

LEY Nº 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA¹

Juan Andrés Orrego Acuña

La Ley Nº 19.537², publicada en el Diario Oficial con fecha 16 de diciembre de 1997, regula lo concerniente a un régimen especial de propiedad inmobiliaria. La citada ley, derogó la Ley Nº 6.071, sobre “Propiedad Horizontal”, estableciendo además que las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales derogadas, se entenderán hechas a las de la Ley Nº 19.537.

Se divide la ley en cinco Títulos, denominados:

- a) “Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria” (artículos 1° a 16°);
- b) “De la administración de los condominios” (artículos 17° a 35°);
- c) “De la seguridad del condominio y del término o modificación de la copropiedad inmobiliaria” (artículos 36° a 38°);
- d) “De los condominios de viviendas sociales” (artículos 39° a 46° quáter); y
- e) “Disposiciones generales” (artículos 47° a 50°).

La Ley contiene un artículo transitorio, referido a las viviendas sociales.

En el mismo orden serán analizados. Los subtítulos son nuestros.

Cerraremos este trabajo con un acápite concerniente a jurisprudencia emanada tanto del Tribunal Constitucional como de los tribunales superiores de justicia.

La Ley Nº 19.537 ha experimentado ocho modificaciones, conforme al siguiente detalle:

- a) Ley Nº 19.838, publicada en el Diario Oficial de 22 de noviembre de 2002, otorga funciones y atribuciones a los administradores en materia de prevención y seguridad de evacuación de gases. Modificó artículos 7, 23 y 36.
- b) Ley Nº 19.839, también publicada en el Diario Oficial de 22 de noviembre de 2002, establece normas sobre arquitectura y construcción para la prevención y seguridad en materia de evacuación de gases. Agregó artículo 14 bis.
- c) Ley Nº 20.168, publicada en el Diario Oficial de 14 de febrero de 2007, facilita la organización y administración de los condominios de viviendas sociales. Modifica artículos 8, 9, 17, 18, 21, 29, 33, 39, 41 y 42 y agrega artículos 46 bis y 46 ter.
- d) Ley Nº 20.296, publicada en el Diario Oficial de 23 de octubre de 2008, establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares. Modifica artículos 2, 7, 14 bis y 23.

¹ Fecha de última modificación: 30 de enero de 2018.

² En adelante, también “la Ley”. Cuando se menciona un artículo sin otra calificación, entiéndase que forma parte de la Ley.

- e) Ley N° 20.579, publicada en el Diario Oficial de 7 de marzo de 2012, sobre división de condominios de viviendas sociales. Incorpora artículo 46 quáter.
- f) Ley N° 20.703, publicada en el Diario Oficial de 5 de noviembre de 2013, crea y regula los registros nacionales de inspectores técnicos de obra (ITO) y de revisores de proyectos de cálculo estructural, modifica normas legales para garantizar la calidad de construcciones y agilizar las solicitudes ante las direcciones de obras municipales. Intercala un artículo 14 ter.
- g) Ley N° 20.741, publicada en el Diario Oficial de 1 de abril de 2014, facilita la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales. Se modifican los artículos 2, 3, 7, 8, 9, 10, 13, 17, 19, 21, 26, 39, 41, 44, 45, 46, 46 bis y 46 quáter; y se intercalan los artículos 1 bis y 44 bis.
- h) Ley N° 20.808, publicada en el Diario Oficial de 28 de enero de 2015, protege la libre elección de los servicios de cable, internet o telefonía. Modifica los artículos 7, 23 y 29.

Como puede observarse, de acuerdo al tenor de las citadas leyes:

- a) Ciertas reformas, se enmarcan en la preocupación del legislador en orden a velar por la seguridad de los habitantes al interior de los condominios (ductos de evacuación, ascensores, calidad de construcciones, etc.).
- b) Algunas de las reformas han propendido a facilitar la administración de los condominios.
- c) Varias de las reformas han intentado perfeccionar las normas que regulan los condominios de viviendas sociales.
- d) La última de las modificaciones, se vincula con el Derecho del Consumo, en cuanto a la libre elección de ciertos servicios.

A las leyes citadas, debemos adicionar la Ley N° 20.841, publicada en el Diario Oficial de 30 de marzo de 2015, que interpreta el inc. 1° del art. 10° de la Ley (referido al acceso de un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria), según se consignará.

El Reglamento de la Ley³ se aprobó por Decreto Supremo N° 46, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de junio de 1998. Contiene doce Títulos, signados:

- a) “Del régimen de copropiedad inmobiliaria” (artículos 1° a 4°);
- b) “De los derechos y obligaciones entre los copropietarios del condominio” (artículos 5° a 7°).
- c) “De la solución de conflictos” (artículo 8°);
- d) “De los bienes de dominio común” (artículo 9°).
- e) “Del derecho de los copropietarios sobre los bienes de dominio común” (artículo 10°);
- f) “De los derechos de uso y goce exclusivo” (artículo 11°);
- g) “De la enajenación, arrendamiento o gravamen de bienes de dominio común” (artículo 12°);
- h) “De la contribución a los gastos comunes” (artículos 13° a 19°);
- i) “De la administración del condominio” (artículos 20° a 31°);
- j) “De la seguridad del condominio” (artículo 32°);

³ En adelante también “el Reglamento de la Ley”.

- k) “Del término de la copropiedad inmobiliaria” (artículo 33°);
- l) “De los condominios de viviendas sociales” (artículos 34° a 41°).

Pero los inmuebles adscritos al régimen de copropiedad inmobiliaria no sólo están sujetos a las normas de la Ley N° 19.537 y su Reglamento. También se les aplican otras normas de rango constitucional, legal, reglamentario y administrativo. Asimismo, también se les aplican las normas de los respectivos Reglamentos de Copropiedad, los acuerdos adoptados por las Asambleas de Copropietarios y por los integrantes del Comité de Administración. *Lato sensu*, estos últimos acuerdos también generan normas regulatorias para cada condominio. De esta forma, en nuestra opinión, las siguientes normas sirven de fundamento (los preceptos constitucionales que citaremos) y regulan, principalmente, a los condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria:

1. Normas constitucionales

- Art. 1°, inc. 3°: “El Estado reconoce y ampara a los grupos intermedios a través de los cuales se organiza y estructura la sociedad y les garantiza la adecuada autonomía para cumplir sus propios fines específicos”.

Los copropietarios, en efecto, organizados bajo el sistema de copropiedad inmobiliaria, constituyen un “grupo intermedio” merecedor del reconocimiento y de la protección del Estado (sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de enero de 2015, Rol N° 2.688-14, que se resume más adelante).

- Art. 19 N° 15, derecho de asociarse sin permiso previo.

Los copropietarios se unen en función de sus intereses, bajo una forma especial de propiedad, que les confiere ciertos derechos e impone determinadas obligaciones.

- Art. 19 N° 24: “El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporeales”.

La copropiedad inmobiliaria es una de las “especies” de propiedad que debe garantizarse para quienes adhieran a ella.

Este mismo numeral de la Carta Fundamental establece que sólo la ley puede establecer las *limitaciones* y *obligaciones* que deriven de la *función social* de la propiedad. Para el caso de los condominios, sin duda que la ley establece a los copropietarios –según veremos-, una serie de limitaciones y de obligaciones. En ambos casos, el fundamento se encuentra en la utilidad pública, uno de los factores de la función social de la propiedad.

2. Normas legales

- Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458, publicado en el Diario Oficial de fecha 13 de abril de 1976).
- Ley N° 18.287, establece procedimiento ante los Juzgados de Policía Local.
- Código Civil (aplicación supletoria).
- Código del Trabajo (trabajadores del condominio).
- Legislación previsional (trabajadores del condominio).
- Código de Procedimiento Civil, Título I del Libro III, del “Juicio ejecutivo de las obligaciones de dar” (cobro de gastos comunes).

3. Normas reglamentarias

- Decreto Supremo N° 46 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Reglamento de la Ley N° 19.537.

- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Instrumentos de Planificación Territorial.
- Reglamento Especial de Viviendas Económicas (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).
- Decreto Supremo N° 230 de 1998, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que “Aprueba Reglamento Tipo de Copropiedad para Condominios de Viviendas Sociales”.
- Decreto Supremo N° 66 de 2007, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que “Aprueba Reglamento de Instalaciones Interiores y Medidores de Gas”.
- Decreto Supremo N° 209, del Ministerio de Salud, que “Aprueba Reglamento de piscinas de uso público”.
- Decreto Supremo N° 38, del Ministerio de Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial con fecha 12 de junio de 2012, que “Establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica”.

4. Resoluciones y Circulares

- Circulares Generales de la División de Desarrollo Urbano, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Resolución Exenta N° 1.250 de 2009, de la Superintendencia de Electricidad y Combustible, que “Establece procedimiento para la autorización y control de entidades de certificación de instalaciones interiores de gas”.
- Circular N° 33 de 20 de junio de 2013, del Servicio de Impuestos Internos, que “Actualiza los procedimientos para determinar el avalúo fiscal de bienes raíces acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la Ley N° 19.537”, complementada por la Circular del mismo Servicio N° 68 de 26 de diciembre de 2014.

5. Reglamento de copropiedad del condominio

Según veremos, tiene naturaleza contractual y por ende es una ley para los copropietarios (art. 1545 del Código Civil), bajo el entendido que sus cláusulas no contravengan las normas de la Ley N° 19.537 ni las de su Reglamento ni otros preceptos legales o reglamentarios aplicables a los condominios. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad ha de ser el primer instrumento que debe examinar el juez llamado a resolver un litigio originado al interior de una comunidad, pues en él se fija el marco de derechos y de obligaciones que los copropietarios detentan y deben observar, respectivamente. Es tal la fuerza que tiene el reglamento de copropiedad, que el Juez de Policía Local, conforme al art. 33°, letra a) de la Ley, podrá declarar la nulidad del acuerdo adoptado por la asamblea de copropietarios, si lo hubiere infringido (a menos que dicho acuerdo sea modificatorio del reglamento).

6. Acuerdos de las asambleas de copropietarios

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la Ley o en su Reglamento obligan a todos los copropietarios (art. 20° de la Ley).

7. Acuerdos del Comité de Administración.

El Comité, por ejemplo, podrá acordar normas destinadas a facilitar el buen orden y administración del condominio (art. 21° de la Ley). Tales normas pueden referirse a un “Reglamento Interno” de la comunidad, destinado a regular con mayor detalle la convivencia al interior de la misma.

8. Reglamento de Orden, Higiene y Seguridad.

Los condominios que tengan contratados diez o más trabajadores, deberán tener un reglamento interno de Orden, Higiene y Seguridad.

TITULO I: DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

1.- Definición de copropiedad inmobiliaria, ámbito de aplicación de la ley y definiciones fundamentales en el marco de ésta.

Dos ideas fundamentales deben subrayarse como cuestión inicial:

a) La Ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, que prevalece por ende sobre el régimen común de la propiedad en general y de la propiedad de los bienes raíces en particular, regulado por el Código Civil.

b) Pero además de contemplarse en la Ley un régimen especial de propiedad inmobiliaria, también consagra un sistema normativo especial de copropiedad, que se aplica con preferencia a las normas generales del cuasicontrato de comunidad, establecidas en los artículos 2304 a 2313 del Libro IV del Código Civil. La copropiedad que se regula en la ley, es aquella que la doctrina denomina “pro diviso”, esto es, “... la que el derecho de cada sujeto recae sobre una parte físicamente determinada del objeto de que se trata, ejerciéndolo exclusivamente sobre esa parte, y además se extiende a otros sectores de la cosa en que hay efectiva comunión con los otros comuneros; estas partes comunes unen las distintas secciones exclusivas de los indivisarios.⁴ Es el caso de la copropiedad inmobiliaria en la cual, junto a ciertos bienes comunes (como el suelo), hay una comunidad prodiviso de algunas partes (por ej., interiores de cada departamento de habitación) sobre las que cada comunero ejerce derechos con exclusividad”.⁵ Se le ha definido también “... como un régimen de propiedad en el cual se es titular del dominio exclusivo sobre determinada unidad de un edificio o sector de suelo, y codueño de modo permanente y en principio irrenunciable de elementos comunes, indispensables a la existencia y disfrute de aquélla”.⁶ Lo mismo se decía acerca de la institución que antecedió a la “copropiedad inmobiliaria”, como era la “propiedad horizontal”: “La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es objeto de discusiones en la doctrina. Pero un sector muy autorizado de ésta enmarca tal propiedad en la figura de la comunidad *pro diviso*; la cosa común sería el edificio *único* del cual forman parte, orgánicamente, todos los pisos o departamentos: cada uno de éstos sería la parte dividida de la comunidad total de la cosa única, el edificio. En realidad, hay coexistencia de varias propiedades exclusivas con la comunidad de algunas partes”.⁷

⁴ En cambio, la comunidad regulada por el Código Civil es la *pro indiviso*, esto es, aquella en que el derecho de cada copropietario recae sobre toda la cosa y cada una de sus partes y no sobre una parte materialmente determinada de la misma.

⁵ Peñailillo Arévalo, Daniel, *Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales*, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 2007, p. 162.

⁶ Peñailillo Arévalo, Daniel, ob. cit., p. 176.

⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo; Somarriva Undurraga, Manuel; Vodanovic H., Antonio, *Tratado de los Derechos Reales. Bienes*, 5ª edición, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1993, tomo I, p. 125.

Específicamente, la ley regula los **condominios** integrados por inmuebles divididos en **unidades** sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos (art. 1º, inc. 1º).

Previene la Ley que sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que ella consagra podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios (art. 1º, inc. 4º).

Amplio es el ámbito de aplicación de la Ley, al disponer que los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser: viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros (art. 1º, inc. 2º).

Como puede observarse, no es la *finalidad* de los inmuebles lo que determina si ellos pueden o no acogerse al sistema de copropiedad inmobiliaria. Los fines de los predios pueden ser de variada índole (habitacional, comercial, profesional, industrial, etc.). Es la manera como se *estructura* el condominio lo que posibilita o no su adscripción al régimen de copropiedad inmobiliaria. Es decir, el condominio debe incluir dominio exclusivo sobre una parte y dominio común sobre otra parte.

Además, para acoger un condominio a las normas de la Ley N° 19.537, es indispensable, según veremos, que aquél cumpla con un requisito territorial: debe encontrarse emplazado en *zona urbana*, por regla general.

De esta forma, los dos requisitos copulativos que deben cumplirse son, el primero, de índole *estructural* y el segundo de carácter *territorial*.

En la Ley, cabe destacar tres conceptos fundamentales. Ellos son el de “Condominios”, el de “Unidades” y el de “Bienes de dominio común”. Los revisaremos en el mismo orden.

a) Condominios: la Ley los define como “Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulados por la presente Ley” (art. 2 N° 1 de la Ley).

Obsérvese que la definición alude a *construcciones* y a *terrenos*. En efecto, distingue acto seguido la Ley dos tipos de condominio, **que podrán estar emplazados en un mismo suelo**⁸:

a.1) Condominios Tipo A: son las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común;

a.2) Condominios Tipo B: son los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente:

- Sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario; y
- Terrenos de dominio común de todos ellos (art. 2 N° 1 de la Ley).

⁸ La Ley N° 20.741 (Diario Oficial de 1 de abril de 2014), modificó el art. 2º de la Ley, eliminando la oración: “los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio”. En consecuencia, no existe ahora impedimento legal para que en un mismo terreno, existan condominios tipo A y tipo B o un condominio con unidades enajenables tipo A y tipo B. Esta modificación se explica, atendida la existencia de condominios integrados tanto por edificios como por casas, realidad fáctica de la que el legislador no se hacía cargo.

El reglamento de la Ley define lo que se entiende por “Predios con proyectos de construcción aprobados”: “Los que cuenten, a lo menos, con certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales en que conste que no se requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas, o los que cuenten con certificado de urbanización garantizada. Este certificado, junto con el que extienda el Director de Obras Municipales conforme al inciso segundo del artículo 10 de la ley, en que declare acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y señale las unidades que sean enajenables, permitirá transferir el dominio de dichas unidades. No obstante lo anterior, atendido lo previsto en el inciso primero del artículo 9° de la ley, el certificado de urbanización garantizada no permitirá al Director de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios” (art. 2, inc. 5° del Reglamento de la Ley).

Según veremos, el actual inc. 1° del art. 9 de la Ley, se refiere a la cesión de terreno a la respectiva Municipalidad para áreas verdes o equipamiento. No es a esta materia, sin embargo, a la que se refiere la parte final del art. 2, inc. 5° del Reglamento de la Ley, pues el actual inc. 1° del art. 9 de la Ley quedó como tal tras la reforma de la Ley N° 20.741 del 1 de abril de 2014, que suprimió el que hasta ese momento era el inc. 1°. La aludida norma reglamentaria, se refería a dicho antiguo inc. 1° del art. 9 de la Ley, que establecía que los condominios debían cumplir con una serie de normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Según consignaremos, la Ley N° 20.841, interpretativa de la Ley N° 19.537, en la práctica ha “repuesto” el antiguo inc. 1° del art. 9 de la Ley. De esta forma, la salvedad contemplada en la parte final del art. 2, inc. 5° del Reglamento de la Ley debe entenderse hecha, hoy día, a la Ley N° 20.841.

Como puede observarse, los condominios tipo A se definen a partir de las *construcciones*, es decir, corresponden a los *edificios*, en los cuáles todo el terreno sobre el cual se emplazan, es de dominio común. En cambio, los condominios tipo B se definen a partir de los *terrenos o predios*, es decir, corresponden a *conjuntos habitacionales* en los que cada propietario lo es tanto de su vivienda como de una porción de terreno en la que se emplaza la construcción más una porción que la circunda, pero a su vez cada uno de dichos terrenos se emplaza en una superficie mayor de dominio común.

Como ha destacado nuestra doctrina, esta segunda clase de condominios constituyó una importante novedad de la actual Ley, en comparación a la Ley N° 6.071 sobre “propiedad horizontal” (publicada en el Diario Oficial de 16 de agosto de 1937 y cuyo texto definitivo se fijó por el Decreto N° 880 de 1963 del Ministerio de Obras Públicas publicado en el Diario Oficial de 16 de mayo de 1963) que la precedió: “Bajo el imperio de la original Ley 6.071, el régimen era posible sólo en edificaciones de varios pisos con suelo común, y modificaciones posteriores lo hicieron aplicable también a construcciones de un solo piso, con suelo común, y en una novedad de notable importancia, la nueva ley permite el *dominio exclusivo de lotes de suelo* en el que se asienta la construcción (también de dominio exclusivo), unidos entre sí por suelo común”.⁹

⁹ Peñailillo Arévalo, Daniel, ob. cit., p. 178.

En realidad, sólo en el año 1968, y de manera más bien indirecta y no en forma orgánica, el legislador nacional, a través de la Ley N° 16.742, de 1968, “posibilitó que los conjuntos habitacionales pudieran acogerse a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal”. En efecto, dispuso en su art. 76: “Agrégase al artículo 44° de la Ley General de Construcciones y urbanización¹⁰, cuyo texto fue fijado por el decreto supremo N° 880, de 16 de mayo de 1963, del Ministerio de Obras Públicas, el siguiente inciso: ‘Se declara que los conjuntos habitacionales y edificios que constituyen una unidad y que se compongan de dos o más casas o departamentos, aunque consten de un solo piso y gocen de salidas individuales independientes, han podido y pueden acogerse a las disposiciones del presente Capítulo, cuando el número y entidad de los bienes comunes a que se refiere el artículo 46° lo hagan necesario’”. El “presente Capítulo” era el V de la aludida Ley, titulado “De la venta por pisos”.

De esta manera, puede concluirse que la actual “copropiedad inmobiliaria” es más amplia que la antigua “propiedad horizontal”. Ésta se aplicaba –al menos hasta el año 1968- exclusivamente a los condominios que la actual ley denomina “tipo A”, y sólo de manera excepcional a los “conjuntos habitacionales”, hoy condominios tipo “B”, siempre que los últimos se hubieren acogido a lo dispuesto en el citado art. 44 de la entonces llamada “Ley General de Construcciones y Urbanización”.

Cabe destacar que de los dos tipos de condominios que en la actualidad admite la ley, se desprende un requisito común: la existencia de, a lo menos, un terreno de dominio común. Se trata de lo que hemos denominado requisito de índole *estructural*. Junto a dicho terreno común, especialmente en los condominios tipo “A”, existirán otros bienes comunes, conforme al detalle que más adelante se indicará.

Adicionalmente, según se dijo, el condominio, sea éste tipo “A” o tipo “B”, debe encontrarse emplazado, por regla general, en zona urbana. Corresponde a lo que hemos llamado requisito de carácter *territorial*.

Habida cuenta de estos dos requisitos copulativos, no pueden acogerse a la Ley N° 19.537 los conjuntos habitacionales que no cuentan con bienes comunes, ni tampoco las parcelaciones emplazadas en áreas rurales.

En efecto, no pueden acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, aquellos conjuntos habitacionales cuyas calles, plazas, etc., proyectadas, una vez recepcionadas las obras, pasan a ser bienes nacionales de uso público. No deben confundirse con los condominios tipo “B”, pues en ellos, las calles interiores u otros espacios no son bienes nacionales de uso público, sino que dominio común de los copropietarios. Por ello, no hay inconveniente en cerrar los últimos al acceso de terceros, lo que no puede ocurrir en los conjuntos habitacionales, cuyas calles no son de dominio privado. Como puede observarse, el requisito que aquí no se cumple es el que hemos denominado *estructural* (coexistencia de dominio individual y de bienes comunes).

Tampoco pueden adscribirse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los proyectos inmobiliarios ejecutados bajo la forma de condominios en predios “rústicos”, al amparo de lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que establece normas sobre división

¹⁰ Hoy, “Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

de predios rústicos.¹¹ En efecto, si bien en estos “condominios”, los propietarios de las parcelas o sitios, también lo son, a prorrata de sus derechos, en los caminos interiores, que constituirían por ende “bienes de dominio común”, se encuentran sin embargo emplazados en áreas rurales. En este caso, entonces, el requisito que no se cumple es el *territorial*. Con todo, podría ocurrir que por una modificación del respectivo plan regulador comunal, la parcelación que antes se encontraba en zona rural, ahora quede incorporada en el área urbana. En tal caso, los propietarios podrían adscribir dicha parcelación a las normas de la Ley N° 19.537. Será la respectiva Dirección de Obras Municipales la que tendrá que otorgar el certificado respectivo, previo otorgamiento de un Reglamento de Copropiedad y su inscripción. En todo caso, aunque la parcelación continúe emplazada en zona rural, y por ende no pueda acogerse a las normas de la Ley N° 19.537, los propietarios podrían acordar un reglamento que rija el condominio, que imponga una serie de obligaciones¹², y que será una ley para las partes contratantes (art. 1545 del Código Civil). Y dicho reglamento puede disponer la aplicación supletoria de las normas de la Ley N° 19.537 y las del Reglamento de esta Ley, en lo no previsto en el reglamento interno. Para que este reglamento interno sea oponible a cada una de las personas que adquieran en el futuro los lotes, es necesario inscribirlo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo e incluir en la primera venta una cláusula que así lo disponga. Conviene hacerlo también en las ventas sucesivas, aunque no nos parece esencial que así ocurra. De hecho, quienes adquieran el lote en cuestión por sucesión por causa de muerte, no tendrán un título en el que conste la cláusula, pero si el reglamento fue inscrito y constaba en la escritura por la que adquirió el causante o el primer dueño si fuere otro, les será también oponible.¹³

¹¹ Algunos, con buenas razones, prefieren hablar de *parcelaciones*, en lugar de *condominios*, para referirse a los predios originados al amparo del Decreto Ley N° 3.516. La Ley N° 19.537, sólo podría aplicarse a los últimos y no a las primeras.

¹² Por ejemplo, se acostumbra reglamentar el tipo y la calidad de las construcciones que los propietarios realicen en sus sitios y los cercos que se levanten entre cada lote, de manera de mantener una cierta uniformidad y un determinado estándar.

