N° 4204-2022.-

La Serena, diez de agosto de dos mil veintidós.

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, con fecha once de junio de dos mil veintidós comparece CARLOS FERNANDO MARTÍNEZ, abogado, en beneficio de JORGE JAVIER ARAYA ROBLEDO, deduciendo Recurso de Protección en contra de CLUB DE CAMPO LAS ACACIAS.

Expone ser dueño del Lote N° 51, de una superficie aproximada de cero coma quinientos seis hectáreas resultante de la subdivisión de los lotes acacias diecisiete y acacias dieciocho que forman parte del lote Bellavista Las Acacias, ubicado en la comuna de Illapel, Provincia del Choapa, Región de Coquimbo.

Añade que con fecha 12 de mayo de 2022 recibió un correo electrónico. Aduce que es evidente que nos encontramos frente a un acto abiertamente ilegal por parte de la recurrida con respecto al corte de agua, ya que este acto que se busca impugnar da cuenta del inicio del procedimiento de corte agua como consecuencia de presentar una deuda de más de 3 meses de gastos comunes, fundando dicho apremio en lo dispuesto en el artículo 5 de la ley N° 19.537 de copropiedad inmobiliaria; sostiene que el tenor de norma citada es claro y la medida de apremio que considera el legislador para aquellos propietarios morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas, de los gastos comunes es la suspensión del servicio eléctrico y no otra.

Respecto al cobro de multas, indica que el club de campo, amparándose en un acuerdo alcanzado en la junta general extraordinaria de accionistas de fecha 19 de marzo de 2019, el cual tuvo por aprobado el reglamento interno, busca hacer efectivo el cobro de una multa que, del análisis de los antecedentes acompañados, supera ampliamente el límite del interés máximo convencional que fija el legislador como evaluación de los perjuicios producidos como consecuencia del atraso en el pago de las gastos comunes. A mayor abundamiento, el primer párrafo del artículo 5ª de la ley 19.537 es claro y no admite mayor interpretación. En este



YTEXXLXZMX

caso, por tratarse de una obligación de dinero, es la ley la que evalúa los perjuicios producidos, que se traducen en el pago del interés máximo convencional sobre la suma adeudada.

Destaca que el corte de agua que se indica aún no se hace efectivo, ya que sólo nos encontrábamos ante una amenaza que se renueva día a día, hasta que se materialice.

Añade que el actuar de la recurrida es claramente arbitrario, ya que se encuentra buscando resquicios del todo inaceptables, con el único objeto de obtener una ventaja económica de todo improcedente, siendo por ende su actuar resorte de un mero capricho, carente de todo sustrato lógico.

Invoca las garantías constitucionales de los numerales 1, 9 y 24 del artículo 19 de la Constitución.

Por estas consideraciones solicita se disponga que la recurrida suspender el procedimiento de cobro de suministros y multas en contra del Recurrente.

Acompaña los siguientes documentos: 1.-Escritura Pública de compraventa de fecha 12 de agosto de 2013 entre don Jorge Javier Araya Robledo y Inmobiliaria Las Acacias Ltda; 2.- Certificado de dominio de la propiedad Lote N°51 del Loteo Bellavista Las Acacias inscrito a fojas 1052 N°927 del año 2013 a nombre de don Jorge Javier Araya Robledo; 3.- Reglamento Interno del Club de Campo Las Acacias; 4.- Acta de junta General Extraordinaria de Accionistas del Club de Campo Las Acacias de fecha 15 de marzo de 2019 que tiene por aprobado el Reglamento Interno; 5.-Comprobantes de pago de consumo de agua potable.

**SEGUNDO:** Que, evacuó informe PABLO SALINAS VILLALON, Presidente del Comité de Administración del Club de Campo Las Acacias SpA.

Expone que, en lo esencial, el recurrente sostiene que el corte de agua que le ha comunicado (pero no concretado) en virtud de su abultada deuda de gastos comunes, que no niega, con más el cobro de multas e intereses por el atraso reiterado en el pago son los actos arbitrarios e ilegales que motivan el recurso y que vulneran los derechos del beneficiado con el recurso, en términos de constituir una amenaza contenida en la comunicación de fecha 22 de Mayo (sic) del presente año, que, a su modo de ver, se renueva día



YTEXXLXZMX

a día, renovación que, en tanto inexistente o al menos no acreditada, no puede significar la interpretación del recurrente en el sentido de tratarse de una amenaza perenne.

