

Santiago, ocho de abril de dos mil veinte

**VISTO Y TENIENDO PRESENTE:**

**PRIMERO:** Que, con fecha 18 de noviembre de 2019, comparece don Carlos Alfredo Pontigo Retamal, empresario, interponiendo recurso de protección en contra de la Administración de la Comunidad Edificio Plaza de Armas.

Señala, que con fecha 6 de noviembre de 2019, fue notificado de un alza en el gasto común equivalente al 412%, acto que lo califica como arbitrario e ilegal, toda vez que es arrendatario hace treinta años aproximadamente y esto nunca antes habría sucedido.

Refiere, que no existe administración legalmente constituida y que ha realizado una serie de solicitudes al abogado “interlocutor” sin obtener respuesta alguna.

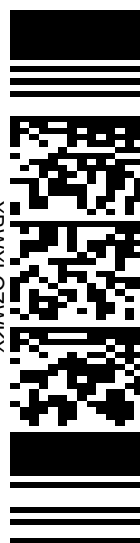
Indica, que no ha sido notificado legalmente y que se enteró del alza con la llegada del cupón de pago del gasto común, calificándolo como un acto de mala fe, ya que el monto real se encontraba “sumergido” en un desglose y con “letra chica”, lo que atentaría contra la dignidad de las personas y derechos humanos.

Señala, además, que el actuar del recurrido obedece única y exclusivamente a una persecución motivada por el déficit del edificio, ya que existe un 50% de comuneros en mora, señalando que este cambio de “protocolo” de manera unilateral constituye una acción de persecución y práctica “anti-copropietarios”.

El recurrente, hace mención al contexto social que vive el país, señalando que cinco tiendas fueron saqueadas y dos descerrajadas, y que aun así, la Administración de manera imperante y determinada realiza esta alza atentando contra los derechos básicos, y que las sanciones tomadas por la Administración dejan al descubierto un acto ilegal y arbitrario, dejando establecido que el abono se entenderá como ni pago de los gastos comunes, lo que en el futuro podría significar cortes de “elementos fundamentales” (se entiende como corte de suministro de electricidad).

Concluye, alegando que dicho actuar violaría las garantías constitucionales del artículo 1, 19, 20 y 24 de la Constitución Política de la República.

**SEGUNDO:** Que, con fecha 20 de noviembre de 2019, se declara admisible el recurso, pidiéndose informe a la recurrida Administración Comunidad Edificio Plaza de Armas.



**TERCERO:** Que, con fecha 27 de noviembre de 2019, la recurrida Administración Comunidad Edificio Plaza de Armas, evacúa informe, solicitando que el recurso sea rechazado en su totalidad.

Señala, que ciertamente con fecha 6 de noviembre de 2019, el recurrente fue notificado de un alza del gasto común equivalente al 412%, y que siempre pagó una suma muy inferior a la que actualmente se cobra, toda vez que durante años los gastos comunes de todas las unidades se cobraron mediante el pago de una suma fija, no cumpliendo con lo dispuesto por el Reglamento de Copropiedad en cuanto a que dichos gastos se deben solventar diferenciados entre departamentos del edificio y locales comerciales y que se deben cobrar de acuerdo al metraje que le pertenece a cada unidad.

Indica, que fue así que a contar del gasto común del mes de septiembre se efectuaron dos cambios que fueron aprobados por la asamblea de copropietarios de fecha 15 de marzo de 2019, consistentes en que a) los gastos deben ser separados entre departamentos y locales comerciales y; b) que se deben cobrar en atención al porcentaje y metraje que cada unidad tiene respecto de los bienes comunes.

Refiere, que se certificó que el local 565 que da a la calle 21 de mayo y que arrienda el recurrente, tiene un metraje de 158,25 mts<sup>2</sup>, y que esos 158,25 mt<sup>2</sup> ajustados en proporción a los 8.289,84 mts<sup>2</sup> de la Galería Comercial, corresponden al 0,019089632 %.

Señala, que en el mes de septiembre el gasto común de la comunidad fue de \$29.703.322 de los cuales \$12.210.323 corresponden a los departamentos y \$17.493.000 a la Galería Comercial, y que al multiplicar ese valor por el 0,019089632 %, da un valor de \$333.935 más el 5% por fondo de reserva, equivalente a \$16.697, da un gasto común del mes de septiembre de \$350.632. Luego, en el mes de octubre, el gasto total de la comunidad fue de \$26.751.346 de los cuales \$11.589.616 corresponden a los departamentos y \$15.161.730 a la Galería Comercial, y al multiplicar este último valor por 0,019089632 % da un valor de \$289.432, más el 5% del fondo de reserva, equivalente a \$14.472, da un gasto común del mes de octubre de \$303.904.