¹³ Cabe destacar que con fecha 13 de octubre de 2010, ingresó a la Cámara de Diputados un Proyecto de Ley que “Sanciona el no pago de los gastos comunes en los inmuebles que forman parte de un condominio emplazado en zona rural”. El Proyecto alude en su parte inicial a la posibilidad de suspender el suministro eléctrico al copropietario que se encuentre en mora en el pago de los gastos comunes, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 19.537. Sin embargo, agrega el Proyecto, la norma sólo tiene efecto en los condominios emplazados en sectores urbanos, por regla general: “Es decir, la Ley 19.537 no considera la gran mayoría de los inmuebles emplazados en áreas rurales, como las llamadas ‘parcelas de agrado’ que abundan en sectores aledaños a las grandes ciudades de nuestro país pero que no son consideradas dentro de los Planes Reguladores urbanos vigentes”. Seguidamente, consigna el Proyecto que el art. 2 del Decreto Ley 3.516 “... reconoce que dicha división puede dar lugar a ‘comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales’. Es decir, está plenamente reconocida la existencia y validez de los condominios en predios rústicos, siempre que se trate de terrenos superiores a 5.000 metros cuadrados”. Concluyen los fundamentos del Proyecto expresando: “No obstante, respecto de estos condominios emplazados en zonas rurales, ni los administradores ni los Comités de Administración cuentan con una herramienta certera que permita asegurar el cobro oportuno de los gastos comunes que debe cada copropietario o arrendatario de una unidad que forme parte de tal condominio rural, como sí la tienen quienes administran condominios en zonas urbanas”. El respectivo Proyecto de Ley expresa:

b) Unidades: de acuerdo a la Ley, son “los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo” (art. 2 N° 2).

Son tales, los departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos subterráneos, etc., y las casas emplazadas al interior de un condominio acogido a la Ley y una porción de terreno que las circunda. Señala al efecto el art. 2, inc. 6° del Reglamento de la Ley: “Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por: (...) Unidades: Las viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos con exclusión de los de visitas, recintos industriales, sitios y otros inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo”.

Establece el art. 3º, inc. 2º de la Ley que el derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal de la respectiva unidad.¹⁴

“Artículo 1º. El propietario de una unidad que forme parte de un condominio o comunidad emplazada en una zona rural, 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. / Sí el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el pago 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.

Artículo 2º. Para efectos de esta ley, se considerará que un inmueble forma parte de un condominio emplazado en una zona rural, cuando se trate de unidades que no se puedan acoger al régimen de Copropiedad Inmobiliaria establecido en la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, por no encontrarse emplazadas en áreas normadas por planes reguladores o fuera del límite urbano, pero que cuenten con caminos, vías, plazas, zonas comunes o bienes de uso común, y que incurran en gastos comunes que deban ser cubiertos por los copropietarios que integran dicho condominio, independiente de la denominación que éste reciba. / Además, esta ley tendrá vigencia en el caso de un predio rústico dividido en los términos del artículo 1º del Decreto Ley N° 3.516, sobre División de Predios Rústicos, siempre que dicha división considere caminos, vías, plazas, zonas comunes o cualquier bien de uso común que implique gastos comunes que deban ser cubiertos por los copropietarios del predio rústico fraccionado.

Artículo 3º. Para cumplir con esta ley, el condominio emplazado en una zona rural deberá contar con un Comité de Administración y haber dictado un Reglamento de Copropiedad, el que deberá ser aprobado por la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 4º. La regulación del Reglamento de Copropiedad y de las Asambleas de Copropietarios de los condominios a los que se refiere la presente ley se regirá por la ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y por su Reglamento, en cuanto no se opongan a su carácter de unidades emplazadas en una zona rural”.

¹⁴ Como se expresó, regula la materia la Circular N° 33 de 20 de junio de 2013, del Servicio de Impuestos Internos, que “Actualiza los procedimientos para determinar el avalúo fiscal de bienes raíces acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la Ley N° 19.537”, complementada por la Circular del mismo Servicio N° 68 de 26 de diciembre de 2014. Dispone la Circular N° 33 que “Para facilitar y agilizar la determinación del avalúo fiscal de cada unidad que forma parte de un condominio y sobre la cual se constituye dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, se establece, por la presente Circular, un

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente (artículo 3º, inc. 3º de la Ley).

En caso de condominios que contemplen diferentes sectores, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio (artículo 3º, inc. 4º).¹⁵

Cuando se enajenare una unidad de un condominio, el adquirente deberá ponerlo en conocimiento de la administración, exhibiendo o acompañando copia de la escritura respectiva, con constancia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o copia de dicha inscripción (art. 12º, inciso final, del Reglamento de la Ley). No obstante que el precepto sólo alude a la enajenación de una unidad, pensamos que esta obligación también pesa sobre cualquier otro adquirente del dominio de una unidad, sea porque la haya adquirido por sucesión por causa de muerte (por ende, por transmisión del dominio), sea que la adquiriera por un título declarativo (que no supone por ende una acto de enajenación). Estamos ante un caso de interpretación “extensiva” de la norma, fundada en el principio “donde existe la misma razón, debe existir o aplicarse la misma disposición”. Cualquiera que fuere el caso, lo que busca la norma es mantener información actualizada de los propietarios de las unidades del Condominio, para todos los efectos previstos en la Ley, el Reglamento de la Ley y el Reglamento de Copropiedad respectivo.

c) Bienes de dominio común (art. 2º, Nº 3). Se dividen en cinco categorías:

1. Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio (por ejemplo: terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructuras, techumbres, ascensores –tanto verticales como inclinados o funiculares-, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques).

procedimiento en base a una declaración jurada de “CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE CADA UNIDAD ACOGIDA A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA” y a una declaración jurada anexa “CÁLCULO DE AVALÚO FISCAL CONSIDERANDO AVALÚO DEL TERRENO DE CADA UNIDAD”. Ambas declaraciones juradas las debe realizar el propietario del inmueble acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria personalmente o a través de un representante mandatado al efecto. Esta Circular Nº 33 fue complementada por la Circular Nº 68, habida cuenta de la reforma hecha a la Ley Nº 19.537 por la Ley Nº 20.741 de 2014. Las declaraciones juradas mencionadas deberán hacerse en tres formularios, según el caso. El Formulario Nº 2804 se utilizará en todos los casos de condominios tipo “A” y “B” sin sectores, es decir, con un solo bien común. El Formulario Nº 2805 se utilizará en todos los condominios con diferentes sectores y donde todas las unidades correspondan al mismo destino, ya sea habitacional o no habitacional. El Formulario Nº 2806 se utilizará en todos los condominios con diferentes sectores y donde las unidades corresponden a diferentes destinos (habitacional y no habitacional).

¹⁵ Se indica en la “Historia de la Ley Nº 20.741” (www.congreso.cl), que introdujo este inciso: “El señor Ugarte [José Ramón, asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo] indicó que el objetivo de esta propuesta es facilitar la división de condominios. Recordó una modificación legal previa que facilitó la subdivisión propiamente tal de condominios que ya están establecidos y, explicó que esta es otra forma de dividirlos, lo que facilita su administración al separarlos en sectores con alcuotas con prorrates separados”.

2. Aquellos que permitan a los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo (por ejemplo, terrenos de dominio común diferentes a los indicados en el punto 1 precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicios comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal).

3. Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en los puntos 1 y 2 precedentes (por ejemplo, estacionamientos).

4. Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios (por ejemplo, sala de eventos, gimnasio, piscina, etc.); y

5. Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el Reglamento de Copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren los numerales que anteceden. En este numeral, se establecen dos hipótesis:

i.- Una, que se refiere a bienes comunes señalados en el Reglamento de Copropiedad, distintos de aquellos contemplados en los cuatro casos precedentemente descritos; y

ii.- Otra, que alude a los bienes comunes “que los copropietarios determinen”, siempre que no sea de aquellos contemplados en los cuatro primeros casos ni de bienes comunes signados como tales en el Reglamento de Copropiedad distintos de esas cuatro categorías. ¿Qué bienes son estos? ¿Cómo debe producirse esta determinación? La segunda interrogante la resuelve el art. 9, inc. 2° del Reglamento de la Ley: deberá procederse a la modificación del reglamento de copropiedad y a singularizar los bienes a los que se otorgue el carácter de bienes comunes, en un plano complementario que se archivará junto con el plano o planos del condominio. Dado que es necesario modificar el reglamento de copropiedad, se requiere hacerlo en asamblea extraordinaria de copropietarios (art. 17 N° 1 de la Ley).

Refiriéndose a esta quinta clase de gastos comunes, señala José Manuel Figueroa: “Se consagra legalmente la existencia de los bienes comunes convencionales, es decir, aquellos que han adquirido esta calidad en virtud de una manifestación de voluntad de los diferentes copropietarios, manifestada en el respectivo reglamento de copropiedad, o mediante un acuerdo de asamblea de copropietarios, siendo esto una novedad en relación a la legislación anterior”.¹⁶

En cuanto a la primera interrogante, su respuesta no es simple. ¿Se trata de bienes sobre los cuáles existía propiedad individual –un departamento u oficina por ejemplo-, que se adquieren por la comunidad y se transforman en bienes comunes? ¿Podría tratarse de bienes que se adquieren por la comunidad para incorporarlos entre los bienes comunes? (por ejemplo, un terreno contiguo a un edificio que se adquiere con tal fin). La “Historia de la Ley” tampoco arroja luces sobre esta materia. En el Proyecto originario, se aludía a los “bienes comunes de carácter convencional”, definiéndolos como aquellos “a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen usar o disfrutar en común”. En la discusión del

¹⁶ Figueroa Valdés, José Manuel, *La Copropiedad Inmobiliaria. Nuevo régimen legal*, 2ª edición actualizada, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 2002, p. 45.

Proyecto, desapareció la glosa “usar o disfrutar en común”. Sólo consta lo siguiente acerca de este punto, tras definir estos bienes comunes de carácter convencional: “En el debate habido en la Comisión, surgió la necesidad de aclarar la definición, la que, dada su amplitud y generalidad, podría llevar a confundir los bienes de origen legal con los prescindibles. Debido a ello, los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA, PÉREZ, don ramón, y DE LA MAZA, patrocinaron una indicación para agregar a este número la siguiente frase final, reemplazando el punto (.) por una coma (,): “siempre que no sean de aquéllos a que se refiere el número 3 precedente”. La indicación fue aprobada por unanimidad.¹⁷

Como puede constatarse, de la discusión no se aclara los alcances de este quinto caso de bienes comunes.

2.- Inmuebles que pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la Ley.

Podrán acogerse al citado régimen, conforme al art. 1º, inc. 3º:

- a) Las construcciones; o
- b) Los terrenos con construcciones; o
- c) Los terrenos con proyectos de construcción aprobados.

Los inmuebles que se encuentren en las situaciones anteriores, deberán encontrarse emplazados:

- En áreas normadas por planes reguladores; o
- En áreas que cuenten con límite urbano; o
- En áreas que correspondan a proyectos autorizados conforme al art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Este último precepto permite en ciertos casos, cumpliendo los requisitos en él establecidos, subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar balnearios o campamentos turísticos.¹⁸

¹⁷ Historia de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, p. 31.

¹⁸ Dispone el art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. / Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana-regional. / Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. / Igualmente, las construcciones industriales, de

Dispone el artículo 1° bis que corresponderá al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de la Ley y su Reglamento, en materias relacionadas con:

- a) Autorizaciones municipales;
- b) Proyectos de construcción; y
- c) Obras de condominio.¹⁹

Esta facultad del Minvu guarda armonía con lo dispuesto en el art. 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.²⁰

3.- De los copropietarios.

a) Definición: se entiende por copropietario, para los efectos de esta ley, aquel que es dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes comunes (artículo 3°, inc. 1°).

b) Clases: hábiles e inhábiles.

Son copropietarios “hábiles” aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes (art. 2° N° 6). A contrario sensu, serán “inhábiles” aquellos que se encuentren en mora en el pago de dichos gastos.

c) Principales obligaciones y limitaciones o restricciones de los copropietarios y otros ocupantes de las unidades.

En la Ley y en su Reglamento, se contemplan, por un lado, “**obligaciones**”, y por otro lado, “**limitaciones o restricciones**”.

Las obligaciones recaen, principalmente, sobre los copropietarios (sin perjuicio de que algunas obligaciones afectan, indistintamente, a copropietarios y otros ocupantes de una unidad a cualquier título).

Las limitaciones o restricciones recaen sobre la persona o personas que, a cualquier título, ocupen las unidades, sean copropietarios, o titulares de otros derechos reales o titulares de derechos personales.

infraestructura, de equipamiento, turismo, y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan. El mismo informe será exigible a las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado”.

¹⁹ Cfr. en www.minvu.cl, “Circulares generales DDU”.

²⁰ “Artículo 4º- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta Ley y su Ordenanza General, mediante circulares, las que se mantendrán a disposición de cualquier interesado. Asimismo, a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial. / Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General”.

El distingo tiene importancia, además, pues ante la infracción de las “obligaciones” contempladas tanto en la Ley como en su Reglamento y en el reglamento de copropiedad del respectivo condominio, el Comité de Administración, según veremos, puede **imponer** multas, siempre que éstas estuvieren contempladas en el aludido reglamento de copropiedad (art. 21 de la Ley y art. 14 del Reglamento de la Ley). Lo anterior, sin perjuicio de que el afectado pueda impugnar la decisión ante el Juez de Policía Local. Pero dado que el art. 21 emplea la expresión “imponer las multas”, éstas podrán cobrarse extrajudicialmente conjuntamente con los gastos comunes (en cambio, si la cobranza fuere judicial, sólo podrán cobrarse ejecutivamente los gastos comunes). Si el afectado recurre al mencionado Juez y éste deja sin efecto la multa, aquél tendrá derecho a repetir lo pagado.

En cambio, ante la infracción de “**limitaciones o restricciones**”, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada debe hacer la pertinente **denuncia** al Juez de Policía Local, para que éste, eventualmente, conforme al mérito de los antecedentes del caso, condene o no al supuesto infractor al pago de la multa, cuyo monto podrá ser elevado al doble en caso de reincidencia (art. 32²¹ de la Ley y art. 26 N° 10 del Reglamento). De esta manera, en este último caso, ni el Comité de Administración ni el Administrador (y menos el afectado) están facultados para “imponer”, de buenas a primeras, la multa en cuestión, sino que ésta deberá imponerse mediante una resolución judicial.

Cabe señalar, además, que tratándose de las limitaciones o restricciones, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, si fueren distintas personas, serán solidariamente responsables del pago de las multas decretadas por el Juez (art. 32, inc. final). En cambio, no se contempla una norma semejante para el caso de una multa impuesta por las infracciones de obligaciones (se explica esto último, porque en la mayoría de los casos, quien debió cumplir la obligación era una sola persona: el copropietario).

El distingo también se contempla en el art. 28, a propósito de los objetos del reglamento de copropiedad que deben acordar los copropietarios. Entre ellos, se señalan: “a) Fijar con precisión sus derechos y **obligaciones** recíprocos; b) Imponerse las **limitaciones** que estimen convenientes”. En el mismo artículo, en su letra e), se agrega: “Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; **las multas por incumplimiento de obligaciones...**”.

Lo anterior pone de manifiesto que la cuantía de las multas por infracción de las obligaciones queda entregada a la determinación de los copropietarios, según lo acuerden en el respectivo reglamento de copropiedad. En cambio, la cuantía de las multas por infracción a las limitaciones o restricciones, la fija el legislador, concretamente en el art. 32 de la Ley, según veremos.

Las obligaciones principales son las siguientes:

c.1) Acordar un reglamento de copropiedad y cumplir, en general, todas las obligaciones que en él se establezcan (art. 28º).

²¹ Si bien es cierto que en el inciso final del art. 32 se emplea la expresión “obligaciones de este artículo”, en realidad corresponden a las “limitaciones o restricciones”, según se desprende de la interpretación del mencionado art. 32, en relación con el art 21 de la Ley y 26 N° 10 del Reglamento.

- c.2) Pagar los gastos comunes (art. 4º).
- c.3) Pagar el monto en que se incrementen los gastos comunes, para formar el fondo de reserva (art. 7º).
- c.4) Concurrir a las asambleas de copropietarios y cumplir, en general, con todos los acuerdos que en ellas se establezcan (art. 20º).
- c.5) Contratar seguro de incendios (art. 36).
- c.6) Cuando corresponda, pagar aportes en dinero por el uso y goce exclusivo de bienes comunes e incurrir en los gastos de mantención de los mismos (art. 13º).
- c.7) Pagar las multas que se le impongan por infringir las obligaciones previstas en la Ley o en el reglamento de copropiedad o por infringir las limitaciones o restricciones previstas en la Ley (arts. 21 y 32 de la Ley y art. 26 N° 10 del Reglamento).
- c.8) Las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles; con el acuerdo de la asamblea de copropietarios; y con el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda (art. 14º bis).
- c.9) El propietario de cada unidad, sólo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles; y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces (art. 14º bis).
- c.10) Permitir o facilitar al administrador el acceso a la unidad cuando se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio, sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad (art. 36º).
- c.11) Facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de las unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente (art. 36º).
- c.12) Efectuar las reparaciones y la mantención de la unidad, de sus muros, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, gas, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada de la unidad y hasta la salida de la misma (art. 6º inc. 1º del Reglamento de la Ley).
- c.13) Contribuir los copropietarios de unidades colindantes, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades (art. 6º inc. 2º del Reglamento de la Ley).
- c.14) Abstenerse de efectuar cambios en las instalaciones interiores de la unidad de su dominio, que puedan comprometer la seguridad de los copropietarios, de las restantes unidades o del condominio en general. Sólo una vez comprobado que no existe tal riesgo, el administrador procederá a autorizar el cambio (art. 32º del Reglamento de la Ley).

c.15) Informar el nuevo propietario a la administración la enajenación de una unidad, exhibiendo o acompañando copia de la escritura respectiva, con constancia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o copia de dicha inscripción. Según lo expresamos, esta obligación también debiera cumplirla el adquirente de una unidad por sucesión por causa de muerte o por un título declarativo de dominio.

c.16) Los dueños de un edificio serán responsables ante terceros (que no se hallen en el caso del artículo 934 del Código Civil), de los daños que ocasione su ruina acaecida por haber omitido las necesarias reparaciones o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia. La indemnización se dividirá entre ellos conforme a la prorrata establecida en el respectivo reglamento de copropiedad (art. 2323 del Código Civil). Pero si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prevista en los artículos 18° y 19° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación al artículo 2003, regla 3ª, del Código Civil (art. 2324 del Código Civil y Ley General de Urbanismo y Construcciones).²² Más adelante, aludiremos a esta responsabilidad.

c.17) El daño causado por una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio, es imputable a todas las personas que habitan la misma parte del edificio, y la indemnización se dividirá entre todas ellas; a menos que se pruebe que el hecho se debe a la culpa o mala intención de alguna persona exclusivamente, en cuyo caso será responsable esa sola (artículo 2328 del Código Civil). En este caso, puesto que la ley hace responsables a quienes “habitan” la parte del edificio aludida y no necesariamente a los dueños, es posible que respondan terceros no copropietarios, que tengan la calidad de arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, habitantes, etc.

c.18) Si hubiere alguna cosa que, de la parte superior de un edificio, amenace caída y daño, podrá ser obligado a removerla el dueño de la respectiva unidad (art. 2328, inc. 2°).

De las obligaciones enumeradas, observamos que pueden agruparse de la siguiente manera:

- Obligaciones de dar: c.2); c.3); c.6); c.7); c.13); c.16); c.17);
- Obligaciones de hacer: c.1); c.4), c.5); c.8); c.9); c.10); c.11); c.12); c.15); c.18);
- Obligaciones de no hacer: c.14).

Las limitaciones o restricciones están contempladas en el art. 32 de la Ley y en el art. 13 del Reglamento. Son las siguientes:

c.19) Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

c.20) Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila.

c.21) Las unidades no podrán hacerse servir para otros objetivos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

²² Las normas del Código Civil acerca de la ruina de un edificio, deben complementarse con las contempladas en el párrafo 7º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 148 a 157. En ellas, se establece que hecha la denuncia, la Dirección de Obras deberá proceder a inspeccionar el inmueble y si correspondiere, con el mérito de dicho informe, disponer el Alcalde la demolición de la construcción ruinosa.

c.22) Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades.

c.23) Tampoco se podrá provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso.

c.24) No se podrá almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

4.- Los gastos comunes.

a) Clasificación.

Se clasifican en **ordinarios** y **extraordinarios** y en **generales** y **especiales**. El primer distingo alude al objeto o fin del gasto común. El segundo, al número de copropietarios que deben soportarlos.

Nótese que para calificar de “ordinario” o de “extraordinario” a los gastos comunes, la ley no alude a la frecuencia, o a su carácter previsto o imprevisto ni a su carácter urgente o aplazable. Efectivamente, el distingo sólo atiende, como está dicho, al objeto o fin del gasto.

a.1) Gastos comunes ordinarios (art. 2º Nº 4).

Estos pueden ser a su vez de cuatro clases:

- De administración: son los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administración, y los de previsión que procedan.
- De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.
- De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.
- De uso y consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza.

a.2) Gastos comunes extraordinarios (art. 2º Nº 5).

Distinguimos también dos clases:

- Aquellos gastos adicionales o diferentes de los gastos comunes ordinarios; y
- Las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

a.3) Gastos comunes generales.

Son los ordinarios y extraordinarios que corresponden a todo el condominio. Ellos deben ser pagados, entonces, por todos los copropietarios, en la prorrata que corresponda.

a.4) Gastos comunes especiales.

Son aquellos que corresponde pagar a ciertos copropietarios. En efecto, si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo

de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente. El pago de gastos comunes especiales no exonera a los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio (art. 4º, inc. 3º).

b) Contribución a los gastos comunes.

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 (art. 4º, inc. 1º).

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda (art. 4, inc. 2º).²³

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 reajustables²⁴ o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad (artículo 5º, inc. 1º).²⁵

El Reglamento de la Ley establece que cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los 5 primeros días corridos de cada mes, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una periodicidad o plazos diferentes (art. 15º, inc. 1º del Reglamento de la Ley).

Establece por su parte el art. 4º, inc. 5º, que, si por no contribuirse oportunamente a los gastos comunes se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante

²³ Se trata de un caso de solidaridad legal *pasiva*.

²⁴ Conforme a la Ley N° 18.010, no podrá estipularse una tasa de interés que exceda el producto del capital respectivo y la cifra mayor entre:

- i) 1,5 veces la tasa de interés corriente que rija al momento de la convención, según determine la Superintendencia para cada tipo de operación de crédito de dinero, y,
- ii) La tasa de interés corriente que rija al momento de la convención incrementada en dos puntos porcentuales anuales, ya sea que se pacte tasa fija o variable.

Este límite de interés se denomina **interés máximo convencional** (art. 6, inc. final).

²⁵ Actualmente, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, publica mensualmente distintas tasas de interés corriente y de interés máximo convencional para operaciones no reajustables, según los plazos de las obligaciones y sus montos. ¿Cuál de estas tasas corresponde aplicar en el caso de la Ley N° 19.537? Según respuesta dada por la citada Superintendencia al estudio Jurídico “Sepúlveda, Escudero y Cía. Ltda.”, “... la tasa normal que correspondería aplicar es la correspondiente a las operaciones no reajustables de menos de 90 días y superiores a 5.000 UF o bien de operaciones reajustables en moneda nacional menores a un año, según corresponda. Lo anterior, dado que se considera que estas otras situaciones previstas por leyes especiales se refieren por una parte, y en lo que al plazo compete, a obligaciones a la vista, y por otra, y en cuanto al monto, al tramo máximo establecido por esta Superintendencia”: Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda., *Manual de la Administración de la Copropiedad Inmobiliaria*, coordinador Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, Santiago de Chile, Editorial Metropolitana, 2013, p. 37.

responderá de todo daño o perjuicio. Observamos que existe aquí una sanción adicional, al copropietario moroso en el pago de los gastos comunes, cuya cuantía puede ser importante. Tratándose del incumplimiento de una obligación cuya fuente es la ley, entendemos que el estatuto aplicable a esta responsabilidad es el contractual, entendido por nuestra doctrina como el supletorio o general.