En cuanto al fondo, explica que la suspensión del suministro de agua potable constitutiva a modo de ver del recurrente de una amenaza obedece a que el Sr. Araya se encuentra, desde el año 2021, en mora del pago de los gastos comunes, ascendiendo su deuda a la suma que indica la comunicación que acompaña al mes de Mayo del presente año, y a la fecha a la suma de \$2.188.128.-, encontrándose entre los gastos comunes que adeuda, el consumo de agua potable, que le proporciona la Comunidad por contar con un estanque privado.

Añade que habiéndose agotado todas las posibilidades de diálogo, la comunidad decidió advertir de la necesidad de proceder a la suspensión ya aludida.

Destaca que el recurrente, por otro lado, se ha negado sistemáticamente a cancelar los gastos comunes aduciendo lo que expone en el recurso, es decir que sólo se le puede suspender la energía eléctrica.

Por otro lado, la extracción de agua desde el estanque privado de la Comunidad se realiza mediante moto bombas hidráulicas que pertenecen y han pagado cada uno de los copropietarios, debiendo costear estos como gasto común, de acuerdo al consumo de cada comunero.

En razón de todo lo expresado estima que su parte no ha incurrido en ningún acto arbitrario ni ilegal, toda vez que la Junta de Vigilancia se encuentra facultada por los artículos 5° y 6° de la Ley de Copropiedad N° 19.537 y especialmente por el Reglamento Interno que rige la Comunidad, para suspender servicios internos, entre ellos, el agua potable.

En relación a la supuesta vulneración de garantías constitucionales que indica la recurrente, refiere que ésta no ha especificado cómo esta advertencia de corte le ha privado de los derechos que estima conculcados por cuanto la suspensión del agua se ha funda en la ley y en el reglamento, razones por las cuales solicita sea rechazada en todas sus partes la presente acción.



Agrega que lo que denota la carta es que, de ocurrir la suspensión a la que se expone, aquello acaecerá en el futuro, sin precisión alguna de fecha u oportunidad.

Advierte que, en la especie, se debe acudir al Reglamento Interno del Condominio, que faculta para suspender el suministro eléctrico y los servicios internos con los que cuenta la parcelación -dentro de los cuales se encuentra el agua potable- en caso de no pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas de los gastos comunes; situación que se verifica en la especie.

Así entonces, forzoso es concluir que no existe la amenaza ni actuación ilegal o arbitraria que el recurrente imputa a la recurrida y consecuentemente no se ha conculcado garantía constitucional alguna, ya en grado de privación, perturbación, amenaza, por lo que el recurso de protección debe ser rechazado.

En relación al alegato por la multa que se cobra y cuyo monto se impugna por la recurrente, señala que el Reglamento de Copropiedad de la Comunidad es el que regula el Mantenimiento, administración y operación de los bienes comunes; en virtud de éste es que el Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio como asimismo imponer multas y sanciones que estuvieran contempladas en el Reglamento a quienes infrinjan las condiciones consignadas en el mismo. Es entonces el Reglamento el que dispone el cobro de multas e intereses respecto de la mora en gastos comunes. Destaca el artículo 33 de la Ley N° 19.537. Entonces, existiendo en el ordenamiento jurídico para el evento de existir controversias como la que se plantea a este respecto, resulta evidente que la discusión sobre el monto de la multa, no es una materia que corresponda ser dilucidada por medio de la presente acción cautelar, ya que ésta no constituye una instancia de declaración de derechos sino que de protección de aquellos que, siendo preexistentes e indubitados, se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria y por ende en situación de ser amparados, presupuesto que en la especie no concurre, razón por la que, sobre la controversia referida al monto de la multa exigida por la recurrida, el



presente recurso de protección tampoco está en condiciones de prosperar, por lo que corresponde desestimar el recurso interpuesto, cuestión que es lo que este informante peticiona.

**TERCERO:** Que, el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción cautelar destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo o providencias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección al afectado ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que prive, perturbe o amenace dicho ejercicio.