Refiere, que si bien es cierto que existe un porcentaje alto de comuneros en mora, el actuar de la recurrida no obedece a un acto de mala fe o a una persecución



“anti-copropietarios”, pues solo han limitado su actuar al fiel cumplimiento de las decisiones tomadas por los copropietarios en base al Reglamento de Copropiedad.

Respecto a la supuesta vulneración de los derechos consagrados en los artículos 1, 19, 20 y 24 de la Constitución, señala que nunca se ha intentado siquiera vulnerar dichos derechos, limitándose solo a dar cumplimiento fiel de las decisiones tomadas por los copropietarios.

Concluye, solicitando tener por evacuado el informe y rechazar el recurso de protección intentado.

**CUARTO:** Que, con fecha posterior, en ampliación de informe, la recurrida señala que el gasto común del mes de octubre de 2019 asciende a \$336.438, al multiplicar el gasto común correspondiente a la Galería Comercial de \$15.161.730 por 2,219%.

**QUINTO:** Que, con fecha 27 de enero de 2020, se procedió a la vista de la causa quedando en acuerdo.

**SEXTO:** Que, en este arbitrio de naturaleza cautelar, cobra especial importancia determinar si ha existido un acto ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario producto del mero capricho de quien incurre en él, y que provoque una privación, perturbación o amenaza que afecte a una o más garantías preexistentes protegidas por la Constitución Política de la República.

En este sentido, el recurso de protección tiene por objeto el restablecimiento del imperio del derecho, cuando por actos arbitrarios o ilegales se prive, perturbe o amenace el legítimo ejercicio de los derechos y garantías expresamente establecidos en el artículo 20 de la Constitución Política de la República.

**SÉPTIMO:** Que, es un hecho asentado en estos autos que la recurrida aumentó en un 412% el gasto común que debe pagar la recurrente, por ocupar el local 565 en la Comunidad Edificio Plaza de Armas, desde el mes de noviembre de 2019.

Que, el artículo 4° de la Ley N° 19.537 señala que *“Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución”*.



En este sentido, el actuar de la recurrida no se ajusta a la normativa vigente, en cuanto a que el Reglamento de Copropiedad acompañado a estos autos, en su artículo 5º, establece un sistema de cálculo distinto de los gastos comunes al que se pretende aplicar, sin que se haya acreditado la existencia de una modificación al Reglamento que habilite a cobrar un monto distinto.

A mayor abundamiento, un alza de un 412%, reconocida por la recurrida resulta excesiva y arbitraria, ya que sin un fundamento razonable, se modifica el importe de los gastos comunes que debe pagar la recurrente.

**OCTAVO:** En consecuencia, el actuar de la recurrida, en cuanto aumenta de manera desproporcionada el monto del gasto común mensual que debe pagar el recurrente a la recurrida, es a juicio de esta Corte ilegal y arbitrario.

De esta manera, el actuar de la recurrida vulnera la garantía constitucional de igualdad ante la ley, consagrada en el artículo 19 N° 2 de la Carta Magna, al establecer un trato discriminatorio respecto a los recurrentes y establecer exigencias de manera arbitraria, y el derecho de propiedad del artículo 19 N° 24, en cuanto lo priva de parte de su patrimonio al establecer un monto varias veces superior al que actualmente paga.

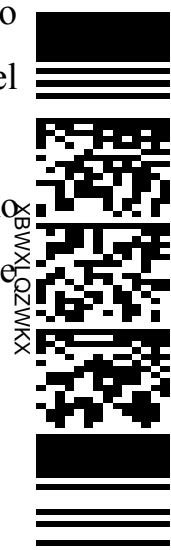
Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, **se acoge con costas** el recurso de protección deducido por don Carlos Alfredo Pontigo Retamal en contra de la Administración de la Comunidad Edificio Plaza de Armas.

Acorde a lo resuelto se ordena a la recurrida mantener el monto establecido que pagaba la recurrida por los gastos comunes, en tanto no justifique el alza del costo de gastos comunes.

**Redacción del abogado integrante señor Cristián Lepin Molina**, quien no firma no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo por encontrarse ausente.

Regístrese, comuníquese y archívese.

**N° Protección 175.127-2019.-**



Pronunciada por la **PRIMERA SALA** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora Dobra Lusic Nadal e integrada por el Ministro (S) señor Rafael Andrade Díaz y por el Abogado Integrante señor Cristián Luis Lepin Molina.

Autoriza el (la) ministro de fe de esta Itma. Corte de Apelaciones de Santiago.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Dobra Lusic N. y Ministro Suplente Rafael Andrade D. Santiago, ocho de abril de dos mil veinte.

En Santiago, a ocho de abril de dos mil veinte, 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 05 de abril de 2020, 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>