Adicionalmente, 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 (art. 5º, inc. 3º).²⁶

Esta norma se reitera en el inc. 1º del art. 14 del Reglamento de la Ley. En esta última norma, se agrega sin embargo que la referida suspensión del suministro eléctrico requerirá del acuerdo del Comité de Administración “para cada caso en particular”, prevención que no se contempla en la ley.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el pago de dichos servicios, 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 morosos, en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes (art. 5º, inc. 4º).

El art. 28º, letra e), dispone a su vez que los copropietarios, en el reglamento de copropiedad, pueden acordar la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos 3º y 4º del art. 5º.

Cabe advertir, en todo caso, que no puede disponerse o solicitarse por el administrador, ni aún con previa autorización del Comité de Administración, la suspensión del suministro de agua potable, pues sólo la ley podría autorizarlo, y respecto a dicho servicio, no existe normas en la Ley N° 19.537 que así lo disponga. Así ha concluido la Corte Suprema, conociendo de recursos de protección.²⁷ En cambio, sí podrá suspenderse el suministro de agua potable por la compañía proveedora de dicho servicio básico, por cuentas impagas, según se establece en el art. 36 letra d) de la Ley General de Servicios Sanitarios y en el art. 116 del Decreto Supremo N° 1.199 de 2005.²⁸

Como se expresó, el copropietario que no se encuentre al día en el pago de los gastos comunes será “inhábil” (art. 2 N° 6).

²⁶ No se contemplaba una norma semejante en la Ley N° 6.071, pero sí en su reglamento, que constaba en el Decreto Supremo N° 695 del año 1971. Disponía su art. 19: “Las empresas que proporcionen suministro de agua potable, gas o energía eléctrica, no podrán suspender el servicio que proporcionen en un edificio sometido a las normas del Capítulo V del decreto supremo 880, de 1963, sino respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de los gastos comunes, y aceptarán, en consecuencia, los pagos parciales que efectúe el administrador del edificio con imputación a pisos o departamentos determinados. / La norma anterior se aplicará en todos aquellos edificios en que sea susceptible la suspensión de los servicios respecto de departamentos individuales, sin afectar a la totalidad del inmueble”.

²⁷ Revisar en “Criterios jurisprudenciales”, sentencia N° 27, dictada por la Corte Suprema con fecha 5 de mayo de 2016, autos Rol N° 37.964-2015.

²⁸ Revisar sentencia de la Corte Suprema de fecha 10 de marzo de 2016, dictada en los autos Rol N° 36.516-2015.

Adicionalmente, el reglamento de copropiedad puede contemplar la posibilidad de que se imponga una multa, a los copropietarios que se encuentren en mora en el pago de los gastos comunes. La multa deberá ser impuesta por el Comité de Administración (art. 21).

Como se deduce de los párrafos anteriores, cinco son las sanciones o efectos posibles ante el no pago íntegro y oportuno de los gastos comunes:

- Pagar intereses según la tasa máxima convencional;
- Eventualmente indemnizar perjuicios;
- Sufrir la suspensión del suministro eléctrico.
- Hacer “inhábil” al copropietario.
- Pagar multas que se le impusieren por el Comité de Administración.

Respecto de la suspensión del servicio eléctrico, cuatro son los requisitos que, de manera copulativa, deben cumplirse:

1. Que la medida esté expresamente contemplada en el reglamento de copropiedad del condominio. Respecto de este primer requisito, cabe consignar, para los condominios regidos por reglamentos de copropiedad otorgados durante la vigencia de la Ley N° 6.071 sobre “Propiedad Horizontal”, que antecedió a la Ley N° 19.537, lo dispuesto en el inc. 2° del art. 49 de esta última ley, en cuanto señala que “En los casos en que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios”. En consecuencia, aunque la facultad en cuestión no estuviere contemplada en los reglamentos de copropiedad previos a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537 (lo que ocurrió el 16 de diciembre de 1997), la ley establece una verdadera ficción, en virtud de la cual se entiende que sí lo está, a menos que los copropietarios hubieren manifestado voluntad contraria en una asamblea extraordinaria de copropietarios.

2. Que el reglamento de copropiedad autorice al administrador para que suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a la unidad respectiva. Cabe formular al respecto la misma observación hecha en el punto anterior, respecto de los reglamentos de copropiedad otorgados antes de la vigencia de la Ley N° 19.537.

3. Que el propietario de la unidad se encuentre en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes; y

4. Que el administrador obtenga el acuerdo previo del Comité de Administración, el que debe otorgarse para cada caso en particular y no en términos genéricos y a priori.²⁹

Dispone la Ley que 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 (art. 5°; inc. 2°).

²⁹ Por sentencia de 27 de enero de 2015, Rol N° 2.688-14, el Tribunal Constitucional declaró inaplicable por inconstitucionalidad, el art. 5°, inciso 3° de la Ley N° 19.537. Haremos referencia a esta sentencia, en el acápite final de este trabajo, relativo a “Criterios jurisprudenciales”.

c) Características de la obligación de pagar gastos comunes y del crédito correlativo:

c.1) Los gastos comunes constituyen una “obligación real”.

La posibilidad de que se disponga la suspensión del suministro eléctrico a la respectiva unidad, puede operar sin que tenga importancia el momento en que se devengó la obligación morosa. En efecto, la obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición (art. 4, inc. 4º). Se trata de una de las manifestaciones de lo que se denomina “contenido pasivo del dominio”.³⁰

A su vez, carece de importancia si el copropietario afectado con la suspensión se encuentra o no al día en el pago de sus obligaciones para con la empresa que suministra energía eléctrica. Nótese como la ley autoriza a la Comunidad representada por su Administrador para “intervenir” en un contrato ajeno, celebrado entre el copropietario y la compañía de electricidad, no obstante que el primero ha cumplido íntegramente con las obligaciones que tiene para con la segunda.

El propietario que en definitiva pague, podrá dirigirse en todo caso en contra de su antecesor en el dominio para el reembolso respectivo, sin perjuicio de contar además con la acción de saneamiento de evicción, en su caso. Se cuenta, entonces, con una acción de reembolso, a menos que constare que el adquirente de la unidad se hizo cargo de la obligación de pagar los gastos comunes pendientes a la época del contrato respectivo, renunciando por ende a la mencionada acción. La cláusula debe constar en el contrato, de manera que en el silencio de las partes, el adquirente contará con la expresada acción de reembolso. Ésta prescribirá de acuerdo a las reglas generales, es decir, en el plazo de cinco años, contados desde que se haga exigible la obligación de reembolso, momento que coincidirá con aquél en que se paguen los gastos comunes (art. 2514 del Código Civil). El adquirente, al ser demandado para el pago de los gastos comunes, también podrá citar de evicción a quien le haya transferido el dominio. Si el demandado resultare finalmente “evicto”, el tradente deberá responder por los perjuicios experimentados por aquél, en los términos previstos en el Código Civil, en las normas del contrato de compraventa. En este último caso, la acción prescribirá en el plazo de cuatro años, contados desde el pago de los gastos comunes, de conformidad a lo previsto en el art. 1856 del Código Civil.

c.2) El crédito por gastos comunes goza de preferencia.

Dispone la ley que el crédito gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los créditos enumerados en el art. 2481 del Código Civil. De esta manera, si se embargare la unidad, los únicos créditos que preferirán al originado por los gastos comunes, serán los de primera clase o los hipotecarios.

c.3) Carácter ejecutivo del crédito por gastos comunes.

La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá **mérito ejecutivo** para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los

³⁰ Distinto es el caso de multas impagas que se le hubieren impuesto por el Comité de Administración o decretado judicialmente al copropietario anterior. En tales casos, nos encontramos ante “obligaciones personales”, que sólo podrían cobrarse al infractor, y no al nuevo copropietario.

avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador (art. 27º).

Se trata, por ende, de uno de los casos de títulos ejecutivos previstos en el N° 7 del art. 434 del Código de Procedimiento Civil: “El juicio ejecutivo tiene lugar en las obligaciones de dar cuando para reclamar su cumplimiento se hace valer alguno de los siguientes títulos: (...)7º Cualquiera otro título a que las leyes den fuerza ejecutiva”.

En cuanto al documento que hace las veces de “título ejecutivo”, debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Puede tratarse de dos documentos:

i) una copia del acta de asamblea de copropietarios en que se hayan aprobado los gastos comunes; o, ii) el “aviso de cobro” de los gastos comunes, extendido de conformidad al acta de la asamblea respectiva, firmado por el administrador.

En el primer caso, en principio puede tratarse de asamblea ordinaria o extraordinaria, sean tales gastos comunes ordinarios o extraordinarios. Sin embargo, debe tenerse presente lo dispuesto en el art. 17º N° 7 de la Ley, en cuanto ahí se advierte que sólo podrá tratarse en sesión extraordinaria de la asamblea, los “Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio”. Entre estos últimos, por ejemplo, los gastos que se acuerden para pintar un edificio, o cambiar los pisos de los pasillos, o sistemas eléctricos o de calefacción, obras de ingeniería y construcción a consecuencia de los daños ocasionados por un sismo o inundación, etc. De cualquier manera, es importante dejar expresa constancia, al aprobar estos gastos extraordinarios, que ellos constituyen “gastos comunes”, pues en caso contrario, no prosperará la demanda ejecutiva que pueda interponerse contra un copropietario moroso en su pago.³¹ Además, debe descartarse en este caso, según se desprende del tenor del art. 17º, que en lugar de aprobarse estos gastos o inversiones extraordinarios en asamblea, pueda recurrirse al mecanismo de “consulta por escrito” a los copropietarios.

- La copia del acta de la asamblea debe estar “autorizada” por el Comité de Administración o en su defecto por el administrador. La expresión “autorizada”, debe entenderse alusiva a “dar fe de un documento” o “confirmar, comprobar algo”, de acuerdo al Diccionario de la Lengua Española. Deberá incorporarse entonces una glosa en la que se exprese, por ejemplo, que la copia del acta de la asamblea “está conforme con su original que consta a fojas X en el respectivo libro de actas del condominio del año Z (de los años X a Z)”.

Aunque la Ley no lo exige, es aconsejable también reducir a escritura pública el acta respectiva.

El cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo (art. 33º, último inciso).

El requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificará personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en

³¹ Ver sentencia de la Corte Suprema de 29 de diciembre de 2015, autos Rol N° 8.824-2015, a la que hacemos referencia en el acápite de “Criterios jurisprudenciales”.

la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva (art. 6º, inc. 3º).

Demandadas las prestaciones morosas correspondientes a gastos comunes, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio (art. 27º, inc. 2º).

Usualmente, en el juicio ejecutivo se pide el embargo de la unidad y de ser necesario su remate. En tal caso, debe acompañarse el detalle de los gastos comunes morosos, incluyendo los devengados durante el juicio.

Cabe advertir que a diferencia de lo expuesto respecto a los gastos comunes, las multas impuestas a un copropietario no confieren a la administración título ejecutivo para cobrarlas (ver en “Criterios jurisprudenciales”, sentencia N° 25, de la Corte Suprema, de 11 de mayo de 2016, autos Rol N° 32.145-15).

Respecto a esta obligación de pagar los gastos comunes, cabe tener presente que ocurre si el propietario de la unidad la hubiere arrendado. Al efecto, podrían presentarse las siguientes situaciones:

- En el contrato de arrendamiento, las partes estipulan que todos los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, generales y especiales, serán de cargo del arrendatario. En tal caso, no hay duda que el arrendatario debe pagarlos, sin derecho a repetir en contra del arrendador. Pero si el primero no los pagare, el administrador podrá accionar en contra del propietario, porque ante la Ley, él es el llamado a cumplir con esta prestación, y obviamente el pacto entre arrendador y arrendatario le es inoponible a la comunidad. Si así ocurre, el dueño de la unidad y arrendador podrá demandar después al arrendatario, por el monto pagado (éste es un típico caso de “obligación a la deuda” y “contribución a la deuda”). En efecto, José Manuel Figueroa Valdés señala al respecto: “Por regla general (...) el obligado al pago de los gastos comunes es el propietario de la respectiva unidad. Sin embargo, éste puede convenir en el respectivo contrato de arrendamiento que las expensas o gastos comunes ordinarios o extraordinarios los pague el arrendatario. A nuestro juicio, el convenio puede comprender tanto los gastos comunes ordinarios, incluido el fondo de reserva, como extraordinarios, toda vez que en el campo del derecho privado rige aquel principio conforme al cual se puede hacer todo aquello que no esté expresamente prohibido por la ley, y en el caso particular no existe ninguna disposición en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que prohíba o limite este tipo de convenios, a diferencia de la legislación anterior, y específicamente al artículo 9º del Decreto Supremo 695,³² actualmente derogado, que prohibía que el convenio entre

³² En realidad, era el inc. 5º del art. 11 del Decreto Supremo 695 el que establecía la aludida prohibición, en los siguientes términos: “Los convenios que se celebraren entre el propietario y el arrendatario del piso o departamento, de acuerdo a lo previsto en el artículo 3º de la ley 11.622, para el reembolso de los gastos comunes que correspondan a los servicios de calefacción, agua potable, agua caliente, gas, energía eléctrica y otros similares, podrán incluir las expensas o gastos comunes de administración y de conservación de los bienes comunes; pero no podrán extenderse, en caso alguno, a los gastos de reparación de los mismos bienes comunes”. La referencia a la Ley N° 11.622, que “REGLAMENTA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES POR CASAS O DEPARTAMENTOS, PIEZAS, SECCIONES O LOCALES Y FIJA LA RENTA MAXIMA QUE SE PODRA COBRAR POR DICHOS ARRENDAMIENTOS”, se entiende con la lectura de sus tres primeros artículos:

“Artículo 1.º La renta anual máxima de habitaciones, locales comerciales o industriales, oficinas y predios urbanos, en general, no podrá exceder del 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial. Para

propietario y arrendatario se extendiera al pago de los gastos de reparación de los bienes comunes”.³³

- En el contrato de arrendamiento, las partes estipulan que los gastos comunes serán de cargo del arrendatario, pero sin precisar si dicha obligación comprende todos los gastos comunes o sólo los ordinarios y generales. En opinión de Figueroa Valdés, en tal caso, el arrendatario estará obligado a pagar los gastos comunes *ordinarios*, (y dentro de ellos los montos por concepto de *fondo común de reserva*) puesto que ellos estarían incluidos dentro de las *reparaciones locativas*: “Ahora bien, si el convenio en cuestión no precisa el tipo de gastos comunes que deberá solventar el arrendatario, debemos aplicar las normas del contrato de arrendamiento del Código Civil, y en especial el artículo 1940, que prescribe: ‘El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas’, definiendo las mismas como ‘las que según la costumbre del país³⁴ son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, roturas de cristales, etc.’. De esta forma, podrán asimilarse a las reparaciones locativas –y por ende ser de cargo del arrendatario- los gastos comunes ordinarios, definidos en el artículo 2° N° 4° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, incluidos en éstos el fondo común de reserva, que tiene por objeto atender gastos de reparaciones de bienes de dominio común, los cuales quedan comprendidos en la definición de gastos comunes ordinarios”.³⁵ Al igual que en el caso anterior, el administrador de la comunidad podrá demandar siempre al dueño, y si éste paga los gastos comunes ordinarios, respecto de éstos podrá repetir en contra del arrendatario. Los gastos comunes extraordinarios, por el contrario, serían de cargo exclusivo del propietario.

- En el contrato de arrendamiento, las partes nada estipulan acerca de los gastos comunes: Figueroa Valdés sostiene que “En el caso de que no exista convenio al respecto, el propietario debe dar cumplimiento a la obligación del pago, por ser él el responsable frente a la comunidad”.³⁶ En principio, podría entenderse que en esta tercera hipótesis el arrendador y propietario de la unidad carecería de acción para repetir en contra del arrendatario, por el pago de los gastos comunes, incluso los ordinarios. Sin embargo, creemos que aún en el silencio de las partes, el propietario podría exigirle al arrendatario

los efectos de esta ley, se entenderá como predio urbano el que está situado en poblado y el edificio que fuera de población, se destine normalmente a vivienda y no a menesteres campestres”.

“Artículo 2.o La circunstancia de que se incluyan muebles en el arrendamiento, no será motivo para alzar la renta anual máxima determinada en el artículo anterior respecto de aquellas propiedades cuya renta por mes sea inferior al monto de un sueldo vital mensual”.

“Artículo 3.o No se comprende en las limitaciones anteriores el precio que el arrendatario o subarrendatario deba pagar al arrendador o subarrendador por los servicios de calefacción, agua potable, agua caliente, gas, energía eléctrica, y otros similares, cuando el mantenimiento de tales servicios sea de cuenta y cargo del arrendador. El precio de estos servicios deberá estipularse independientemente de las rentas a que se refieren los dos artículos anteriores, y no podrá significar lucro o beneficio para el arrendador”.

³³ Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., p. 228, N° 24.2.

³⁴ La expresión “país” empleada por el Código Civil, debe entenderse no en su acepción de “nación” o “Estado”, sino en la de “región, provincia o territorio”, de manera que puede variar en distintos lugares de un mismo Estado (Diccionario de la Lengua Española).

³⁵ Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., pp. 228y 229, N° 24.2.

³⁶ Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., p. 229, N° 24.2.

el pago o el reembolso, en su caso, de los gastos comunes ordinarios. En efecto, cabe tener presente aquí lo dispuesto en el art. 1563, inc. 2º del Código Civil: “Las cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen”. El objetivo perseguido por la disposición consiste en incorporar en el contrato las cláusulas usuales, silenciadas en la declaración. Es cierto que en la práctica, sin embargo, se le ha atribuido un significado muy restringido. En efecto, se lo ha explicado de manera que sólo queden involucradas en las cláusulas usuales las cosas llamadas “de la naturaleza del contrato”, o sea, las cláusulas legales que se entienden incorporadas al contrato sin necesidad de una manifestación expresa de voluntad (en tal sentido, Alessandri y Meza Barros). Pero tal aplicación no correspondería al espíritu de la norma, que buscaría la incorporación al contrato de usos consuetudinarios, independientemente de la ley. Esta amputación de lo consuetudinario en el terreno interpretativo, se ha fundado en que en la legislación nacional los usos no juegan un rol sino cuando la ley expresamente dispone que se les tome en cuenta (art. 2º del Código Civil). Ello permite entender la poca importancia de los usos en la interpretación de los contratos civiles. López Santa María lamenta esta interpretación tan restrictiva, ya que impide la vivificación del Derecho mediante la consideración de aquello que es generalmente admitido en una comunidad determinada y que teniendo significación jurídica, pudo omitirse por la ley. Agrega este autor que “la idea de aplicar los usos del pueblo en el silencio del contrato aún no se abre camino en Chile, ya que los espíritus, con demasiada frecuencia, siguen creyendo que no hay Derecho más allá de la ley”.³⁷ Siguiendo entonces la tesis de Jorge López Santa María, bien podría sostenerse que en el silencio de las partes, el pago de los gastos comunes ordinarios debe ser, en definitiva, asumido por el arrendatario, pues es una cláusula “de uso común” que así acontezca en el contexto de un contrato de arrendamiento.

- Las partes estipulan en el contrato de arrendamiento que los gastos comunes deberán ser pagados por el arrendador, liberándose expresamente de esa obligación al arrendatario. En este caso –muy inusual a decir verdad–, no hay duda que el propietario deberá pagar los gastos comunes, cualesquiera fuere su índole, sin derecho a repetir en contra del arrendatario.

d) Cobro y recaudación de los gastos comunes.

Se efectuará el cobro por el administrador del condominio (art. 23º), de conformidad a las normas de la Ley Nº 19.537, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente, deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes (art. 6º, inc. 1º).

El aviso de cobro deberá ser remitido por el administrador dentro del mes anterior al que origina el cobro (art. 16, inc. 1º del Reglamento de la Ley).

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de

³⁷ López Santa María, Jorge, *Los contratos. Parte general*, tomo I, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, segunda edición actualizada, 1998, tomo II, p. 452.

saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración (art. 6º, inc. 2º).

La recaudación de los gastos comunes corresponderá al administrador, salvo que el Comité de Administración la encomiende a otras entidades de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio (art. 16º, inc. 3º del Reglamento de la Ley).

5.- Del “Fondo Común de Reserva” (art. 7º).

En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un “fondo común de reserva”, para atender a:

- Reparaciones de los bienes de dominio común;
- La certificación periódica de las instalaciones de gas, certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones; o a
- Gastos comunes urgentes o imprevistos.

Este fondo se formará e incrementará:

- Con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios;
- Con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios;
- Con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que alude el art. 13º, inc. 2º (bienes comunes cuyo uso y goce exclusivo se asigna a uno o más copropietarios); y
- Con los recursos que se obtengan por la enajenación, arrendamiento o gravamen de bienes de dominio común, en los casos previstos en el art. 14º, inc. 3º.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el art. 23º, inc. 6º (la cuenta corriente o de ahorro exclusiva del condominio y que obligatoriamente debe abrirse).

Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa.

Como ha destacado José Manuel Figueroa Valdés, “Con respecto a la naturaleza jurídica de este fondo, la Corte de Apelaciones de Santiago, en fallo confirmado por la Corte Suprema de fecha 8 de julio de 1991, ha establecido que el fondo común de reserva constituye una expensa o gasto común, por lo que sigue su misma suerte en relación a su cobro, morosidad y calidad de interesado, que exige la ley para participar en las asambleas de copropietarios”.³⁸

Estamos de acuerdo con esta conclusión. Es cierto que la Ley se refiere al “fondo común de reserva” en el art. 7, mientras que los arts. 4 a 6 aluden a los “gastos comunes”, pero de la relación de estas normas y del propio tenor del art. 7 se desprende

³⁸ Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., p. 247, N° 30.

que este fondo forma parte de los gastos comunes. Entre otros fines que tiene este fondo, según se desprende del último art. Citado, está el de "... atender a gastos comunes urgentes o imprevistos". Acto seguido, agrega la norma que el fondo se formará e incrementará, entre otros, "con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios".

Es decir, una de las fuentes que van nutriendo el fondo de reserva, lo constituye un porcentaje en que se aumentan los gastos comunes. O, es lo mismo que afirmar que una porcentaje de los gastos comunes, debe apartarse, para adicionarse al fondo de reserva.

Adicionalmente, cabe destacar que en el Reglamento de la Ley, el artículo que trata del fondo común de reserva –art. 17-, se encuentra dentro del Título III, denominado precisamente "De la contribución a los gastos comunes".

Ahora bien, ¿qué clase de gasto común es el aludido porcentaje de incremento? ¿Ordinario o extraordinario? Creemos que tienen el carácter de gastos comunes ordinarios, atendiendo a dos razones:

i.- A que se pagan de manera continua, mes a mes.

ii.- Que deben destinarse a solventar los gastos previstos en las letras b) y c) del N° 4 del art. 2 de la Ley (es decir, gastos de "mantención" y de "reparación").

Al efecto, no debe creerse que los gastos comunes "extraordinarios" sean lo mismo que "gastos comunes urgentes o imprevistos". Así, por ejemplo, reparar un ascensor, reemplazando partes y piezas del mismo, constituye un gasto común ordinario, conforme a la letra c), N° 4, del art. 2 de la Ley. Pero es, evidentemente, y al mismo tiempo que ordinario, un gasto común "urgente o imprevisto".

José Manuel Figueroa Valdés, a propósito de la situación del arrendatario de una unidad que forma parte de un condominio, deja en claro –según lo que ya referimos- que el fondo de reserva integra los gastos comunes ordinarios. Nos remitimos a lo expuesto en el punto relativo a la contribución a los gastos comunes.

6.- Acceso al régimen de copropiedad inmobiliaria (art. 10º).

Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas:

- Por la Ley N° 19.537 y su Reglamento;
- Por la Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- Por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
- Por los instrumentos de planificación territorial; y
- Por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2 de 1959 del Ministerio de Obras Públicas y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo precedentemente expuesto y extender **el certificado** que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo:

- La fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad;³⁹
- La foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces;
- Las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio (detallando las casas, departamentos, bodegas y estacionamientos).