**CUARTO:** Que, como se desprende de lo expresado, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a derecho, en el sentido de vulnerar un precepto normativo obligatorio que tenga la naturaleza jurídica de aquéllas a que se refiere el artículo 1° del Código Civil, aplicable al caso concreto, en otras palabras, el actuar u omitir es ilegal, cuando fundándose en algún poder jurídico que se detenta, se excede en su ejercicio, de cualquier manera; o bien, arbitrario, es decir, producto del mero capricho de quien incurre en él, de modo que la arbitrariedad indica carencia de razonabilidad en el actuar u omitir, esto es, falta de proporción entre los motivos y la finalidad que alcanza; y que, enseguida provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, contrariando a una o más de las garantías protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y decisión de cualquier asunto como el que se ha propuesto en el presente caso.

**QUINTO:** Que, como cuestión preliminar, cabe consignar que del mérito de los antecedentes se advierte que los argumentos del recurrente dicen relación con la ilegalidad de las medidas adoptadas por la recurrida a propósito de la eventual deuda de concepto de gastos comunes, que discute.

**SEXTO:** Que, en tal orden de cosas, estiman estos sentenciadores que lo discutido, en lo que respecta



exclusivamente al acápite mencionando en el considerando que antecede, escapa con creces al ámbito de aplicación de la acción de protección y de las competencias que en virtud de la misma se encuentra investida esta Corte, no resultando procedente definir en este procedimiento cautelar y de urgencia si existe o no deuda por gastos comunes, ni si el cobro de la multa o de intereses es o no procedente, lo que debe debatirse en el procedimiento y de la forma en que establece la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**SEPTIMO:** Que, sin embargo, en lo relativo al corte de agua potable, con independencia de que a la fecha aún no se haya concretado -lo que ambas partes ratificaron en estrados- lo cierto es que el sólo anuncio de ella constituye una amenaza a derechos fundamentales amparados por la Carta Fundamental, al entenderse como tal la acción de dar a entender con actos o palabras que se quiere hacer algún mal a otro y un indicio de sobrevenir de modo inminente algo malo o desagradable, de manera que sólo podría ejecutarse como sanción, en tanto se encuentre contemplada por nuestro ordenamiento jurídico y el órgano que la ejecute detente facultades expresas para aquello.

En este caso y a diferencia de lo razonado en el considerando anterior, el sustento de dicha sanción es el artículo 5° de la Ley N° 19.537, el que no contempla dicha sanción, sino la posibilidad de corte de energía eléctrica, por lo que la aplicación de tal medida escapa a las atribuciones de que se encuentra dotada la recurrida, de manera que solo cabe concluir ha actuado al margen de la ley, siendo su conducta, en consecuencia, arbitraria, al no contar con respaldo argumentativo suficiente y acorde a normativa vigente y, por lo demás, ilegal, por no contar con facultades para ello, erigiéndose como una vulneración de la garantía constitucional del artículo 19 N° 1 de nuestra Carta Fundamental, al amenazar con privar al actor de un elemento esencial para la subsistencia humana y por tanto indispensable para mantener su integridad física, sobre todo teniendo en consideración que existen otros medios o vías para obtener el pago de la suma supuestamente adeudada,



YTEXXLZMX

motivo por el que este recurso se acogerá, en los términos que se consignarán en lo resolutivo.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo prevenido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado sobre la materia, **SE ACOGE, sin costas,** el recurso de protección interpuesto por CARLOS FERNANDO MARTÍNEZ, en beneficio de JORGE JAVIER ARAYA ROBLEDO, en contra de CLUB DE CAMPO LAS ACACIAS, sólo en cuanto se deja sin efecto la orden de corte del sistema de agua potable informada al recurrente, no pudiendo cursar la recurrida otra sanción que no sea alguna de aquellas que la ley vigente contemple.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.

Rol N° 4204-2022 (Protección).-



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de La Serena integrada por los Ministros (as) Christian Michael Le-Cerf R., Felipe Andres Pulgar B. y Ministra Suplente Alondra Valentina Castro J. La Serena, diez de agosto de dos mil veintidós.

En La Serena, a diez de agosto de dos mil veintidós, 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 02 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>