La resolución del Director de obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad (art. 38º, inc. 1º).

Cabe consignar que la Ley no señala en qué plazo debe otorgar el Director de Obras Municipales el aludido Certificado. Pero se ha concluido⁴⁰ que ello debe ocurrir en

³⁹ Dispone el art. 4º del Reglamento de la Ley, que para el primer reglamento de copropiedad, no se aplicará lo dispuesto en la letra c) del art. 28 de la Ley en orden a que debe señalarse en él el número y fecha del archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces, exigencia que la ley formula para los reglamentos de copropiedad que acuerden los copropietarios de un condominio (y no el propietario del proyecto). Se entiende la norma, pues cuando se trata del primer reglamento de copropiedad, sólo podrá pedirse el archivo en el Conservador competente de los planos respectivos, una vez otorgado el certificado por la Dirección de Obras Municipales.

⁴⁰ Expresa al efecto la Circular Ord. N° 0258 DDU 172, de 18 de mayo de 2005, del Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo: “1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y ante consultas hechas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente circular sobre la aplicación en forma supletoria del artículo 24 de la Ley 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado, para establecer el plazo que tienen las Direcciones de Obras Municipales en aquellas situaciones en que no han sido determinados por la normativa de urbanismo y construcciones vigente, como lo es el caso del certificado que declara que un condominio se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria. 2. Cabe señalar que tanto la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, como la ley General de Urbanismo y Construcciones, no establecen plazo que deba cumplir el Director de Obras Municipales para extender el respectivo certificado que declara acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria. Sobre el particular, el artículo 11 de la Ley 19.537 señala que los planos del condominio deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y archivarse en una sección especial del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10 del mismo cuerpo legal. 3. Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece expresamente en su artículo 118 que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días para pronunciarse sobre los permisos de construcción y en los casos que la solicitud de permiso acompañe el informe favorable del revisor independiente, dicho plazo se reducirá a 15 días. Del mismo modo el inciso quinto del artículo 144 del señalado cuerpo legal, señala que lo dispuesto anteriormente será también aplicable al caso de las recepciones definitivas parciales o totales. 4. Teniendo en consideración lo anterior, se solicitó un informe en derecho a la División Jurídica de este Ministerio, el cual es compartido por esta División, cuyas principales conclusiones se transcriben a continuación: ‘... el artículo 3º de la Ley N° 19.880 dispone que constituyen, también, actos administrativos los dictámenes o declaraciones de juicio, constancia o conocimiento que realicen los órganos de la Administración en el ejercicio de sus funciones. En tanto que el artículo 24 prescribe en su inciso tercero que los informes, dictámenes u otras actuaciones similares, deberán evacuarse dentro del plazo de 10 días, contado desde la petición de la diligencia. Dispone, además, en su artículo 1º que en caso de que la ley establezca procedimientos administrativos especiales, ella se aplicará con carácter supletoria. Ahora bien cabe tener presente que la Ley N° 19.537 es una normativa de carácter especial que efectivamente no contempla un plazo para emitir el certificado a que se refiere el artículo 10 de la misma, a diferencia de lo que dispone en su artículo 38 respecto de la solicitud formulada por la asamblea de copropietarios para modificar o dejar sin efecto dicha declaración, caso en el cual tendrá un plazo de treinta

el plazo de 10 días, indicado en el inc. 3° del art. 24 de la Ley N° 19.880, de 2003, que “ESTABLECE BASES DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS QUE RIGEN LOS ACTOS DE LOS ORGANOS DE LA ADMINISTRACION DEL ESTADO”⁴¹, salvo que la solicitud para acoger un condominio al régimen de copropiedad se formulare conjuntamente con una gestión de aquellas que sí tienen un término reglado en la citada Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuyo caso el plazo, por regla general, será de 30 días.

La Ley N° 20.841, por su parte, publicada en el Diario Oficial de 30 de mayo de 2015, interpreta el inc. 1° del art. 10 de la Ley, “en materia de espacios que sean bienes nacionales de uso público y los de dominio comunitario en el régimen de copropiedad inmobiliaria”. Dispone al efecto que:

a) Los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se entienden incluidos dentro de las normas de este último cuerpo legal que todo condominio debe cumplir, con excepción del inciso 4° del art. 136.

días corridos para pronunciarse contado desde la fecha de la presentación de la misma. En relación al carácter supletorio de las disposiciones de la Ley N° 19.880 cabe señalar que según la jurisprudencia administrativa la aplicación supletoria procederá en cuanto ella sea conciliable con la naturaleza del respectivo procedimiento especial, toda vez que el objetivo es solucionar los vacíos que éste presente, sin que pueda afectar o entorpecer el normal desarrollo de las etapas o mecanismos que dicho procedimiento contempla para el cumplimiento de la finalidad particular que le asigna la ley (dictámenes N°s 33.255 de 2004 y 11.662 de 2006, de la Contraloría General de la República). En consecuencia, en el caso en examen, a juicio de esta División, la aplicación del plazo indicado en el artículo 24 de la Ley N° 19.880 está supeditada a que sea conciliable con el procedimiento previsto para las actuaciones del Director de Obras Municipales, que se rige por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y por la Ley Orgánica Constitucional sobre Municipalidades N° 18.695 y, además, con la finalidad particular que le asigna la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. En relación a lo expresado debe hacerse presente que por regla general los Directores de Obras Municipales tienen un término de treinta días para pronunciarse respecto de las solicitudes que se le formulan, plazo que a juicio de esta División no podría verse reducido en aquellos casos en que la solicitud para acoger un condominio al régimen de copropiedad se formulare conjuntamente con una gestión de aquellas que sí tienen un término reglado en la citada Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, la aplicación de las normas de la Ley N° 19.880 no podría servir para soslayar las exigencias que la normativa especial establece para los condominios’. 5. De lo anteriormente expuesto, cabe concluir que cuando sólo se solicite el trámite para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria el Director de Obras Municipales tendrá el plazo indicado en el artículo 24 de la Ley N° 19.880 para el otorgamiento del certificado señalado en el artículo 10 de la Ley N° 19.537, siempre que se cumplan con las exigencias que la normativa establece para los condominios. Sin embargo, ello no es aplicable cuando la solicitud de dicho certificado se efectúa conjuntamente con otra solicitud o autorización de las cuales el Director de Obras Municipales sí tiene un término reglado en la normativa de urbanismo y construcciones vigente. 6. Finalmente, es dable concluir que en aquellas actuaciones en que no exista un plazo reglado en la normativa vigente, es posible aplicar el plazo indicado en el artículo 24 de la Ley N° 19.880, siempre que sea conciliable con el procedimiento del Director de Obras Municipales y que su aplicación no sirva para soslayar las exigencias que la normativa establece para cada actuación”.

⁴¹ Dispone esta norma: “Artículo 24. El funcionario del organismo al que corresponda resolver, que reciba una solicitud, documento o expediente, deberá hacerlo llegar a la oficina correspondiente a más tardar dentro de las 24 horas siguientes a su recepción. / Las providencias de mero trámite deberán dictarse por quien deba hacerlo, dentro del plazo de 48 horas contado desde la recepción de la solicitud, documento o expediente. / Los informes, dictámenes u otras actuaciones similares, deberán evacuarse dentro del plazo de 10 días, contado desde la petición de la diligencia. / Las decisiones definitivas deberán expedirse dentro de los 20 días siguientes, contados desde que, a petición del interesado, se certifique que el acto se encuentra en estado de resolverse. La prolongación injustificada de la certificación dará origen a responsabilidad administrativa”.

Los artículos 66, 67 y 70, integran el Capítulo V de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, “De la subdivisión y la Urbanización del Suelo”, que forma parte del Título II de dicha ley, “De la planificación urbana”. El art. 66 alude a la formación de nuevas poblaciones, barrios, grupos o conjuntos habitacionales. El art. 67, a los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos. El art. 70, se refiere a la cesión gratuita y obligatoria que debe hacerse en toda urbanización de terrenos, para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para el equipamiento, las superficies que señala la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original.

Los artículos 134, 135 y 136, forman parte del Capítulo II de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, “De la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias”, que forma parte del Título III de dicha ley, “De la construcción”. El art. 134 señala las obras necesarias para urbanizar un terreno. El art. 135, dispone que una vez terminados los trabajos de urbanización, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Agrega el precepto que, cuando la citada Dirección acuerde (otorgue) la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas: i) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y, ii) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para localizar equipamientos. El art. 136, impide al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos, correspondientes a una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, mientras no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización exigidos en los artículos 134 y 135 y la Ordenanza General.

Con todo, respecto de las promesas de venta, debemos tener presente lo previsto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcción, que establece que todo contrato de promesa de compraventa en que el promitente vendedor sea una persona que tenga por giro la actividad inmobiliaria o que construya o encargue construir inmuebles, deberá ser caucionado con una póliza de seguro o boleta bancaria, cuando: i) El inmueble no cuente con recepción definitiva; y ii) El promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz.

b) Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al art. 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador, quedando los demás que resulten de la aplicación del mencionado art. 70 como bienes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.⁴² Se explica esta norma, porque de aplicar el tenor literal del art. 135,

⁴² La Ley N° 20.841, en realidad subsana un error que se cometió por el legislador, cuando en virtud de la Ley N° 20.741, de 1 de abril de 2014, derogó el inc. 1° del art. 9° de la Ley N° 19.537. El inciso derogado, tenía un

otorgada la recepción final, serán “de dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto”. En cambio, conforme a la ley interpretativa, sólo tendrán el carácter de bienes nacionales de uso público, aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador.

Al acceder al régimen de copropiedad inmobiliaria, los condominios deben obtener también un rol único tributario. Conforme a la información disponible en la página del Servicio de Impuestos Internos, será necesario para ello:

1. Presentar el Formulario 4415, relativo a “Inscripción al Rol Único tributario y/o Declaración Jurada de Inicio de Actividades”.
2. Acreditar domicilio.
3. En el trámite de obtención de Rut deben participar todos los miembros o integrantes de la comunidad, firmando cada uno de ellos la solicitud y exhibiendo su respectiva cédula nacional de identidad. La solicitud también puede ser firmada por un administrador, representante o mandatario común, el que deberá presentar su cédula nacional de identidad y el documento firmado y autorizado ante Notario en que conste su designación como tal.
4. El administrador deberá presentar el acta (original o fotocopia simple) de su nombramiento, reducida a escritura pública.

La materia está regulada por la Circular N° 31 de 1 de junio de 2007, del Servicio de Impuestos Internos.

7.- Planos del condominio (art. 11º).

Los planos de un condominio deberán singularizar claramente:

- Cada una de las unidades en que se divide un condominio;
- Los diferentes sectores del condominio que comprendan bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores (art. 4, inc. 3º); y
- Los bienes de dominio común.

Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una **sección especial** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el art. 10º, inc. 2º.

El art. 3º del Reglamento, establece con mayor detalle que deben singularizarse en los planos del condominio:

- Las unidades que integran el condominio;
- Los sectores en que éste se subdivide;
- Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el plan regulador respectivo;⁴³

tenor semejante al que establece la Ley N° 20.841. De esta manera, por la vía de una ley interpretativa, se enmendó el error cometido en el año 2014.

⁴³ Respecto a la localización de unidades de estacionamientos correspondientes a la cuota mínima obligatoria, expresa la Circular Ord. N° 0106/DDU 178, de 13 de febrero de 2007, suscrita por la Jefa de División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: “En conformidad a las facultades

- Los estacionamientos establecidos como mínimo para los condominios de viviendas sociales en el art. 8º de la Ley; y
- Los bienes de dominio común incluyendo en ellos los estacionamientos de visitas, si los hubiere.

8.- Requisitos de las escrituras referidas a unidades (art. 12º, inc. 1º).

Al respecto, debemos distinguir:

- En todas las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberá hacerse referencia al plano del condominio.
- En las escrituras públicas **en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna de esas unidades**, además de hacerse referencia al plano del condominio, deberá insertarse el certificado de la Dirección de Obras Municipales respectiva, que acoge el condominio a la Ley en análisis. En las aludidas escrituras públicas, se inserta en la práctica:
 - a) Cuando corresponda, la Resolución municipal que aprobó la fusión de dos o más inmuebles en los que se levantó el condominio y las referencias al archivo del plano de fusión en el Conservador de Bienes Raíces.
 - b) La Resolución municipal que aprobó el Permiso de Edificación y aquellas que lo modifican y las referencias a las escrituras públicas a que se redujeron.
 - c) El Certificado en que consta la Recepción Definitiva de las obras.
 - d) La Resolución y Certificado que acoge la construcción a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

otorgadas a esta División por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente circular que se vincula con la factibilidad de emplazar fuera del predio de un condominio acogido a la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, parte de la 'cuota mínima obligatoria' de estacionamientos establecida por el instrumento de planificación territorial, esto, amparado en lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones". La circular, después de aludir al tenor de los artículos 8º y 11º de la Ley N° 19.537, concluye: "3. De las normas reseñadas se infiere sin lugar a dudas, que la 'cuota mínima obligatoria' de estacionamientos únicamente puede ser cumplida dentro del recinto del condominio que genera la obligación, cuota que debe quedar claramente definida y graficada en el plano del condominio aprobado por la Dirección de Obras Municipales. Por lo tanto, no es posible establecer toda o parte de la 'cuota mínima obligatoria' exigida para estacionamientos fuera del recinto de un condominio. 4. Diferente es la situación de las unidades de estacionamientos que exceden la 'cuota mínima' obligatoria de estacionamientos. En este caso, es perfectamente lícito acogerse a las disposiciones generales precisadas en los incisos segundo y tercero del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones". Los aludidos incisos del artículo 2.4.2., establecen por su parte: "Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios o edificaciones que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso deberá cumplirse con las disposiciones señaladas en este artículo. / Para los casos de estacionamientos ubicados en otros predios o edificaciones, la distancia entre el acceso de éstos y el acceso del edificio que genera la obligación, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 300 m tratándose de edificios de vivienda y 600 m en caso de otros usos".

e) La Resolución que da cuenta del cumplimiento de las obras de urbanización o que éstas se han garantizado, cuando corresponda (sólo cuando se trata de un condominio tipo B, acogido a la Ley N° 19.537).

f) El Certificado del Servicio de Impuestos Internos, mediante el cual se asignan Roles de Avalúo Fiscal en Trámite.

También se incluirá en la escritura que dé cuenta de la “primera venta” de la unidad, la nómina de proyectistas y constructores, para los efectos del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (cuyo texto fue fijado por la Ley N° 19.472), y de los artículos 1.2.2 y 1.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

9.- Contenido de la inscripción registral (art. 12º, inc. 2º).

Las inscripciones del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrán las siguientes menciones:

- a) La fecha de la inscripción;
- b) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- c) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- d) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- e) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano del condominio;
- f) La firma del Conservador.

La norma es concordante con el art. 78 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, salvo en cuanto a señalar el número (por ejemplo, departamento N° 72) y la ubicación (del séptimo piso del Edificio A) que corresponda a la unidad en el plano del condominio.

10.- Uso de las unidades (art. 32º).

Como se expresó, este artículo contempla las “limitaciones o restricciones” que deben cumplir los copropietarios. Reiteramos su tenor:

- a) Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.
- b) Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila.
- c) Las unidades no podrán hacerse servir para otros objetivos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.
- d) Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades.
- e) No se podrá provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso.⁴⁴

⁴⁴ El Decreto Supremo N° 38 de fecha 12 de junio de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente, regula la emisión de ruidos generados por las fuentes que en él se indican. De acuerdo a su art. 6, N° 13, se entiende por “Fuente Emisora de Ruido”, “toda actividad productiva, comercial, de esparcimiento y de servicios,

f) No se podrá tampoco almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

Para asegurar que se cumpla lo expuesto en los párrafos precedentes, usualmente el Comité de Administración dicta un **reglamento interno**, en el que usualmente se regulan aspectos tales como los días y horarios en que se prohíbe generar ruidos molestos (distinguiendo entre horarios de invierno y verano), extracción de basura, espacios para la recreación de los niños, control de visitas, lavado de vehículos, uso de bocina de vehículos, velocidad de ingreso y salida de vehículos, lugares para dejar bicicletas, procedimiento para manejar conflictos entre copropietarios, etc. Aunque tal reglamento interno puede dictarse por el Comité de Administración, conforme lo dispone el art. 21° de la Ley, es aconsejable someterlo a la aprobación de la asamblea de copropietarios, para darle mayor fuerza. Si el reglamento interno se refiere a materias que deben ser tratadas en asamblea extraordinaria de copropietarios, es indispensable que ésta lo apruebe, caso en el cual debe entenderse que opera una delegación de facultades (N° 5 del inc. 5° del art. 17 de la Ley). Así, por ejemplo, otorgar al Comité de Administración la facultad para remover al administrador del Condominio.⁴⁵ En cambio, la designación del administrador debe hacerse por asamblea ordinaria (art. 25 inc. 1° del Reglamento de la Ley).

faenas constructivas y elementos de infraestructura que generen emisiones de ruido hacia la comunidad”. La expresión “elementos de infraestructura”, comprende edificios o casas. Con todo, se excluyen de esta definición las actividades señaladas en el art. 5, entre ellas, conforme a su letra c): “La actividad propia del uso de viviendas y edificaciones habitacionales, tales como voces, circulación y reunión de personas, mascotas, electrodomésticos, arreglos, reparaciones domésticas y similares realizadas en este tipo de viviendas”. El mismo art. 6, N° 9, define la “edificación colectiva” como aquella “constituida por unidades independientes, tales como departamentos, oficinas o locales comerciales, acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o a otras leyes que regulen edificaciones de esa naturaleza”. En el N° 19 se define al “receptor” como “toda persona que habite, resida o permanezca en un recinto, ya sea en un domicilio particular o en un lugar de trabajo, que esté o pueda estar expuesta al ruido generado por una fuente emisora de ruido externa”. En el N° 27, se define qué se entiende por “unidad independiente”: “la que, formando parte de una edificación colectiva, permite su utilización en forma independiente del resto de la edificación, tales como departamentos, oficinas o locales comerciales, sin perjuicio que se acceda a ella a través de espacios de uso común”. El Decreto distingue entre cinco zonas, cuatro de ellas urbanas y la última rural. La Zona I, es aquella que se aplica a los condominios, y la define el N° 28 del art. 6 en los siguientes términos: “aquella zona definida en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo y ubicada dentro del límite urbano, que permite exclusivamente uso de suelo residencial o bien este uso de suelo y alguno de los siguientes usos de suelo: Espacio Público y/o área Verde”. En dicha Zona I, los niveles máximos permisibles de presión sonora son los siguientes: de 7 a 21 horas, 55 decibeles, y de 21 a 7 horas, 45 decibeles (art. 7). A su vez, el art. 3 dispone: “Cuando dos o más unidades independientes de una edificación colectiva o condominio, que sean parte de la fuente emisora de ruido, generen emisiones sonoras en forma simultánea, los límites máximos permisibles de ruido serán aplicables a la emisión conjunta de dichas unidades, y la responsabilidad de su cumplimiento recaerá sobre la respectiva administración, conforme lo establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria u otras leyes especiales”. De acuerdo al art. 20, corresponderá a la Superintendencia del Medio Ambiente fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones contempladas en el Decreto.

⁴⁵ Ver en “Criterios jurisprudenciales” sentencia N° 28, dictada por la Corte Suprema con fecha 11 de febrero de 2016.

El aludido reglamento interno, sin embargo, no puede imponer limitaciones al derecho de propiedad de cada copropietario, pues aquellas sólo pueden establecerse por la ley. Así se ha resuelto por la jurisprudencia.⁴⁶

La infracción a las limitaciones o restricciones señaladas anteriormente será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa.

Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia.

Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las limitaciones o restricciones precedentemente indicadas, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de éste último de repetir contra el infractor.⁴⁷

11.- Uso de los bienes comunes (art. 13º).

Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

Las construcciones en bienes comunes, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios (que deberá ser extraordinaria), cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

12.- Asignación del uso y goce exclusivo de bienes comunes (art. 13º, incisos 2º y 3º).

Distinguimos al respecto:

a) En cuanto a los bienes comunes a que se refieren las letras c), d) y e) del N° 3 del art. 2º de la Ley: pueden asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios;

b) En cuanto a los bienes comunes a que se refieren las letras a) y b) del N° 3 del art. 2º de la ley: pueden asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios,

⁴⁶ Revisar en “Criterios jurisprudenciales” sentencia N° 30, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso con fecha 2 de septiembre de 2014.

⁴⁷ Otro caso de solidaridad legal *pasiva*.

cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b).

Si la constitución de uso y goce exclusivo se produce por acuerdo de asamblea de copropietarios, ésta deberá tener el carácter de extraordinaria (art. 17, inc. 5°, N° 11 de la Ley y art. 11 inc. 1° del Reglamento de la Ley), y además, no podrá suplirse este requisito por una consulta escrita (art. 17, inc. 6° de la Ley).

El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. La asamblea de copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero (art. 11º, inc. 2º del Reglamento de la Ley).

Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras Municipales.⁴⁸

Sobre los estacionamientos de visitas no podrán constituirse derecho de uso y goce exclusivo (art. 11º, inc. 2º del Reglamento de la Ley).

Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que pueden constituirse en favor de uno o más copropietarios, son inseparables del dominio de la respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad (art. 11º, inciso final del Reglamento de la Ley). En consecuencia, aunque nada se diga en la escritura—de compraventa por ejemplo— acerca de este uso y goce exclusivo, el adquirente tendrá derecho al mismo.

La Ley habla del “uso y goce exclusivo”. En consecuencia, el copropietario titular de estos derechos no sólo podrá usarlo, sino también darlo en arrendamiento (por ejemplo, cuando se trata de un estacionamiento), a menos que el reglamento de copropiedad se lo prohíba.

Cabe destacar que la constitución de un derecho de uso y goce exclusivo sobre un bien común no se encontraba contemplada en la legislación anterior, aunque sí reconocida en la práctica. Refiere al efecto José Manuel Figueroa: “... se consagra legalmente la institución de los bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo, esto es, aquellos bienes en que la nuda propiedad pertenece a la comunidad toda, pero su uso y goce corresponde exclusivamente a uno o más copropietarios en virtud de lo establecido en el respectivo reglamento de copropiedad o un acuerdo de asamblea. Recordemos que en la legislación anterior, esta institución no se encontraba tratada en forma expresa; sin embargo, tanto la práctica como la jurisprudencia de nuestros tribunales habían hecho de esta materia una verdadera institución dentro de la propiedad horizontal”.⁴⁹

⁴⁸ La Ley N° 20.741 eliminó la exigencia de contar también con acuerdo de la asamblea.

⁴⁹ Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., pp. 45 y 46.

13.- Inseparabilidad del dominio exclusivo de la unidad y de los bienes comunes (art 14º, inc. 1º de la Ley y art. 11º, inc. final del Reglamento de la Ley).

Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad.

En consecuencia, aunque en el respectivo título translativo de dominio nada se dijere acerca de los derechos en los bienes comunes, el adquirente se hará titular de tales derechos por el solo ministerio de la ley.

Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común, según se expresó.

14.- Enajenación, arrendamiento y gravamen de los bienes comunes (art. 14º, incisos 2º y 3º).

Consigna la Ley que no podrán dejar de ser de dominio común aquellos bienes a que se refieren las letras a), b) y c) del N° 3 del art. 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías. Tales son:

- Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio.
- Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo.
- Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) citadas.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del N° 3 del art. 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c).

Los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) son los siguientes:

- Los bienes muebles e inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios; y
- Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el Reglamento de Copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) del art. 2º N° 3.

No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por la Ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del N° 3 del art. 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

A los actos y contratos a que se refieren los párrafos anteriores, comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el Presidente del Comité de Administración, en representación de la asamblea de copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

No podrán enajenarse, darse en arrendamiento ni gravarse los estacionamientos de visitas (art. 12º, inc. 2º del Reglamento de la Ley).

La asamblea de copropietarios que apruebe la enajenación o arrendamiento o la constitución del gravamen, así como la modificación del reglamento de copropiedad, si fuere el caso, deberá ser extraordinaria (art. 17º, inc. 5º, números 1 y 2 de la Ley y art. 12º del Reglamento de la Ley).⁵⁰

15.- Obligaciones en caso de efectuar ciertos trabajos en el condominio (art. 14 bis y art. 14 ter).

a) Construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten ventilación y obras que alteren instalaciones de gas (art. 14 bis, inc. 1º).

Las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas:

- Por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles;
- Con el acuerdo de la asamblea de copropietarios; y
- Con el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

b) Instalaciones hechas al interior de unidades (art. 14 bis, inc. 2º).

El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad sólo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire:

- A través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles; y
- Previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.

Si el propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad no cumpliera con lo prevenido en este artículo será sancionado conforme a lo dispuesto en el artículo 32 (art. 14 bis, inc. 3º).

c) Alteraciones o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores y otros equipos (art. 14 bis, inc. 4º).

Asimismo, las alteraciones o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios:

⁵⁰ Ver en “Criterios jurisprudenciales”, sentencia N° 29, dictada por la Corte Suprema con fecha 4 de noviembre de 2015, autos Rol N° 9.909-2015.

- Deberán ser ejecutadas por empresas o personas que cuenten con una inscripción vigente en el registro de instaladores, mantenedores y certificadores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- Contar con el acuerdo de la asamblea de copropietarios (debe ser asamblea extraordinaria, conforme al art. 17 inc. 5° N° 13, pues se trata de alteraciones en bienes comunes; con todo, no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que regulen las alteraciones en los bienes comunes); y
- Contar con el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

La tramitación de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales se efectuará conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (art. 14 ter).

16.- Cambio de destino de una unidad (art. 15º).

Suele ocurrir que el propietario de una unidad tenga interés en obtener el cambio de destino de ésta, por ejemplo, de habitacional a comercial.

Debemos distinguir, según si se trata de condominios constituidos bajo la vigencia de la Ley N° 19.537 o de la Ley N° 6.071, de Propiedad Horizontal.

a) Condominios constituidos bajo la vigencia de la Ley N° 19.537.

Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá cumplir con tres requisitos copulativos:

- Que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial;
- Permiso de la Dirección de Obras Municipales (la que verificará que el cambio solicitado esté permitido por el aludido instrumento de planificación territorial); y
- Acuerdo previo de la asamblea. Dicha asamblea deberá ser extraordinaria, de conformidad a lo previsto en el art. 17° inc. 5° N° 10 de la Ley. El quórum para sesionar será en este caso el establecido en el inc. 2° del art. 19° de la Ley: en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio. En ambos casos, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del 75% de los derechos asistentes. Con todo, el inc. 6° del art. 17° dispone que “No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10 (...), cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio”. De esta manera, si el cambio de destino se encuentra regulado en el respectivo reglamento de copropiedad, no será necesario realizar asamblea extraordinaria (ni ordinaria) en la que se adopte un acuerdo aprobando el cambio en cuestión. Ello, sin perjuicio, obviamente, de cumplir con los dos primeros requisitos (que el cambio esté permitido en el respectivo instrumento de planificación territorial y que la Dirección de Obras otorgue el pertinente Permiso).

b) Condominios constituidos bajo la vigencia de la Ley N° 6.071.

Dispone el art. 49° de la Ley que respecto de las comunidades acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal, continuarán aplicándose (salvo acuerdo unánime en contrario) las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación a –entre otras materias- el cambio de destino de las unidades del condominio. De ahí que la Contraloría General de la República señale en un dictamen: “Luego, para cambiar el destino de una unidad de un condominio establecido con anterioridad a la entrada en vigencia de la anotada Ley N° 19.537 –como sería el de la especie-, habrá que estarse a lo que disponga el respectivo reglamento de la comunidad, salvo que, en virtud del indicado acuerdo unánime, sea procedente aplicar el artículo 15 de dicho texto legal, según el cual se requerirá que el nuevo uso se ajuste a lo dispuesto en el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la dirección de obras municipales, la aquiescencia previa de la asamblea extraordinaria, como lo preceptúa el artículo 17 (...) del mismo cuerpo normativo (aplica dictamen N° 11.439, de 2014)”.⁵¹

⁵¹ Dictamen N° 61.312 de fecha 11 de agosto de 2014 (el dictamen alude también a los dictámenes números 14.877 de 2003; 50.252 de 2004; y 3.496 de 2014, todos relativos al cambio de destino en unidades de copropiedad inmobiliaria). También nos parece útil aludir al Dictamen N° 59.313, que responde a una presentación hecha por el propietario de un departamento ubicado en calle Santa Magdalena de la Comuna de Providencia. Dicho municipio rechazó su petición de cambio de destino, no obstante que actúa debidamente autorizado por la asamblea extraordinaria de comuneros, conforme con el respectivo reglamento de copropiedad, y que anteriormente dicha entidad edilicia accedió a idéntico requerimiento respecto de otra unidad del mismo inmueble. Después de referirse el Dictamen al art. 49° de la Ley N° 19.537, señala: “Luego, para efectuar tal modificación tratándose de una copropiedad establecida con anterioridad a la entrada en vigencia de la anotada Ley N° 19.537, habrá que estarse a lo que disponga el respectivo reglamento de la comunidad, a no ser que, en virtud del indicado acuerdo unánime, sea procedente aplicar el artículo 15 de dicho texto legal, según el cual se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la dirección de obras municipales, la aquiescencia previa de la asamblea extraordinaria, según lo dispone el artículo 17, inciso quinto, N° 10, del mismo cuerpo legal (aplica dictamen N° 11.439, de 2014). Ahora bien, de los antecedentes tenidos a la vista, aparece que, en efecto, tal como informa la municipalidad, en el correspondiente reglamento de copropiedad, del año 1956, no se consignó originalmente un procedimiento para efectuar cambios de destino, prohibiéndose expresamente en su artículo séptimo que cada dueño lo hiciera. Sin embargo, según consta del acta de la asamblea de copropietarios celebrada el 11 de marzo de 1993, estos acordaron por unanimidad que ‘cada copropietario en forma individual queda facultado para solicitar, cuando lo estime pertinente, el cambio de destino de su departamento de habitacional a comercial sin necesidad de requerir para ello el acuerdo de la asamblea de copropietarios’. Enseguida, se explicitó en la referida acta que con el objeto de armonizar ese documento con el reglamento de copropiedad, la asamblea acordó en forma unánime modificarlo, y en lo que interesa, eliminó del mencionado artículo séptimo la prohibición que pesaba sobre cada propietario de cambiar el destino de la propiedad. Así las cosas, es del caso precisar que a la fecha de entrada en vigencia de la anotada Ley N° 19.537, esto es, en el año 1997, el reglamento de copropiedad en comento ya estaba modificado, en los términos reseñados, debiendo la comunidad de que se trata regirse por aquél en lo relativo al cambio de destino de las unidades, salvo que decidan por unanimidad acogerse al régimen contemplado en el antedicho texto legal. [De esta manera] como quiera que, en atención a lo acordado en el acta de la asamblea de copropietarios y a la modificación en el comentado reglamento, no cabe sino entender que la comunidad del edificio de que se trata autorizó el cambio de destino de las unidades del mismo. Por tanto, cumple manifestar que procede que la Municipalidad de Providencia acceda a lo solicitado por el señor (...) respecto del cambio de destino del departamento N° (...) del Edificio ubicado en calle Santa Magdalena N° (...), de dicha comuna, debiendo informar de lo obrado a esta Entidad de Control dentro del plazo de 15 días, contado desde la total tramitación del presente oficio”.

17.- Constitución de gravámenes sobre las unidades de un condominio (art. 16º).

a) Condominios ya acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

b) Condominios en proyecto o en construcción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales (este plano debe estar visado por la Dirección de Obras Municipales). Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes comunes, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el art. 10º inciso 2º (el certificado que acoja condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria), procediéndose al archivo definitivo del plano del condominio. De esta manera, distinguimos dos etapas: i) en la primera etapa, que opera desde la fecha de la inscripción de la hipoteca, ésta gravará “la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno”; ii) en la segunda etapa, una vez otorgado el certificado que acoja condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la hipoteca “se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común”. Por cierto, para que opere la segunda etapa, no se requiere “de nueva escritura ni inscripción”.

Se trata de un caso de hipoteca sobre “bienes futuros”, pero en rigor distinto al caso a que alude el art. 2419 del Código Civil. En efecto, en el caso del Código Civil, la futureidad está dada por la adquisición del dominio: quien hipoteca, aún no es dueño del inmueble. Sería un caso en el cual, indudablemente, la hipoteca sobre cosa ajena es válida⁵², aunque sus efectos quedan supeditados a que en futuro el constituyente efectivamente adquiriera el dominio del predio que hipoteca. Mientras ello no ocurra, no podrá inscribirse la hipoteca. En cambio, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 19.537, quien hipoteca es dueño, sólo que de todo el terreno en el cual, en el futuro, se emplazará la unidad respectiva, que todavía no existe. Pero aun así, la hipoteca se entiende constituida desde ya y se procede a su inscripción.

La fórmula anterior puede resultar muy útil, cuando en el terreno ya se han levantado edificios o casas y vendido departamentos o unidades, pues si así ocurriere, no será posible hipotecar el inmueble como un todo, pues sobre él, hay otros propietarios

⁵² Cuestión debatida en la doctrina nacional.

que tendrían que consentir en el gravamen. En efecto, cada comprador de un departamento o casa del condominio, adquiere también una cuota en los bienes comunes, y entre éstos, está el terreno respectivo.

El caso también es interesante, en cuanto se reconoce expresamente la figura de la “radicación” de la hipoteca, que consiste en circunscribir una hipoteca que grava a un predio en mayor extensión, a una parte del mismo, materialmente determinada. Aunque en las normas de la hipoteca del Código Civil no se contempla tal figura, vemos que el legislador nacional sí la ha reconocido en el art. 16 de la Ley N° 19.537.

c) Menciones que debe contener la inscripción de la hipoteca o gravamen.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del art. 2432 del CC., las que se expresan en los números 4) y 5) del art. 12º de la Ley en análisis. En consecuencia, ellas serán:

- “El nombre, apellido y domicilio del acreedor, y su profesión, si tuviere alguna, y las mismas designaciones relativamente al deudor, y a los que como apoderados o representantes legales del uno o del otro requieran la inscripción. / Las personas jurídicas serán designadas por su denominación legal o popular, y por el lugar de su establecimiento; y se extenderá a sus personeros lo que se dice de los apoderados o representantes legales en el inciso anterior” (N° 1 del art. 2432 del Código Civil).
- “La fecha y la naturaleza del contrato a que accede la hipoteca, y el archivo en que se encuentra⁵³. / Si la hipoteca se ha constituido por acto separado, se expresará también la fecha de este acto, y el archivo en que existe” (N° 2 del art. 2432 del Código Civil).
- “La suma determinada a que se extienda la hipoteca en el caso del artículo precedente” (N° 4 del art. 2432 del Código Civil).
- “La fecha de la inscripción y la firma del Conservador” (N° 5 del art. 2432 del Código Civil).
- “La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad” (N° 4 del art. 12º de la Ley).
- “El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11” (N° 5 del art. 12º de la Ley).

18.- Los estacionamientos del condominio (art. 8º, inc. 1º e inc. 4º).

a) Número mínimo de estacionamientos.

En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes. Dichas “normas vigentes” son las contempladas en los instrumentos de planificación territorial.

No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título VI de la ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas.

⁵³ Es decir, la Notaría en la que se otorgó.

b) A quién se pueden enajenar los estacionamientos.

Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria sólo podrán enajenarse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio.

Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

c) Estacionamientos de visitas.

En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento.

Como expresamos, los estacionamientos de visitas no podrán enajenarse, arrendarse o gravarse.

d) Posibilidad de rebajar dotación mínima de estacionamientos en condominios de viviendas sociales.

En casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la mencionada dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales, cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público.⁵⁴

e) Arrendamiento de estacionamientos.

¿Puede el copropietario dar en arrendamiento el estacionamiento de su propiedad a personas que no tienen la calidad de copropietarios o al menos de arrendatarios u ocupantes a otro título de alguna unidad del condominio? ¿Es válida la prohibición que se establezca al efecto en un condominio? Citamos a continuación los comentarios de Marcelo Barrientos, formulados en el contexto de un contrato de arrendamiento de estacionamiento, celebrado entre particulares: “En este contexto, y si él se celebra dentro de una comunidad de edificios o copropiedad inmobiliaria, no necesariamente hay determinación exacta [en el contrato] de los vehículos que se estacionan; y puede estacionarse un día uno y otro día otro. Lo relevante es la persona a

⁵⁴ El número de estacionamientos de un condominio dependerá de lo que establezcan las respectivas “Normas urbanísticas”, definidas en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo N° 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicado en el Diario Oficial de 5 de junio de 1992) en los siguientes términos: “todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, **exigencias de estacionamientos**, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación”. Cfr. también la Circular Ord. N° 0389 de 2 de mayo de 2008, de la División de Desarrollo Urbano.

la que se arrendó el lugar para que se estacione. No es usual tampoco hacer entrega de las llaves del automóvil al arrendador, por lo que no se otorga necesariamente custodia del vehículo al dueño del local o plaza de estacionamiento. Visto así, las obligaciones de conservación y custodia propias de este contrato sólo surgen si el vehículo queda al cuidado del arrendador. La obligación de vigilar y custodiar que va implícita en el contrato de estacionamiento celebrado entre privados resulta ser de menor intensidad, porque generalmente hay libre acceso al espacio que ocupa el vehículo, sin ningún control de acceso al recinto o en menor grado, y ello por dos razones: i) de la salida o entrada del lugar en donde se encuentra el vehículo, de ordinario se facilita clave o control de acceso al arrendatario, sobre todo si de edificios o copropiedades inmobiliaria se trata; y ii) cualquier copropietario o a quien se haya autorizado por alguno de éstos, puede ingresar al lugar sin mayor escrutinio. Con los problemas de seguridad que puede acarrear al arrendar a desconocidos un estacionamiento dentro de la comunidad de copropietarios, cabe preguntarse si ¿es posible prohibirle a un copropietario la posibilidad de arrendar a terceros ajenos al edificio o comunidad un estacionamiento de su propiedad? Pareciera ser que no; pero la respuesta admite dos posibles interpretaciones. La primera se refiere a que la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria no señala norma especial en la materia. Pareciera, en todo caso, que si el ‘Reglamento de Copropiedad’ se pronuncia en contra de estas prácticas por parte de los copropietarios, no puede llevarse a cabo el arriendo de un estacionamiento dentro de la copropiedad. Así por lo menos se desprende del artículo 21 de la citada ley, que entrega al Comité de Administración la facultad de imponer multas que estuvieren contempladas en el ‘Reglamento de Copropiedad’ para quienes infrinjan las obligaciones que en él se señalan. El tema no es pacífico, pues estas decisiones del comité de administración pueden ser revocadas por la asamblea ordinaria de copropietarios de acuerdo a la ley⁵⁵. Es más, cualquiera de los copropietarios que quiera arrendar a un tercero extraño al edificio un estacionamiento pudiera recurrir de protección constitucional si se lo prohíben, pues tal prohibición de arrendar, a su juicio, puede suponer una clara limitación a su derecho de propiedad y libre disposición de los bienes que le pertenecen y que se encuentra consagrado en la Constitución. Como se ve pugnan dos intereses jurídicos contrapuestos. Una interpretación distinta de la anterior puede llevar a pensar que la prohibición de arrendar impuesta a algún copropietario podría derivar de una norma contenida en el ‘Reglamento de Copropiedad’ solamente, pero en ningún caso del Comité de Administración, ya que de la norma del artículo 21 de la Ley N° 19.537 no es posible deducir dicha facultad. En efecto, el artículo 28 de la citada ley, atribuye a los copropietarios la facultad de acordar en el ‘Reglamento de Copropiedad’ las limitaciones que estimen convenientes, normas que son obligatorias y para los ocupantes a cualquier título. De estimarse que dichas limitaciones son constitutivas de una prohibición de arrendar, ellas serían contrarias a derecho. En consecuencia, bajo este punto de vista, se podría pedir judicialmente la revisión y

⁵⁵ El texto que citamos alude a una asamblea “ordinaria”, pero entendemos que ello será así, en la medida que la prohibición emane de un acuerdo del Comité de Administración y no del Reglamento de Copropiedad, pues en este último caso, la modificación al reglamento de copropiedad que contenga la prohibición de arrendar los estacionamientos a personas ajenas al edificio o condominio, debe aprobarse en asamblea **extraordinaria**, de conformidad al art. 17 de la Ley.

modificación del ‘Reglamento de Copropiedad’ que expresa esta gravísima limitación al dominio, de conformidad con lo que sobre el particular se establece en el artículo 31 de la Ley sobre copropiedad inmobiliaria. Nos parece que el medio más rápido y eficaz en tal sentido es el recurso de protección”.⁵⁶

19.- Superficies mínimas de los condominios y de las unidades (art. 8º, incisos 2º, 3º y 4º).

a) Regla aplicable a los condominios tipos “A” y “B”.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el **instrumento de planificación territorial**⁵⁷ o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio.

b) Reglas aplicables a los condominios tipo “B”.

Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este computo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al art. 9º (para nuevas áreas verdes).

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) Prohibición de subdividir y lotear.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario (tratándose de condominios tipo “B”) no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso 3º del art. 14º. Tales casos, aplicables sólo a los bienes de dominio común, son los siguientes:

- Cuando por circunstancias sobrevinientes los bienes comunes dejen de tener las características señaladas en las letras a), b) y c) del art. 2º Nº 3.
- Cuando aun manteniendo tales características, la asamblea de copropietarios acuerde, con los quórum exigidos por la Ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere

⁵⁶ Barrientos Zamorano, Marcelo, “Jurisprudencia por daños en estacionamientos de vehículos regido por la ‘Ley del consumidor’”, en *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, N° 34, Valparaíso, 2010, pp. 39-73.

⁵⁷ Cinco son los “Instrumentos de Planificación Territorial”, y se encuentran contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Título II, “De la planificación urbana”, Capítulo II, “De la planificación urbana en particular”. Tales son: a) Plan Regional de Desarrollo Urbano (artículos 30º a 33º); b) Plan Regulador Intercomunal (artículos 34º a 40º); c) Plan Regulador Comunal (artículos 41º a 45º); d) Plan Seccional (artículo 46º); y, e) Límite Urbano (artículos 52º a 54º).

la letra c) del N° 3 del art. 2º (o sea, los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) del N° 3 del art. 2º). En este caso sin embargo, la enajenación sólo podrá hacerse en favor de los copropietarios colindantes.

20.- Cesión de terrenos para áreas verdes o para equipamiento (art. 9, inc. 1º).

a) Cesión para áreas verdes.

Para que la Dirección de Obras Municipales apruebe el proyecto de edificación del condominio, se exigirá, conforme al art. 70º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la cesión de una franja o porción de terreno para áreas verdes. Al efecto, se establece que, cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, la Ley da al propietario del proyecto dos alternativas, previo acuerdo con la municipalidad respectiva:

- a) Podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna; o,
- b) Compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno. La municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes.

b) Cesión para equipamiento.

Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

c) Condominios de viviendas sociales.

Agrega el art. 9º que lo dispuesto en el inc. 1º de dicho precepto, no será aplicable tratándose de los condominios de viviendas sociales. En armonía con lo anterior, dispone el art. 35º del Reglamento de la Ley que a los condominios de viviendas sociales no les serán aplicables las normas del inc. 1º del art. 9 de la Ley.

21.- Conexión con bienes nacionales de uso público (art. 9, inc. 2º).

Distingue la Ley según se trate del terreno en que se emplace el condominio o de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario. En otros términos, según si estamos ante un condominio tipo A o tipo B:

- a) Condominios tipo A: el terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. En el segundo caso, la franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial.

b) Condominios tipo B: los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.

El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso.

Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

TITULO II: DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS.

1.- De los órganos de administración.

Distingue la Ley entre:

a) La Asamblea de Copropietarios.

No está definida en la ley, pero podemos señalar que corresponde a la reunión de los copropietarios, legalmente citados al efecto, para conocer y resolver con el quórum previsto en cada caso, sobre las diversas materias de interés para el condominio.

b) El Comité de Administración.

Lo define el art. 2º Nº 7 como “aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley”.

c) El Administrador.

Señala el art. 2º Nº 8 de la ley que es “la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad”.

2.- De la Asamblea de Copropietarios.

a) Función que le encomienda la Ley: todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en la Ley. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias (art. 17º, incisos 1º y 2º).

b) De las asambleas ordinarias.

- Cuando tienen lugar: Se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ella podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias (artículo 17, inc. 3º de la Ley y art. 20º, inc. 4º del Reglamento de la Ley).

El art. 20º, inc. 3º del Reglamento de la Ley, precisa que las sesiones ordinarias deberán celebrarse en las oportunidades y con la periodicidad que determine la asamblea de copropietarios, y a falta de tal determinación se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en el mes de marzo.

c) De las asambleas extraordinarias (artículo 17, inc. 4°).

- Cuando tienen lugar: cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el 15% de los derechos en el condominio, y en ellas, sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

- Materias que sólo pueden tratarse en sesiones extraordinarias (art. 17°, inc. 5°):

1º Modificación del reglamento de copropiedad.

2º Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3º Reconstrucción o demolición del condominio.

4º Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5º Delegación de facultades al Comité de Administración.

6º Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

7º Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de 12 meses, del equivalente a 6 cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

8º Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al art. 26º de la Ley y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

9º Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.⁵⁸

10º Cambio de destino de las unidades del condominio.

11º Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.

12º Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

13º Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

14º Aprobación del Plan de Emergencia ante siniestros (art. 36º de la Ley).

- En cuanto a la **delegación de facultades** al Comité de Administración, prevista en el N° 5 del inc. 5° del art. 17, cabe preguntarse por el alcance de la norma. Nada dice la Ley sobre el particular. Por ende, podría entenderse que la asamblea extraordinaria podría delegar en el Comité de Administración *todas* las facultades que la Ley le confiere a la primera.

⁵⁸ Se introdujo en la Ley por la reforma que ésta experimentó por la Ley N° 20.168 (Diario Oficial de 14 de febrero de 2007). La modificación propende a que los condominios puedan celebrar contratos destinados a generar ingresos, con el fin de que puedan autofinanciarse en algún porcentaje. Se expresó al efecto: “Durante el debate hubo consenso en orden a redactar esta norma en términos amplios, de modo que incluya todos los mecanismos que puedan facilitar el financiamiento de la copropiedad, con objeto de maximizar sus recursos y de incentivar las asociaciones con terceros. Hubo consenso en aprobarla, debido a que se trata de una materia que tiene una regulación incipiente en la normativa en comento y que permitirá a los condominios contar con locales comerciales u obtener autorización para colocar un letrero publicitario en los edificios, todo lo cual beneficiará directamente a la comunidad y no sólo al copropietario que actúa individualmente en este tipo de negocios, como ocurre en la actualidad” (Boletín 3804-14, Congreso Nacional). En el caso de la instalación de publicidad en “cortinas de andamios”, que cubran las fachadas de un edificio, habrá que cumplir, en cada caso, con lo previsto en la respectiva Ordenanza Municipal (por ejemplo, Ordenanza N° 107 de 27 de septiembre de 2011, de la Municipalidad de Providencia).

Así, por ejemplo, podría delegarse en el Comité de Administración la facultad para arrendar bienes de dominio común o para constituir derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios. Sin embargo, la experiencia enseña que la asamblea debiera ser prudente en cuanto a delegar sus facultades, de manera que ello sea más bien excepcional y por plazos determinados.

- Materias que pueden ser objeto de **consulta por escrito**: contempla la Ley un procedimiento de consulta escrita a los copropietarios, en las materias que deban tratarse en asambleas extraordinarias, con excepción de las señaladas en los números 1 (cuando alteren los derechos en el condominio), y en los números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13 del inc. 5° del art. 17° de la ley. De esta manera, las reglas concernientes a la consulta por escrito son las siguientes:

1. Las materias que pueden ser objeto de consulta, son las contempladas en los números 1 (con la salvedad indicada), 5, 6, 7, 8 y 9 del inc. 5° del art. 17° de la Ley.

2. La consulta será firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio y se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a asamblea.

3. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios.

4. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio.

5. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura.

6. En caso de rechazo de la consulta, ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

- Casos en los cuáles puede omitirse la asamblea extraordinaria: no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13 del inc. 5° del art. 17°, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio (artículo 17, inc. 6°).

- Formalidad en caso de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales: tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualesquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial (artículo 17, inc. 7°).

- Consultas hechas en condominios de viviendas sociales: tratándose de esta clase de condominios, las consultas escritas efectuadas conforme al artículo 17 de la Ley, se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el 50% de los derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13 del inc. 5° del art. 17° (artículo 17, inc. 8°). En consecuencia, las únicas materias que no

podrán ser objeto de consulta escrita serán las contempladas en los números 1 (cuando se alteren los derechos en el condominio), 2, 3 y 4 del inc. 5° del art. 17°.

- Caso en que sólo se requiere de la autorización del propietario de la unidad: los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar (artículo 17, inc. 9°).

d) Citación a asambleas: el Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de administración, o en la Secretaría Municipal cuando se tratare de condominios de viviendas sociales, con una anticipación mínima de 5 días y que no exceda de 15. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados (art. 18º, inc. 1º).

e) Lugar en que se efectúan las asambleas: deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea (artículo 18, inc. 2°).

Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo (artículo 18, inc. 3°).

f) Quórum para que sesione la asamblea (art. 19º):

- Asambleas ordinarias: se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran (inc. 1°).

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a 6 horas (inc. 6°).

- Asambleas extraordinarias:

1. Regla general: se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio (inc. 2°).

2. Para tratar las materias señaladas en los números 1 al 5 del inc. 5° del art. 17º, se requerirá para constituirse la asamblea, tanto en primera como en segunda citación, de la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio (inc. 3°).

3. Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los

copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 90% de los derechos en el condominio (inc. 4°).

4. En las asambleas extraordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a 5 ni superior a 15 días (inc. 6°).

- Condominios de viviendas sociales: tratándose de esta clase de condominios, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 50% de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración (inc. 5°).

- Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar, el administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33 de la Ley (inc. 7°).

- Quórum mayor fijado en reglamento de copropiedad: los quórum previstos en la Ley para sesionar pueden aumentarse pero no disminuirse. El aumento podrá establecerse en el reglamento de copropiedad (art. 28°, letra i) de la Ley), pero siempre que no se trate del primer reglamento de copropiedad dictado por el propietario del condominio (art. 29°, inc. 1°).

g) Quórum para adoptar acuerdos:

- Asambleas ordinarias: mayoría absoluta de los asistentes (artículo 19, inc. 1°).

- Asambleas extraordinarias:

1º Regla general: los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del 75% de los derechos asistentes (artículo 19, inc. 2°).

2º Para adoptar acuerdos en las materias señaladas en los números 1 al 5 del inc. 5° del art. 17º, se requerirá el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio (artículo 19, inc. 3°).

3º Los acuerdos relativos a modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán del voto favorable de los copropietarios asistentes que representen, a lo menos, el 85% de los derechos en el condominio (artículo 19, inc. 4°).

- En el caso de los condominios de viviendas sociales, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 50% de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, se podrá resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio (artículo 19, inc. 5°).

- Caso en el cual no se reúna el quórum para adoptar acuerdos: en tal evento, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el art. 33º de la Ley (artículo 19, inc. 7°).

- Quórum mayor fijado en reglamento de copropiedad: los quórum previstos en la Ley para adoptar acuerdos pueden aumentarse pero no disminuirse. El aumento podrá establecerse en el reglamento de copropiedad (art. 28°, letra i) de la Ley), pero siempre

que no se trate del primer reglamento de copropiedad dictado por el propietario del condominio (art. 29°, inc. 1°).

h) Deber de asistencia a las asambleas: todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Salvo que el reglamento de copropiedad disponga otra cosa, el apoderado podrá acreditar su personería con poder simple, aunque se sugiere que un Notario Público autorice la firma del poderdante. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido (art. 20°, inc. 1°).

i) Copropietarios con derecho a votar y a ser elegidos: sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la Ley que nos ocupa exige unanimidad⁵⁹. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso 2° del art. 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea (art. 20°, inc. 2°).

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces (art. 20°, inc. 3°).

j) Obligatoriedad de los acuerdos: los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos (art. 20°, inc. 4°).

⁵⁹ En realidad, hoy la Ley —excepto para el caso que se indicará— no exige unanimidad para adoptar acuerdos, después que la Ley N° 20.741 (Diario Oficial de 1 de abril de 2014) sustituyó el inciso 4° del art. 19°, que señalaba lo siguiente: “Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios”. Tras la reforma, según ya se refirió, el quórum para sesionar es un total de copropietarios que representen, al menos, el 90% de los derechos en el condominio, y el quórum para adoptar acuerdos es el de un 85% de los derechos en el condominio. Pero podría ocurrir que el reglamento de copropiedad exija unanimidad para ciertas materias, sea para sesionar o para adoptar acuerdos, caso en el cual, sería imprescindible que concurren tanto los copropietarios hábiles como los inhábiles. Con todo, se requerirá acuerdo unánime de los copropietarios, para el caso previsto en el art. 49, esto es, tratándose de condominios constituidos al amparo de la Ley N° 6.071, cuando se sometan, en ciertas materias, a las normas de la Ley N° 19.537 (aludiremos a ellas al tratar del Título V de la Ley).

k) Constancia de los acuerdos: de los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia (art. 20º, inc. 5º).

l) Sesiones en las que se requiere asistencia de notario: a las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del inc. 5º del art. 17º, deberá asistir un notario, quien deberá certificar (autorizar) el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórums obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración (art. 20º, inc. 6º).

3.- Del Comité de Administración (art. 21º).

a) Designación.

La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior.

Con posterioridad, los siguientes Comités de Administración serán elegidos en la respectiva asamblea.

Con todo, por asamblea extraordinaria, se podrá remover parcial o totalmente a los miembros del Comité de Administración (art. 17º, N° 6).

Lo anterior deja en evidencia que jerárquicamente, el Comité de Administración está subordinado a la asamblea de copropietarios.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, el juez, a petición de cualquier copropietario, citará a asamblea a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere (art. 40º del Reglamento de la Ley).

b) Duración.

El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité.

c) Personas que pueden integrarlo.

Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración:

- Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges⁶⁰; y

⁶⁰ No podrá integrar el Comité el “conviviente civil” de un copropietario, pues la Ley no alude a tal estado civil y la Ley N° 20.830 que regula el “Acuerdo de Unión Civil”, dispone en su art. 23º que todas las inhabilidades, incompatibilidades y prohibiciones que las leyes y reglamentos establecen respecto de los cónyuges se harán extensivas, de pleno derecho, a los convivientes civiles, pero no así los derechos.

- Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.

d) Vigencia de sus acuerdos.

Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por el propio Comité o por la asamblea de copropietarios (art. 21° de la Ley y art. 24°, inc. 5° del Reglamento de la Ley).

e) Quórum para sesionar y para adoptar acuerdos.

Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mayoría absoluta, es decir, la mitad más uno de los asistentes. Los miembros del Comité de Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste (art. 21° de la Ley y art. 24°, incisos 6° y 7°, del Reglamento de la Ley).

f) Actos urgentes de administración y conservación.

Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación (art. 24°).

g) Principales funciones del Comité de Administración.

Sin que la enumeración que sigue deba entenderse taxativa, cabe destacar las siguientes funciones que la Ley y el Reglamento de ésta, confían al Comité de Administración:

1. Representar a la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de asamblea extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al art. 17 (art. 21°).
2. Autorizar al administrador para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Lo anterior, en la medida que el reglamento de copropiedad así lo autorice (art. 5°, inc. 3°).
3. Aprobar los presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados confeccionados por el administrador, siempre que así lo establezca el reglamento de copropiedad (art. 6°, inc. 2°).
4. Disponer que los recursos del fondo de reserva se mantengan en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o que se inviertan en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales (art. 7°, inc. 2°).
5. Disponer que se cite a asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios (arts. 17, inc. 4° y art. 18°, inc. 1°).
6. Disponer una consulta por escrito a los copropietarios, en las materias autorizadas por la Ley (art. 17°, inc. 6°).
7. Fijar el lugar en que se lleven a cabo las asambleas de copropietarios (art. 18°, inc. 2°).
8. Proceder al cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios (art. 20°, inc. 4°).

9. Dejar constancia de los acuerdos de la asamblea en un libro de actas foliado, que deberán firmar todos los miembros del comité de administración y que quedará bajo custodia del Presidente del mismo (art. 20°, inc. 5°).
10. Dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio (art. 21°).
11. Imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, del Reglamento de la Ley y del reglamento de copropiedad (art. 21°).
12. Aceptar la propuesta del administrador o presentar una alternativa distinta, en el plazo de 10 días hábiles, respecto de la certificación de las instalaciones de gas de la comunidad (art. 23°, inc. 3°).
13. Aceptar la propuesta del administrador o presentar una alternativa distinta, en el plazo de 10 días hábiles, respecto de la mantención y la certificación de los ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones (art. 23°, inc. 4°).
14. Disponer la apertura de una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro (art. 23°, inc. 6°).
15. Solicitar al administrador que rinda cuenta de su gestión, en cualquier tiempo (art. 23°, inc. 7°).
16. Autorizar la copia del acta de la asamblea en que se hayan acordado gastos comunes, para conferirle mérito ejecutivo (art. 27°, inc. 1°).
17. Denunciar las infracciones a lo prevenido en el art. 32°, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia (art. 32°, inc. 3°).
18. Confeccionar un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que deberá someterse a la aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los tres primeros meses de su nombramiento (art. 36°, inc. 3°).
19. Actualizar anualmente el plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad (art. 36°, inc. 4°).
20. Entregar copia del plan de emergencia y de los planos respectivos a la unidad de Carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimen pertinentes (art. 36°, inc. 4°).⁶¹

⁶¹ En relación con esta materia, disponen los incisos 4° y 5° del art. 142 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: “Los Cuerpos de Bomberos, después de recibidas las obras, estarán facultados para inspeccionar las condiciones generales de seguridad, las de seguridad contra incendio y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios. Si se constatare que no se cumplen las condiciones de seguridad previstas en el plan de evacuación, el Comandante del Cuerpo de Bomberos respectivo dará cuenta por escrito del resultado de la inspección al Director de Obras Municipales, a fin de que se adopten las medidas establecidas en el artículo 20 de esta ley. / Asimismo, después de recepcionadas las obras, las Direcciones de Obras Municipales podrán fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad y conservación de las edificaciones”. En el mismo sentido, establece el inc. 3° del art. 144 de la misma Ley: “Conjuntamente con la solicitud de recepción de las edificaciones cuya carga de ocupación sea igual o superior a 100 personas, destinadas a edificaciones colectivas, equipamientos y actividades productivas, se deberá adjuntar copia del plan de evacuación ingresado al Cuerpo de Bomberos respectivo. Dicho plan incluirá las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendio y de funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios en lo relativo a la señalética implementada para las vías de evacuación, así como un plano que incluya dichas vías, la indicación de los grifos, red seca, red inerte, red

21. Fijarle al copropietario de una unidad que fuere omiso en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan producir daño en otras unidades o en bienes de dominio común, un plazo para llevarlas a cabo. Si no se ejecutaren dichas reparaciones transcurrido el plazo, el Comité procederá conforme a los incisos 3° y 4° del art. 32° de la Ley, es decir, se hará la denuncia pertinente al Juez de Policía Local para que se imponga una sanción al infractor, consistente en multa de una a tres unidades tributarias mensuales, que podrán elevarse al doble en caso de reincidencia (art. 6°, inc. 3° del Reglamento de la Ley).

22. Encomendar la recaudación de los gastos comunes a una entidad de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio (art. 16°, inc. 3° del Reglamento de la Ley).

23. Tomar medidas, a propuesta del administrador, tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como sus bienes, dentro del condominio (art. 26° del Reglamento de la Ley).

24. Cuando corresponda, confeccionar un reglamento interno de Orden, Higiene y Seguridad, aplicable a los trabajadores del condominio, y someterlo a la aprobación de la asamblea de copropietarios (cuando el condominio tenga 10 o más trabajadores, art. 153° del Código del Trabajo).

h) Funciones del Presidente del Comité de Administración.

1. Comparecer, conjuntamente con el administrador, en representación de la asamblea de copropietarios, a la celebración de actos y contratos que tengan por finalidad la enajenación, el arrendamiento o la constitución de gravámenes de bienes comunes (art. 14°, inc. 3°).

2. Previa decisión del Comité de Administración, firmar, junto con el administrador, consulta por escrito a los copropietarios, en aquellas materias autorizadas por la Ley (art. 17°, inc. 6°).

3. Suscribir junto con el administrador, la escritura pública a la que se reduzca el acuerdo de los copropietarios respecto de la consulta escrita que se les haya formulado (art. 17°, inc. 6°).

4. Previo acuerdo del Comité de Administración, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados (art. 18°, inc. 1°).

5. Presidir la asamblea de copropietarios (art. 18°, inc. 2°).

6. Custodiar el libro de actas foliado, en el que constan los acuerdos de las asambleas de copropietarios (art. 20°, inc. 5°).

7. Actuar como administrador, a falta de designación del mismo por la asamblea de copropietarios (art. 22°, inc. 1°).

8. Suscribir –previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto- un convenio de administración conjunta con otro u otros condominios ubicados en la misma comuna (art. 26°, inc. 2°).

4.- Del Administrador (arts. 22° y 23°).

húmeda, accesos, sistemas de alumbrado, calefacción, los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación, y otros antecedentes que sea útil conocer en caso de emergencia”.

a) Designación del administrador.

Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en la Ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere.

El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

La designación del administrador se hará en sesión ordinaria de asamblea de copropietarios (art. 25°, inc. 1° del Reglamento de la Ley).

El administrador, si lo hubiere, no podrá integrar el Comité de Administración (art. 22°).

El primer administrador, sin embargo, será designado por la propietaria del condominio. Usualmente, lo hará junto con dictar el primer reglamento de copropiedad.

b) Duración.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma (art. 22°). Puesto que la ley habla de que el administrador podrá ser removido “en cualquier momento”, entendemos que podría serlo por una asamblea extraordinaria. La misma podría designar al nuevo administrador, pero en tal caso éste debiera tener la calidad de provisorio, pues conforme al art. 25°, inc. 1° del Reglamento de la Ley, la designación del administrador ha de hacerse en asamblea ordinaria. Otra interpretación posible, es entender que en el lapso que medie entre la remoción por la asamblea extraordinaria y la próxima asamblea ordinaria, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración (art. 25°, inc. 2° del Reglamento de la Ley).

En cuanto al quórum de la asamblea para remover al administrador, se ha sostenido que debiera ser, para sesionar, el que se exige para su designación, es decir, el que se requiere para una asamblea ordinaria o el quórum mayor previsto en el reglamento de copropiedad, y para adoptar el acuerdo, el de la mayoría absoluta de los asistentes (art. 19, inc. 1° de la Ley).⁶²

Cabe la posibilidad, también, que el administrador sea removido por el Comité de Administración, en la medida que por una asamblea extraordinaria, se le hubiera delegado a la primera tal facultad (inc. 5° del art. 17 de la Ley).⁶³ En este caso, sería imprescindible “que el acuerdo delegatorio sea tomado con la misma mayoría que habría

⁶² Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., p. 142.

⁶³ Ver en “Criterios jurisprudenciales”, sentencia N° 28, de la Corte Suprema, dictada con fecha 11 de febrero de 2016, autos Rol N° 2.966-2016.

sido necesaria en caso de que la asamblea hubiere efectuado la remoción del administrador”.⁶⁴

b) Funciones del administrador: las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como (arts. 23º y 9º de la Ley y 26º y 32º de su Reglamento):

1. Cuidar los bienes de dominio común.
2. Cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones.
3. Efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas⁶⁵ y el mantenimiento y certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones.⁶⁶

⁶⁴ Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., p. 142.

⁶⁵ La materia se encuentra regulada en el Decreto Supremo N° 66 de 2007 y en la Resolución Exenta N° 1.250 de 2009, de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Mediante el Decreto Supremo N° 66 de 2007, se aprobó el “Reglamento de Instalaciones Interiores y Medidores de Gas”. Entre otros, cabe tener presente los siguientes preceptos de este Reglamento:

“Artículo 35. Sin perjuicio de las facultades otorgadas por la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, administradores y comités de administración de los inmuebles sujetos a régimen de copropiedad inmobiliaria, en su calidad de representantes de la comunidad de copropietarios, son responsables de mantener en buen estado las instalaciones interiores de gas de uso común de dichos inmuebles, según corresponda, para lo cual deberá solicitar su Inspección Periódica, de acuerdo con el procedimiento establecido para tal efecto por la Superintendencia”.

“Artículo 36. El Administrador del edificio o condominio deberá mantener una copia de la inscripción de la Declaración de la Instalación Interior de Gas y de la documentación detallada en el artículo 32 precedente, la que deberá estar permanentemente disponible, para uso de los copropietarios, especialmente para casos de emergencia o accidente”.

“Artículo 37. Para un correcto y seguro funcionamiento de las instalaciones interiores de gas, los propietarios de éstas deberán encomendar su mantenimiento e intervención, a personal competente e instaladores de gas de la clase correspondiente, con licencia vigente otorgada por la Superintendencia, ya sea de la Empresa Distribuidora de Gas o Servicio Técnico de los artefactos o equipos a gas”.

“Artículo 38. Los propietarios, usuarios y Administrador de edificio(s) o condominio(s) con instalaciones interiores de gas, a las cuales se les haya detectado defecto(s), en el procedimiento citado en el artículo 33 precedente, deberán informar por escrito a la Superintendencia, la solución que adoptarán para corregir dicho(s) defecto(s) y regularizar ante ésta tales instalaciones, de acuerdo a los requerimientos establecidos en dicho procedimiento”.

Mediante la Resolución exenta N° 1.250 de 2009, de la citada Superintendencia, publicada en el Diario Oficial de fecha 1 de agosto de 2009, se “Establece procedimiento para la autorización y control de entidades de certificación de instalaciones interiores de gas y procedimientos de certificación, inspección y verificación de la conversión de instalaciones interiores de gas”. Nos referiremos a algunos de sus artículos, que dicen relación con las instalaciones de gas ubicadas en condominios:

El art. 1-4, se refiere a la periodicidad y vigencia de los procedimientos para la verificación e inspección de las instalaciones interiores de gas y verificación de las instalaciones sometidas a conversión. Dispone: “a) Las **instalaciones interiores de gas nuevas** deberán someterse al procedimiento de certificación una vez que hayan sido terminadas o ejecutadas y previo a su declaración. b) Las **instalaciones interiores de gas en uso** deberán someterse al procedimiento de inspección con una periodicidad de dos (2) años, contados desde la fecha del Certificado de Aprobación correspondiente a la inspección periódica anterior. En los casos en que la instalación haya obtenido dos sellos verdes consecutivos, sean éstos resultado de un procedimiento de

certificación o de inspección periódica, las inspecciones futuras se realizarán cada cuatro (4) años, periodicidad que se mantendrá mientras permanezcan calificadas con sello verde. c) Las **modificaciones de instalaciones interiores de gas** deberán ser certificadas una vez que hayan sido terminadas o ejecutadas y previo a su declaración. La vigencia de esta certificación se extenderá hasta la fecha en que corresponda realizar la inspección periódica según lo indique el sello general del edificio si corresponde. La parte no modificada de tal instalación se someterá al protocolo de inspección periódica que corresponda según la letra b) anterior. d) Las **instalaciones interiores de gas adaptadas** para ser abastecidas con un tipo de gas distinto al original, deberán someterse al procedimiento de verificación de la conversión de su estado con una antelación máxima de 48 horas al inicio del nuevo abastecimiento”. Agrega el inciso final del artículo, aplicable a los cuatro casos anteriores: “Para todo efecto, se requerirán sellos vigentes, es decir, aquellos que respeten la periodicidad establecida en este artículo”.

El art. 3-16, trata de la **“Comunicación de reinspección a usuarios**. Una vez concluido un procedimiento de inspección periódica en el que la instalación de gas haya sido calificada con sello rojo o amarillo, la Entidad de Certificación de Instalaciones de Gas deberá informar a los usuarios –propietarios y/o residentes-, al Administrador y al Comité de Administración, acerca de las siguientes obligaciones:

a) Regularizar las instalaciones, realizando las reparaciones necesarias a través de Instaladores de Gas registrados en la Superintendencia.

b) Realizar una nueva inspección una vez realizada la reparación antes señalada, ya sea con la misma Entidad de Certificación u otra”.

El Título IV de la Resolución, se titula “De las obligaciones de propietarios y administradores y/o Comité de Administración y de empresas distribuidoras y suministradoras de gas”. Reproducimos algunas de sus normas:

“Art. 4-1. Obligación de mantener las instalaciones interiores de gas en buen estado.

El propietario de un edificio es responsable de mantener en buen estado la instalación interior de gas de éste.

Los propietarios y los Administradores –o quien haga sus veces- de inmuebles sujetos al régimen de copropiedad inmobiliaria son responsables de mantener, respectivamente, en buen estado las instalaciones interiores de gas de propiedad individual o de dominio común de dichos inmuebles, respectivamente”.

“Art. 4-2- Realización de certificaciones e inspecciones mediante una Entidad de Certificación.

En la oportunidad prescrita en las letras a), b) y c) del art. 1-4 de la presente resolución, los propietarios y los Administradores señalados en el artículo anterior deberán contratar una Entidad de Certificación para la certificación e inspección periódica de sus instalaciones interiores de gas”.

“Art. 4-3. Realización de verificación de la conversión mediante Entidad de Certificación debidamente autorizada.

Las empresas distribuidoras y suministradoras de gas deberán contratar Entidades de Certificación debidamente autorizadas para la aplicación del procedimiento de verificación de la conversión en la oportunidad prescrita en la letra d) del art. 1-4 de la presente resolución”.

“Art. 4-4. Corrección de defectos.

Los propietarios y los Administradores de un inmueble sujeto al régimen de copropiedad inmobiliaria, cuando corresponda, cuyas instalaciones de gas hayan sido calificadas con sello rojo o amarillo deberán corregir los defectos detectados a través de un instalador de gas autorizado, y posteriormente realizar una nueva inspección de sus instalaciones”.

“Art. 4-5. Entrega de antecedentes.

El mandante deberá entregar a la Entidad de Certificación de Instalaciones de Gas todos los antecedentes asociados a la instalación interior de gas”.

“Art. 4-6. Facilidades de acceso.

El Administrador y el propietario y/o residente de un inmueble, según corresponda, deberá otorgar las facilidades correspondientes a la Superintendencia, Entidades de Certificación de Instalaciones de Gas, organismos de certificación de medidores y empresas distribuidoras y suministradoras de gas, para comprobar el estado de las instalaciones de gas o verificar sus condiciones operacionales.

4. Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
5. Cobrar y recaudar los gastos comunes y las sumas que correspondan al fondo común de reserva y primas de seguros de incendios, previstos en la Ley y su Reglamento.
6. Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad y poner en conocimiento del Comité de Administración las transgresiones que detecte, caso en el cual dicho órgano podrá imponer la multa correspondiente, conforme al art. 21.
7. Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso 1º del art. 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; de esta manera, las demandas que interponga el condominio deben presentarse por el administrador y aquellas que se enderecen en contra del condominio,

En caso que se impida el acceso o el inmueble se encuentre sin moradores, la entidad de certificación deberá dejar una notificación en un lugar visible, que registre fecha y hora de la visita y que informe que la instalación interior de gas queda calificada con sello rojo”.

⁶⁶ La Ley (art. 23º) alude al **“mantenimiento”** y **“certificación”** de los ascensores. Las dos operaciones, deberán ejecutarse por profesionales y técnicos que cuenten con una inscripción vigente en el “Registro Nacional de Instaladores, Mantenedores y Certificadores de Ascensores tanto Verticales como Inclinados o Funiculares, Montacargas y escaleras o Rampas Mecánicas”, que tiene a su cargo el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (ver en www.minvu.cl, nómina de inscritos), conforme se dispone en el art. 159º bis, incisos 1º y 3º de la “Ley General de Urbanismo y Construcciones”. Dispone este precepto:

“Artículo 159 bis.- Los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, que se emplacen en edificios privados o públicos, deberán ser instalados y mantenidos conforme a las especificaciones técnicas de sus fabricantes y a las disposiciones que al efecto determine la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. / Serán responsables de la mantención los propietarios, quienes deberán celebrar los contratos correspondientes. / La instalación y mantención de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, deberán ser ejecutadas por instaladores y mantenedores que cuenten con una inscripción vigente en un registro que al efecto llevará el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El Ministerio podrá encomendar dicho registro a la entidad denominada “Instituto de la Construcción”, cuya personalidad jurídica fuera concedida por decreto supremo N°1.115, de 1996, del Ministerio de Justicia o a otras entidades públicas o privadas, habilitadas para dicho efecto. / Asimismo, los propietarios deberán acreditar, mediante un certificado emitido por una entidad de certificación inscrita en la categoría correspondiente del registro a que se refiere el inciso anterior, que los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, han sido adecuadamente mantenidos y se encuentran en condiciones de seguir funcionando. Los plazos y condiciones de la certificación y el contenido del certificado, serán establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en función de la capacidad de transporte de la instalación y el destino de las edificaciones. / En la instalación, mantención y certificación, deberá darse cumplimiento a las Normas Técnicas Chilenas vigentes sobre la materia. Dichas normas deberán actualizarse permanentemente. / Las certificaciones a que se refiere el inciso precedente deberán ser colocadas en un lugar visible del ascensor, tanto vertical como inclinado o funicular, e ingresadas y registradas, en la oportunidad que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a la Dirección de Obras Municipales respectiva. El no ingreso oportuno deberá ser puesto en conocimiento del Juzgado de Policía Local, por la Dirección de Obras Municipales. / En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente artículo se aplicará lo previsto en los artículos 20 y 21 de la presente ley. / Para estos efectos, la multa será de hasta 150 unidades de fomento en contra del propietario”.

El artículo 4.1.11. de la “Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones” contempla los requerimientos mínimos de ascensores para los edificios.

sea por copropietarios o por terceros, deben dirigirse en contra del administrador, en ambos casos, actuando en representación de la comunidad.

8. Citar a reunión de la asamblea.

9. Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y el reglamento de copropiedad (art. 26 N° 10 del Reglamento).

10. Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

11. Mantener actualizado el archivo de documentos del condominio y a disposición de los copropietarios.

12. En el caso a que se refiere el inc. 1º del art. 36 de la Ley, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquél no lo hiciera.

13. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad a que se refiere el art. 32 de la Ley.

14. Adoptar o proponer al Comité de Administración, medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como sus bienes, dentro del condominio (art. 26º del Reglamento de la Ley).⁶⁷

15. Denunciar la ocurrencia de todo hecho ilícito acaecido al interior del Condominio, a Carabineros, Investigaciones o al juez competente (art. 26º del Reglamento de la Ley).

16. Mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos, para casos de traslado o atención de enfermos o accidentados, así como del Cuerpo de Bomberos, que correspondan a la localidad donde está ubicado el condominio.

17. Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetrales del condominio.

18. Fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno establecidas en el reglamento de copropiedad.

19. Poner en conocimiento del Comité de Administración cualquier acto de ocupación ilícito o de daño a los bienes comunes o a las unidades, sea por copropietarios o por terceros.

20. Si se viere comprometida la seguridad o conservación de los bienes comunes o de las unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador, conforme a la facultad que le confiere el inciso 6º del artículo 36 de la Ley, podrá ingresar forzosamente a una unidad, acompañado de un miembro del Comité de Administración.

⁶⁷ Entre las medidas que usualmente se adoptan en los condominios vinculadas con la seguridad, está la instalación de focos, luces de emergencia o con sensores de movimiento, cámaras en distintos puntos, especialmente en accesos, pasillos, ascensores y otros espacios de dominio común, controlar la identidad de terceros que accedan al condominio, etc. También se suele disponer la capacitación de los conserjes y nocheros, conforme a cursos impartidos por el O.S. 10 de Carabineros de Chile, Departamento de Seguridad Privada.

21. Proponer al Comité de Administración la adopción de medidas para resguardar el ingreso al condominio de personas ajenas a éste, sea en calidad de visitantes o de prestadores de servicios.
22. Autorizar cambios en las instalaciones interiores de una unidad.
23. Velar por la seguridad y expedición de las vías de acceso al condominio.
24. Proporcionar al Juez de Policía Local que así se lo requiera, la nómina de copropietarios del condominio (art. 33°).
25. Certificar, a petición del propietario de la unidad, que éste no adeuda gastos comunes.
26. Poner en conocimiento de todos los copropietarios, la demanda interpuesta por uno de ellos, con el objeto de modificar el reglamento de copropiedad, conforme al art. 31 de la Ley y al art. 8 del Reglamento de la Ley.
27. En general, todas aquellas otras funciones que específicamente le encomiende la Ley, el Reglamento de la Ley, el reglamento de copropiedad, o le asigne el Comité de Administración.⁶⁸

La obligación de cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones es aplicable tanto al titular del proyecto, durante el período que lo administre, como al administrador elegido por la asamblea de copropietarios. Del incumplimiento de esta obligación se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo (art. 23, inc. 2º).

El administrador o quien haga sus veces está facultado para requerir a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada la certificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del

⁶⁸ A modo ejemplar, cabe referirse a las piscinas ubicadas al interior de condominios. Si bien la Ley N° 19.537 no las incluye entre los bienes comunes, obviamente tienen esa calidad. La normativa aplicable está contenida en el Decreto Supremo N° 209 de 2002, publicado en el Diario Oficial de 8 de noviembre de 2003 (Reglamento de Piscinas). Distingue entre “piscinas de uso público general” y “Piscinas de uso público restringido”. El art. 2° define a las últimas, como “Aquellas destinadas al uso exclusivo de un grupo reducido de personas quienes, para el ingreso a la piscina, cumplen con un requisito previamente señalado. Son éstas las piscinas de (...) condominios”. El art. 8° señala que el Administrador de un establecimiento de piscinas de uso público general o restringido, será el responsable ante el Servicio de Salud del cumplimiento de las normas contenidas en el presente reglamento. El art. 22° advierte que el administrador deberá solucionar a la brevedad cualquier situación que altere las normas de higiene y seguridad de la piscina, definidas en este reglamento. De no ser posible la solución inmediata de los factores de riesgo detectados ella deberá cerrarse al uso del público. El art. 66° incluye entre las piscinas de uso público restringido que no requieren contar para su uso exclusivo con camarines, servicios higiénicos, duchas, guardarropa y sala de primeros auxilios, a las ubicadas en condominios. El art. 67° establece que las piletas de condominios deberán tener un reglamento interno de seguridad, el que deberá considerar a lo menos un responsable de la mantención de su higiene y seguridad. El art. 2° del decreto, distingue entre “piscinas” y “piletas”. Una piscina es un centro deportivo, recreativo o terapéutico, que incluye una pileta y las instalaciones anexas necesarias para su buen funcionamiento, tales como camarines, áreas de esparcimiento, equipos de mantención, etc. (art. 2°, letra a). A su vez, una pileta es cualquier depósito de agua de construcción artificial utilizado para el baño de personas (art. 2°, letra b).

servicio al Comité de Administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles contados desde la notificación para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si, transcurrido este plazo, no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al Comité de Administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho Comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente (art. 23, inc. 3º).

El administrador o quien haga sus veces está facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al Comité de Administración conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente (art. 23, inc. 4º).⁶⁹

⁶⁹ En relación a la mantención y certificación de los ascensores, el profesor Hernán Corral Talciani formula interesantes comentarios, en torno a la responsabilidad civil por accidentes en ascensores, en algunos casos con graves consecuencias para la integridad física de las personas. Distingue, según si el daño se debe a un defecto de **construcción** o a un defecto en la **mantención**: “¿Quién debiera responder por este tipo de daños? Habría que distinguir si el ascensor falló por un defecto constructivo (entre los cuales deben incluirse las fallas de instalación) o por un defecto de mantención. Si estamos frente a un defecto constructivo operará el régimen especial de responsabilidad previsto en los arts. 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, D.F.L. N° 458, de 1975. Conforme con este régimen corresponde responder al propietario primer vendedor, es decir, a la empresa inmobiliaria. Esta responsabilidad es estricta u objetiva pero calificada ya que el demandante debe acreditar que el daño fue causado por un defecto que se haya producido durante la ejecución de la construcción o después de terminada. La empresa inmobiliaria que actúa como centro de imputación, puede repetir después contra la constructora, los arquitectos, calculista, o quien sea el responsable de los defectos por los que tuvo que indemnizar. En estos casos, es probable que el directamente responsable sea una empresa subcontratista encargada de la venta e instalación de los ascensores. La ley prevé, sin embargo, que los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas. Por cierto, la víctima podría demandar directamente a la empresa que vendió o instaló los ascensores pero en tal caso deberá acreditar culpa o negligencia, conforme a las reglas generales de la responsabilidad extracontractual del Código Civil. Vayamos ahora al otro supuesto: que el mal funcionamiento no se haya producido por un defecto de fabricación o de mala instalación en la construcción, sino de mala mantención en el uso de la máquina. En principio, según el art. 159 bis inc. 2º del D.F.L. 458, de 1975, son responsables por dicha mantención ‘los propietarios’. ¿Y si se trata de un ascensor de un edificio o de un condominio? Debemos pasar a examinar en este ámbito, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Ley N° 19.537, de 1997. Según este cuerpo legal, los ascensores forman parte de los bienes comunes (art. 2º N° 3, letra a), que pertenecen a todos los propietarios de las unidades que conforman la copropiedad inmobiliaria. Por tanto, su cuidado corresponde a la administración de la comunidad. Más aún, la ley prevé que los ascensores deben ser objeto de una certificación periódica, cuyo costo debe financiarse con el fondo de reserva (art. 7, Ley N° 19.537). La función de velar porque se haga esta certificación periódica y por la mantención de los ascensores corresponde al administrador de la copropiedad, según lo dispone expresamente el art. 23 de esta misma ley, el que añade que el administrador está facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al Comité de Administración. En este punto se abren dos posibilidades: si el administrador cumplió diligentemente sus obligaciones, contrató los servicios de mantención y certificación con una empresa habilitada para ello (registrada en el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo) y supervisó que estos estuvieran al día, o si no lo hizo. En el primer caso, habrá que atribuir la falla a la empresa que estaba a cargo de la

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las precedentemente indicadas -señaladas en la ley- y las que se señalen en su reglamento (art. 23, inc. 5º).

Como se ha destacado, “[un] aspecto que en la práctica produce problemas es el de las facultades de que está investido el administrador para cumplir sus funciones, cuando ellas no están indicadas en el reglamento de copropiedad (artículo 22 inciso 1º y artículo 28 letra h) de la Ley) o no han sido expresamente señaladas por la asamblea o el comité de administración. En primer lugar, se debe tener presente que la Ley y el

mantención o certificación, estableciendo a través de informes periciales cuál fue el origen del mal funcionamiento y por qué no fue detectado y corregido oportunamente. Si en cambio, hubo desidia o negligencia en el administrador, obviamente éste responderá, pero cabría preguntarse si responde por él la comunidad de copropietarios. La respuesta afirmativa puede basarse en estimar que el administrador es un dependiente de la comunidad, por lo que se aplica la responsabilidad por el hecho ajeno prevista en el art. 2320 del Código Civil. ¿Pero puede demandarse a la comunidad como tal, no siendo una persona jurídica, o es necesario demandar personalmente a cada uno de los copropietarios? A pesar de no ser una persona jurídica, la ley atribuye a la copropiedad inmobiliaria una legitimación procesal tanto activa como pasiva y ello debe repercutir en el plano civil patrimonial. El art. 23 dispone que el administrador representa en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, “en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros”. Nos parece que un juicio de indemnización de perjuicios por mal funcionamiento de bienes comunes es una causa que concierne a la administración del condominio. Una última pregunta, al menos para efectos de este breve comentario: ¿cómo se distribuye entre los copropietarios el monto de la indemnización a la que fuere condenada la comunidad? Si aplicáramos por analogía el art. 2328 del Código Civil habría que sostener que la indemnización se distribuye por partes iguales: el precepto dispone que ‘El daño causado por una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio, es imputable a todas las personas que habitan la misma parte del edificio, y la indemnización se dividirá entre todas ellas’. No obstante, pensamos que aquí cabe aplicar por especialidad lo dispuesto en el art. 2º N° 5 de la Ley N° 19.537, y que, por ello, debemos calificar la indemnización como un ‘gasto común extraordinario’. Siendo así, se aplicará el art. 4 de dicha ley que establece que cada copropietario debe contribuir a este tipo de gastos en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución. Entendemos que la indemnización podrá satisfacerse mediante la inversión del llamado fondo común de reserva que la ley obliga a formar en todo condominio (salvo el de viviendas sociales), justamente para afrontar gastos ‘urgentes o imprevistos’ (art. 7 Ley N° 19.537), entre los cuales estará, sin duda, la obligación de responder por los daños causados por el mal funcionamiento de un ascensor que no fue sujeto a la debida certificación y cuidados de conservación en buen estado. Finalmente, digamos que el artículo 4 de la Ley N° 20.296, de 2008, establece una responsabilidad infraccional que pueden conocer los Juzgados de policía Local para distintos incumplimientos de la normativa relativa a la instalación, mantención y certificación de los ascensores. Las sanciones se gradúan según se trate de infracciones leves, graves o gravísimas. Aunque la norma parece general, del tenor de las sanciones se deduce que esta responsabilidad infraccional se aplica solamente a las empresas que prestan servicios de instalación, mantención y certificación de los ascensores. Según la norma habrá infracción gravísima si por sentencia ejecutoriada la empresa ha sido condenada por responsabilidad civil o penal derivada de los referidos servicios (art. 4 letra e)”: Corral Talciani, Hernán, Derecho y Academia, el blog de Hernán Corral Talciani, en www.corraltalciani.wordpress.com “Responsabilidad civil por accidente en ascensores” (consultado el 11 de enero de 2016). En esta materia debe tenerse presente además la Ley N° 20.296, que “Establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares”, a la que hicimos referencia al señalar las modificaciones que ha experimentado la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. La Ley N° 20.296, además, modificó la Ley General de Urbanismo y Construcción, incorporando en ésta el art. 159 bis.

Reglamento, en algunos casos, junto con establecer funciones otorgan ciertas facultades para cumplirlas (incluso, a veces, regula la forma de ejercer estas facultades). En otras ocasiones las facultades están implícitas en las funciones que se conceden. Si no obstante ello persisten las dudas, deberá recurrirse a las reglas generales del Derecho y, especialmente, a aquella contenida en el artículo 2132 del Código Civil, según el cual, ‘el mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración’ (‘para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial’). La doctrina civil ha entendido que ‘administrar’ es adoptar las medidas de carácter material o jurídico tendientes a conservar los bienes, a incrementarlos y obtener las ventajas que pueden procurar. De este modo, la administración comprende la ejecución de actos de conservación y aquellos tendientes a obtener el provecho o rendimiento de los bienes administrados. Muy excepcionalmente se entienden comprendidos los actos de disposición (sólo cuando pertenecen al giro ordinario de lo administrado)”.⁷⁰

d) Obligación de rendir cuenta: el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente (art. 23º, inc. 7º).

El art. 17º, inc. 3º, establece que en la asamblea ordinaria de copropietarios, la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión. Dicha rendición deberá abarcar los últimos doce meses (art. 20º, inc. 3º del Reglamento de la Ley).

De acuerdo al art. 33º, inc. 1º, letra c) de la Ley, el Juez de Policía Local podrá, a petición de cualquier copropietario, “Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior”. Se trata de la multa prevista en el penúltimo inciso del art. 32º de la Ley (una a tres unidades tributarias mensuales).

El art. 27º del Reglamento de la Ley, reitera que el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en los plazos y forma que se hayan fijado en el reglamento de copropiedad o por el Comité de Administración y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, y al término de su gestión.

d) Prohibiciones que tiene el administrador.

Dos prohibiciones se contemplan:

1. No podrá el administrador representar a ningún copropietario en la asamblea (art. 20º, inc. 2º).
2. No podrá el administrador integrar el comité de administración (art. 22º, inc. 2º).

⁷⁰ Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda., *Manual de la Administración de la Copropiedad Inmobiliaria*, ob. cit., pp. 16 y 17.

5.- Mantención de una cuenta corriente o de ahorro (art. 23, inc. 6º de la Ley y art. 28º del Reglamento de la Ley).

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El art. 28º del Reglamento de la Ley, consigna que será una obligación del administrador o del Comité de Administración, abrir la cuenta, registrando el nombre de la o de las personas designadas por la asamblea de copropietarias para girar en ellas.

6.- De las subadministraciones (art. 25º de la Ley y art. 30º del Reglamento de la Ley).

El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario del plano del condominio.

El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Los subadministradores estarán subordinados a la administración central y se relacionarán a través de ésta con el Comité de Administración.

En caso de existir subadministraciones, un representante de cada una de ellas deberá integrar el Comité de Administración Central, no pudiendo éste, en ningún caso, estar compuesto por menos de tres personas.

7.- De la administración conjunta (art. 26º).

Dos o más condominios ubicados en una misma comuna, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

8.- Del Reglamento de Copropiedad.

a) Concepto y naturaleza jurídica.

La Ley N° 19.537 no define el “reglamento de copropiedad”, a pesar de que alude a él en 29 de sus preceptos.⁷¹ Entre ellos, el más importante es el art. 28°, que señala sus “objetos”, es decir, sus fines. El mencionado artículo expresa que los copropietarios deberán “acordar” un reglamento de copropiedad. Se trata de una orden de la ley, pero acto seguido se alude al consentimiento de los copropietarios. Nos encontramos por ende ante un contrato, cuya celebración ordena la ley⁷².

Nuestra doctrina lo ha definido como “la convención que se dan los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de regular el régimen administrativo interno del condominio, y sus relaciones en lo concerniente al disfrute y administración de los bienes de dominio común, y, en especial, precisar sus derechos y obligaciones recíprocas e imponerse las limitaciones que estimen convenientes, y, en general, convenir las reglas que provean al buen régimen interno de los inmuebles”.⁷³ Se agrega que, “Esencialmente, el reglamento de copropiedad regula dos órdenes de materias: a) Normas que señalan los derechos y obligaciones de los titulares sobre las unidades y bienes de dominio común; y b) Normas que se refieren a la administración del condominio”.⁷⁴

Pero lo expresado acerca del carácter convencional del reglamento de copropiedad no se aplica al primer reglamento de copropiedad, que será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del edificio o de las casas que llegarán a constituir el condominio (que mientras no se haya enajenado la primera unidad aún no existe)⁷⁵, es decir, por quien haya construido la obra (art. 29°, inc. 1°). En este caso, obviamente nos encontramos ante un acto jurídico unilateral y no ante un contrato.

En la doctrina comparada, se han formulado planteamientos similares: “Nuestra doctrina ampliamente mayoritaria considera que la naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad y administración es un contrato cuando hay condominio sobre el inmueble y una oferta contractual cuando existe un único titular de dominio (...) El reglamento reviste el carácter de un contrato discrecional cuando se celebra entre los condóminos, ya que éstos pueden negociar libremente las cláusulas. En cambio, consiste en una oferta contractual cuando es otorgado por el único dueño, pues falta la pluralidad de sujetos requerida (...) Este acto unilateral de oferta contiene cláusulas predisuestas que, con la

⁷¹ Art. 2, N° 3, letra d) y N° 8; art. 3; art. 4; art. 5; art. 6; art. 10; art. 13; art. 14; art. 17; art. 19; art. 20; art. 21; art. 22; art. 23; art. 25; art. 26; art. 28; art. 29; art. 30; art. 31; art. 32; art. 36; art. 39 bis; art. 41; art. 43; art. 44; art. 44 bis; art. 45; y art. 49.

⁷² A diferencia de lo que ocurría bajo la vigencia de la Ley N° 6.071, en la que el reglamento de copropiedad era facultativo. Disponía su art. 55: “Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divida un edificio podrán acordar reglamentos de copropiedad...”.

⁷³ Figueroa Valdés, José Manuel, *La Copropiedad Inmobiliaria. Nuevo régimen legal*, 2ª edición actualizada, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 2002, p. 279.

⁷⁴ Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., p. 279.

⁷⁵ Si los dueños de la obra fueren dos o más personas, existirá entre ellas un cuasicontrato de comunidad, regido por el Código Civil, pero no todavía “copropiedad inmobiliaria”, la que sólo existirá una vez que el inmueble sea acogido a la Ley N° 19.537 y se enajene la primera unidad o los dueños de la obra liquiden su comunidad y se adjudiquen los departamentos o casas. De cualquier manera, aún en el caso de que los propietarios de la obra fueren dos o más personas, el acto jurídico por el cual generen el primer reglamento de copropiedad será siempre un acto jurídico unilateral, pues todos ellos constituyen una sola voluntad. Se trata de un acto jurídico unilateral pluripersonal complejo.

aceptación del adquirente de una unidad funcional, da lugar a un contrato de adhesión”.⁷⁶

b) Características.

En nuestra opinión, el contrato presenta las siguientes características principales:

1. Contrato bilateral: los copropietarios se obligan recíprocamente.
2. Contrato oneroso: el contrato reporta utilidad para todos los contratantes, quienes también se gravan cada uno a beneficio de los otros.
3. Contrato conmutativo: lo que cada una de las partes se obliga a dar, hacer y no hacer, se mira como equivalente a lo que las otras partes deben dar, hacer y no hacer a su vez. El contrato genera obligaciones tanto de dar (por ejemplo, pago de gastos comunes), de hacer (por ejemplo, asistencia a las asambleas de copropietarios) y de no hacer (por ejemplo, abstenerse de ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios).
4. Contrato principal: subsiste por sí mismo, sin necesidad de otra convención.
5. Contrato solemne: pues debe celebrarse cumpliendo las solemnidades previstas en la ley, a saber: que conste por escrito, que se reduzca a escritura pública y se inscriba en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.
6. Contrato plurilateral: se presenta esta variante de los contratos bilaterales, pues además de celebrarse por dos o más partes, todas ellas contraen las mismas obligaciones y adquieren similares derechos respecto de todos los demás. Además, las partes no son “rígidas”, sino que van mutando, según se retiren e ingresen a la comunidad copropietarios.
7. Contrato forzoso: pues la ley ordena a los copropietarios celebrarlo. Corresponde a un contrato forzoso “ortodoxo” o “propiamente tal”, pues si bien la ley obliga a celebrarlo y con quienes, admite a las partes fijar libremente parte de su contenido.
8. Contrato dirigido o normado por el legislador: aunque la ley otorga algún margen a la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, la última en lo que se refiere a la libertad de configuración del contrato, parte importante de éste, sin embargo, debe estipularse obedeciendo a preceptos de carácter imperativo. Pero no sólo es un contrato dirigido en lo que se refiere a su contenido, sino también en lo relativo a las personas con quienes debe celebrarse: los demás copropietarios que integran el condominio.
9. Contrato de duración indefinida: el contrato subsistirá, mientras subsista el condominio acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
10. Contrato nominado o típico: que la Ley llama “reglamento de copropiedad”⁷⁷.
11. Contrato libremente discutido, para quienes concurren a su celebración: sin perjuicio de las materias que imperativamente impone el legislador, los términos del reglamento pueden ser discutidos y acordados libremente por los copropietarios. Ello, en el

⁷⁶ Soligo Schuler, Nicolás A., “Naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad y administración”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, 2009, v. CXII, N° 895, p. 77.

⁷⁷ José Manuel Figueroa Valdés plantea en cambio que estaríamos ante un contrato innominado, “ya que no tiene un reconocimiento y reglamentación específicos dentro de nuestro Código Civil”: ob. cit., p. 279. No compartimos esta opinión, pues el contrato sí está reconocido y reglamentado en la ley, no siendo relevante, para estos efectos, que se trate de un cuerpo legal distinto del Código Civil.

entendido que nos encontremos ante el reglamento de copropiedad que los copropietarios acuerdan en virtud del art. 30° de la Ley, después de enajenarse el 75% de las unidades. Mediando tal acuerdo, aunque éste consista en mantener el reglamento vigente, ya no estaremos en rigor ante aquél dictado por el propietario de la obra, pues pasó por el tamiz de la deliberación de los copropietarios.

12. Contrato de adhesión, cuando se trate del reglamento de copropiedad dictado por el dueño de la obra que después se acogió al régimen de copropiedad inmobiliaria: según dijimos, el acto jurídico por el cual se dicta este primer reglamento es unilateral, consistente en una oferta de contrato. Este a su vez se originará, una vez que se enajene la primera unidad. Para tal adquirente y para todos los que adquieran las demás unidades en el futuro, el contrato será también de adhesión. Pero ello será así, mientras no se verifique la aludida asamblea prevista en el art. 30° de la Ley, una vez enajenado el 75% de las unidades que formen el condominio. Realizada tal asamblea, el contrato ya no será de adhesión, pues todos los copropietarios, en una libre discusión, resolverán mantenerlo, modificarlo o sustituirlo. Dicho en otros términos: el reglamento de copropiedad será, temporalmente, un contrato de adhesión, pero no de manera permanente. Después de la primera asamblea, dejará de tener tal carácter.⁷⁸

13. Contrato colectivo: el contrato obligará no sólo a quienes hayan concurrido con su voluntad a convenirlo, sino que también a todos los copropietarios que con posterioridad, adquieran a cualquier título y modo, unidades en el condominio. Para él, este contrato será obligatorio en su integridad, pues nada puede discutir de su contenido (salvo si fuere contrario a la ley, pues en tal caso podrá impugnarlo ante el juez de policía local y forzar su modificación). Por ello se ha dicho que “las cláusulas del reglamento de copropiedad (...) integran el título de cada uno de los copropietarios y resultan obligatorias por el solo hecho de ser titulares de dominio”⁷⁹. Lo anterior no debe confundirse con el contrato de adhesión. El reglamento de copropiedad no es un contrato de adhesión, pues éste supone que, para su nacimiento, las cláusulas las dicta una parte, debiendo la otra aceptarlo en su integridad. Pero esto no ocurre cuando una persona adquiere una unidad, pues al hacerlo el reglamento –es decir el contrato- ya existe, ya opera entre los demás copropietarios. Por ello, lo correcto es hablar de un contrato colectivo y no de un contrato de adhesión.

c) Objetos.

Dispone el art. 28° de la Ley que los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

- Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

⁷⁸ José Manuel Figueroa Valdés plantea en cambio que estaríamos ante un contrato de adhesión, “dado que el primer reglamento de copropiedad debe ser necesariamente dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio”: ob. cit., pp. 279 y 280. Concordamos con esta opinión, pero siempre y cuando se entienda que estamos aludiendo al primer reglamento dictado por el propietario de la obra. Pero discrepamos de esta opinión, si se plantea como característica permanente del contrato, pues como dijimos, los copropietarios, con posterioridad, deben acordar si mantienen, modifican o sustituyen el reglamento de copropiedad. Tras esta deliberación, el reglamento de copropiedad ya no puede considerarse como un contrato de adhesión.

⁷⁹ Soligo Schuler, Nicolás A., ob. cit., p. 79.

- Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;
- Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos del condominio, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;
- Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el art. 4º de la ley.
- Establecer lo concerniente a:
 - 1º La administración y conservación de los bienes de dominio común;
 - 2º Las multas por incumplimiento de obligaciones; y
 - 3º La aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos 3º y 4º del art. 5º de la Ley (referidas a la suspensión del servicio eléctrico);
- Regular las formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes;
- Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes;
- Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador;
- Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el art. 19º de la ley;
- Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán; y
- En general, determinar su régimen administrativo.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que se aprobó mediante Decreto Supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (art. 30, inc. 2º). Como se dijo, se trata del Decreto Supremo N° 46, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de junio de 1998.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título (art. 30, inc. 3º).

d) Requisitos del primer reglamento de copropiedad (art. 29º).

Será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración las características propias del condominio (inc. 1º). Se trata, usualmente, de la empresa inmobiliaria o constructora que desarrolla el proyecto inmobiliario consistente en un edificio o conjunto de viviendas, oficinas, locales, etc.

Deberá contener las menciones específicas para los diferentes aspectos a que se refiere el art. 28 y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el art. 19º. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el registro de Hipotecas y Gravámenes del conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado que acoge un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y al cual alude el art. 10º, inciso 2º de la Ley (inc. 2º).

No se podrán establecer, en el primer reglamento de copropiedad ni en sus modificaciones, disposiciones que impidan el ingreso de empresas de

telecomunicaciones. Asimismo, se prohíbe al titular del proyecto recibir cualquier tipo de prestación por parte de las empresas de telecomunicaciones o de sus personas relacionadas, que tengan por objeto financiar o construir instalaciones de telecomunicaciones, o la adopción de cualquier tipo de acuerdo destinado a asegurar alguna forma de exclusividad en la prestación de los servicios ofrecidos por aquéllas. Esta última prohibición también será aplicable a la asamblea de copropietarios y al Comité de Administración (inc. 3º).

e) Convocatoria para mantener, modificar o sustituir el primer reglamento de copropiedad (art. 30º).

Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento de copropiedad.⁸⁰

La convocatoria deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de la inscripción de la última de dichas enajenaciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (art. 5º, inc. 4º del Reglamento de la Ley).

f) Impugnación del reglamento de copropiedad (art. 31º de la Ley y art. 8º del Reglamento de la Ley).

Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de la Ley en análisis o de su Reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda o ante el juez árbitro, de acuerdo a los artículos 33º y 34º de la Ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas.

La acción se notificará al administrador del condominio, que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los 5 días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Si el Juez acogiere la demanda, ordenará que se proceda a extender la escritura pública complementaria del reglamento de copropiedad que contenga la supresión, modificación o reemplazo materia de la acción interpuesta (art. 8º, inc. 5º del Reglamento de la Ley).

⁸⁰ Como se expone en el acápite de “criterios jurisprudenciales”, se concluye en una sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel de 10 de enero de 2014, confirmada por sentencia de la Corte Suprema de 18 de marzo de 2014, que mientras no se obtenga el aludido porcentaje de unidades enajenadas, la comunidad respectiva no estará “[o]perativa”, y podrá en consecuencia demandarse a la empresa inmobiliaria que construyó el edificio: “la comunidad de copropietarios no se encontraba operativa, ya que no se acreditó la enajenación de un número suficiente de unidades que permitiera la realización de la Asamblea Extraordinaria a que se refiere el artículo 30 de la Ley N° 19.537 y por dicho motivo y para los efectos netamente laborales entendieron que la demandada solidaria debía considerarse como dueña de la obra”.

9.- De los tribunales competentes y del procedimiento aplicable (arts. 32° y 33°).

a) Regla general.

Corresponderá al Juez de Policía Local conocer y resolver sobre las contiendas originadas en un condominio acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Así se desprende de los artículos 32 y 33 de la Ley. Revisaremos por separado las materias a que puede avocarse, según lo dispuesto en uno u otro precepto.

a.1) Competencia del juez de policía local de conformidad al art. 32 de la Ley.

Según se analizó, el art. 32 se refiere al uso de las unidades, por parte de los copropietarios o por cualquiera otra persona en calidad de arrendatario u ocupante a cualquier título. En el marco de este precepto, se contemplan limitaciones y restricciones, cuyo incumplimiento originará responsabilidad infraccional, que será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, que podrá elevarse al doble en caso de reincidencia.

Podrán denunciar estas infracciones: i) El Comité de Administración; ii) el administrador; y iii) cualquier persona afectada.

La denuncia o querrela infraccional deberá hacerse dentro de los tres meses siguientes a la ocurrencia de la infracción.

Lo anterior, agrega el art. 32, “sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan”. Se trata aquí de responsabilidad civil. Respecto a esta frase, surge la siguiente duda, para que el juez de policía local pueda conocer de una demanda civil indemnizatoria: ¿la eventual responsabilidad civil puede demandarse de manera autónoma a la responsabilidad infraccional, o necesariamente ésta es el presupuesto para demandar también, de manera conjunta, la primera?

La cuestión no es pacífica. Algunos, sostienen que el juez de policía local sólo podría conocer de una demanda que persiga responsabilidad civil, en la medida en que también esté conociendo de una denuncia o querrela por responsabilidad infraccional. Si ésta última no se denuncia, la acción civil indemnizatoria por responsabilidad extracontractual, sólo podría conocerse por un juez civil.⁸¹ Este doctrina, se funda en lo dispuesto en el art. 9, inc. 1° de la Ley N° 18.287, que “Establece procedimiento ante los juzgados de policía local”: “Artículo 9°. El Juez será competente para conocer de la acción civil, siempre que se interponga, oportunamente, dentro del procedimiento contravencional”.

Así, por ejemplo, un copropietario podría haber sido multado por infringir las normas sobre emisión de ruidos molestos durante una fiesta que se lleva a cabo en su departamento, constatándose que en la misma ocasión, aquél ocasionó daños en un ascensor del edificio, hecho que quedó registrado en una cámara de seguridad. En este caso, se demandaría ante el Juez de Policía Local el pago de la multa (responsabilidad infraccional) y la pertinente indemnización de perjuicios por el daño causado al mencionado bien común (responsabilidad civil). En el ejemplo planteado, la demanda civil debe interponerse por el administrador del condominio, conjuntamente con perseguir el

⁸¹ Revisar en “Criterios jurisprudenciales” sentencia N° 26, de la Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 24 de octubre de 2016.

pago de la multa respectiva por infracción a las limitaciones y restricciones que pesan sobre los copropietarios. Para esta primera doctrina, probablemente la mayoría de los casos en los que un juez de policía local podría conocer de la demanda civil, serían aquellos en que el demandante es la Comunidad, y no uno de los copropietarios, pues éste último no podrá perseguir responsabilidad infraccional.

Otros consideran que el juez de policía local sí puede conocer de una acción civil, de manera autónoma a la denuncia o querrela infraccional, es decir, sin necesidad de haber interpuesto ésta conjuntamente con la primera. Ello, atendido a que: i) el art. 32, inc. 3°, después de aludir a la responsabilidad infraccional, señala: “Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan”; ii) El inc. final del mismo artículo, expresa que “Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor”. Para esta doctrina, entonces, un mismo juez –el de Policía Local– podría imponer el pago de la multa y de la indemnización, y si el infractor y el propietario fueren personas distintas, habría responsabilidad solidaria.

Quienes sostienen la primera doctrina, en cambio, podrían argumentar que la solidaridad legal no dice relación con la competencia del juez, sino con un efecto de la sentencia. Así, si se trata de la sentencia que condena al pago de la multa o al pago de la multa y a la indemnización de perjuicios, dictada por el juez de policía local, serán solidariamente responsables el infractor y el propietario. A su vez, si se trata de la sentencia que sólo condena al pago de la indemnización de perjuicios, dictada por el juez civil, serán solidariamente responsables el causante del daño y el propietario.

En cuanto al tenor del inc. 1° del art. 9 de la Ley N° 18.287, los partidarios de la segunda doctrina consideran que de él no puede desprenderse que el juez de policía local no tenga competencia para conocer de manera autónoma de la acción civil, atendidas las siguientes razones: i) El inc. 2° del precepto, alude a los accidentes del tránsito, de manera que podría entenderse que el inc. 1° aplica sólo para ésta clase de causas⁸²; ii) El art. 7, inc. 1° de la misma ley, dispone que el juicio podrá iniciarse por “demanda, denuncia de particulares o querrela”. Si puede iniciarse por “demanda”, querría decir que puede reclamarse sólo indemnización civil, sin que de manera conjunta se pida que se haga efectiva la responsabilidad infraccional a través de una “denuncia” o “querrela”; iii) Por lo demás, se agrega, existen otros casos en donde no es necesario iniciar el procedimiento contravencional, como ocurre tratándose de la Ley N° 19.496, de Protección de los Derechos de los Consumidores⁸³.

Como se observa, el tema no es pacífico. Personalmente, nos inclinamos por la primera doctrina, al menos en el contexto de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En

⁸² El argumento nos parece dudoso, pues el inc. 2° se inicia con las siguientes expresiones: “En los casos de accidentes del tránsito, la demanda civil deberá notificarse con tres días de anticipación al comparendo de contestación y prueba que se celebre”. Por ende, en los demás casos, que se refieran a otras materias, no regiría tal exigencia.

⁸³ Dispone el Artículo 50 B de la Ley N° 19.496: “Los procedimientos previstos en esta ley podrán iniciarse por demanda, denuncia o querrela, según corresponda. En lo no previsto en el presente Párrafo, se estará a lo dispuesto en la ley N° 18.287 y, en subsidio, a las normas del Código de Procedimiento Civil”.

efecto, a los argumentos ya señalados, se puede agregar otro: el tenor literal del inc. 3° del art. 32 de la Ley N° 19.537. En efecto, el inciso comienza aludiendo a “La infracción”, que será sancionada con multa. Luego, se explica cuándo hay reincidencia en la “infracción”. Más adelante, el inciso vuelve a referirse a que “Podrán denunciar estas infracciones” las personas y en el plazo que allí se indica. Sólo al final del inciso, se agrega la frase “Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan”. Es decir, “Lo anterior” es la denuncia hecha a consecuencia de una infracción, de la que ciertamente conoce el Juez de Policía Local. Y junto con ella, pero no en ausencia de ella, podrá demandarse también indemnización de perjuicios. Puesto que hay una denuncia por infracción, es que dicho Juez podrá conocer y resolver también acerca de una demanda indemnizatoria.

De cualquier manera, lo que está claro es que el plazo de la prescripción de las acciones para perseguir la responsabilidad “infraccional” y la “civil” es diferente: en el primer caso, será de tres meses, contados desde la ocurrencia de la infracción (art. 32, inc. 3° de la Ley); en el segundo caso, será de cuatro años, contados desde la perpetración del acto (art. 2332 del Código Civil).

a.2) Competencia del juez de policía local de conformidad al art. 33 de la Ley.

Además de la competencia que el art. 32 le otorga al juez de policía local, el art. 33 de la Ley le confiere también competencia para otros asuntos. En efecto, dispone esta última norma que serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier propietario:

i) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de la Ley en análisis y de su Reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

ii) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el art. 654 del Código de Procedimiento Civil⁸⁴, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. El notario deberá ser remunerado por los copropietarios y no será necesario que a la asamblea

⁸⁴ “Art. 654. (811). Para acordar o resolver lo conveniente sobre la administración pro-indiviso, se citará a todos los interesados a comparendo, el cual se celebrará con sólo los que concurran. / No estando todos presentes, sólo podrán acordarse, por mayoría absoluta de los concurrentes, que represente a lo menos la mitad de los derechos de la comunidad, o por resolución del tribunal a falta de mayoría, todas o algunas de las medidas siguientes:

- 1a. Nombramiento de uno o más administradores, sea de entre los mismos interesados o extraños;
- 2a. Fijación de los salarios de los administradores y de sus atribuciones y deberes;
- 3a. Determinación del giro que deba darse a los bienes comunes durante la administración pro-indiviso y del máximum de gastos que puedan en ella hacerse; y
- 4a. Fijación de las épocas en que deba darse cuenta a los interesados, sin perjuicio de que ellos puedan exigirlos extraordinariamente, si hay motivo justificado, y vigilar la administración sin embarazar los procedimientos de los administradores”.

asista el juez que la hubiere convocado (art. 8º del Reglamento de la Ley). La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del art. 18º de la Ley en comento. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los 5 días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciera, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del art. 32º de la Ley en estudio.

iii) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios las rendiciones de cuenta, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

iv) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el 5% de los derechos en el condominio. No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de ese lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe (art. 40º del Reglamento de la Ley).

v) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que se alude precedentemente serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la Ley Nº 18.287.

b) Cobro de gastos comunes.

Recuérdese, como se dijo, que el cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al Juez de Letras en lo Civil respectivo y no al de policía local.

En ese juicio, se podrá obtener el embargo de las unidades de propiedad del ejecutado y de ser necesario, subastarlas para que la comunidad se pague con el producto de la venta forzada.

c) Demanda por fallas o defectos estructurales, de elementos constructivos o de las instalaciones, de terminaciones de las obras, o de otra índole, que se presenten en las unidades de un condominio.

En este caso, será competente también el Juez de Letras en lo Civil. Las reglas contempladas en el art. 18° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, son las siguientes:

- El **propietario primer vendedor de una construcción** será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella, sea durante su ejecución o después de terminada. Se trata de una responsabilidad objetiva, similar a la que opera en el Código Civil tratándose de vicios redhibitorios. No se exige culpa del primer vendedor, y éste deberá responder por el hecho de los terceros a quienes encomendó la construcción.
- En el caso anterior, **el propietario podrá repetir** en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción, que hayan dado origen a los daños y perjuicios.
- En el caso de que **la construcción no sea transferida**, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.
- **Los proyectistas serán responsables** por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.
- Sin perjuicio de lo establecido en la regla tercera del artículo 2003 del Código Civil (el artículo 18, erróneamente, alude al “*número*” tres del artículo), **los constructores serán responsables** por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.
- **Las personas jurídicas serán solidariamente responsables** con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.
- El propietario primer vendedor estará obligado a **incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina** que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al citado artículo 18°. Tratándose de personas jurídicas, deberá individualizarse a sus representantes legales.
- Las condiciones ofrecidas en la **publicidad**, se entenderán incorporadas al contrato de compraventa.
- Los **planos y especificaciones técnicas definitivos**, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se mantendrán en un archivo de la Dirección de Obras Municipales, a disposición de los interesados.
- La responsabilidad civil a que se refiere el artículo 18°, tratándose de **personas jurídicas que se hayan disuelto**, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

Si los daños que se invocan sólo afectan al propietario de una unidad, éste demandará, tanto por los daños patrimoniales como por los morales. En cambio, si los daños afectan a bienes de dominio común del condominio respectivo, la demanda por la cual se pretenda obtener el debido resarcimiento patrimonial, deberá ser interpuesta por el administrador del condominio, pues conforme al art. 23° de la Ley, él es quien

representa en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio. Pero en este último caso, la Corte Suprema ha concluido que la demanda podría interponerse por el copropietario de una unidad, pero sólo respecto al resarcimiento del daño moral.⁸⁵

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo 18º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, **prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:**

- En el plazo de **diez años**, en el caso de fallas o defectos que afecten a la **estructura soportante del inmueble;**
- En el plazo de **cinco años**, cuando se trate de fallas o defectos de los **elementos constructivos o de las instalaciones;**
- En el plazo de **tres años**, si hubieren fallas o defectos que afecten a **elementos de terminaciones o de acabado de las obras;**
- En el plazo de **cinco años**, en los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en las tres hipótesis precedentes, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstas;⁸⁶
- Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la **recepción definitiva de la obra** por parte de la Dirección de Obras Municipales (para tales efectos, el citado organismo emite un “Certificado de Recepción Final”), con excepción del señalado en el tercero de los casos (elementos de terminaciones o de acabado de las obras), que se contará a partir de la **fecha de la inscripción del inmueble** a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Por su parte, el artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contempla las siguientes disposiciones:

- Las causas a que dieron lugar las acciones a que se refiere el artículo 18, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.
- Con todo, las partes podrán someter las controversias a la resolución de un árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro deberá ser designado por el juez letrado competente y tener, a lo menos, cinco años de ejercicio profesional.
- En caso de que el inmueble de que se trata comparta un mismo permiso de edificación y presente fallas o defectos de los señalados en el artículo 18, será aplicable el procedimiento especial para protección del interés colectivo o difuso de los consumidores establecido en el Párrafo 2º del Título IV de la Ley número 19.496, cuerpo legal que “Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores”, cuyo Título IV, se ocupa “Del procedimiento a que da lugar la aplicación de esta ley y del procedimiento para la defensa del interés colectivo o difuso”, Párrafo 2º, “Del Procedimiento Especial

⁸⁵ Ver sentencia de la Corte Suprema de 29 de marzo de 2011, autos Rol N° 2.441-2009, en “Criterios jurisprudenciales”.

⁸⁶ Estos plazos fueron fijados por la Ley N° 20.016, publicada en el Diario Oficial de 27 de mayo de 2005 y vigente a partir del 25 de agosto del mismo año, que modificó a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

para Protección del Interés Colectivo o Difuso de los Consumidores”, artículos 51 a 54 G, con algunas salvedades.

d) Juicios entre copropietarios, cuando se trata de causas no vinculadas con la administración del condominio.

Puede ocurrir que un copropietario sea responsable de los daños ocasionados a otro de los copropietarios. Por ejemplo, cuando el mal estado de las instalaciones de baños y cocinas, producen filtraciones o inundaciones que afectan la unidad contigua o a una situada en el piso inferior. En este caso, el juez de policía local podrá ser competente en virtud de lo dispuesto en el art. 32 por infracción a una limitación o restricción impuesta por la Ley (y no conforme al art. 33, pues no se trata de una contienda “relativa a la administración del condominio”). En efecto, una de las limitaciones o restricciones impuestas por el art. 32, dice relación a no ejecutar actos que comprometan la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, cual sería el caso de una filtración o inundación atribuible al propietario u ocupante de otra unidad, que ocasione daño a otro copropietario u ocupante.

Nos remitimos a lo expuesto a propósito de la competencia del juez de policía local, y la discusión originada en cuanto a si puede o no conocer de la demanda civil indemnizatoria con autonomía a una denuncia que persiga la imposición de responsabilidad infraccional.

El copropietario causante de los daños, deberá responder ante el afectado, encontrándonos ante un caso de responsabilidad civil extracontractual, regido por las normas del Código Civil, artículos 2314 a 2334.

Si la demanda se interpone ante el Juez de Policía Local, regirá el procedimiento contemplado en la Ley N° 18.287. En caso contrario, la demanda deberá interponerse ante el Juez de Letras en lo Civil y usualmente, el juicio será ordinario de menor cuantía o de mínima cuantía, según si la cantidad demandada fluctúa entre 10 y 500 unidades tributarias mensuales (juicio de menor cuantía, artículos 698 a 702 del Código de Procedimiento Civil) o fuere inferior a 10 unidades tributarias mensuales (artículos 703 y siguientes del Código de Procedimiento Civil).

Normalmente, en forma previa, el afectado deberá recurrir a la Dirección de Obras Municipales, conforme lo indicaremos en el N° 11.

10.- Sometimiento de contiendas a la resolución de árbitros arbitradores (art. 34º de la Ley y art. 8º del Reglamento de la Ley).

a) Regla general.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 33º, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere el art. 223 del Código Orgánico de Tribunales⁸⁷.

⁸⁷ “Art. 223. El árbitro puede ser nombrado, o con la calidad de árbitro de derecho, o con la de árbitro arbitrador o amigable componedor. / El árbitro de derecho fallará con arreglo a la ley y se someterá, tanto en la tramitación como en el pronunciamiento de la sentencia definitiva, a las reglas establecidas para los jueces ordinarios, según la naturaleza de la acción deducida. / El arbitrador fallará obedeciendo a lo que su

En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, conforme a lo previsto en el art. 239º del Código Orgánico de Tribunales.⁸⁸

El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

b) Prohibición tratándose del primer reglamento de copropiedad.

La circunstancia de que el juez árbitro sea designado por la asamblea o en subsidio por el juez de letras, explica que en el primer reglamento de copropiedad, dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, no pueda someterse al conocimiento de un juez árbitro los conflictos que afecten a los copropietarios (art. 5º, inc. 3º del Reglamento de la Ley).

11.- Solución extrajudicial de los conflictos (art. 35º de la Ley y art. 8º del Reglamento de la Ley).

La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto.

La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración.

Nótese que la municipalidad no está obligada a intervenir, pues la Ley dice que “podrá” atender extrajudicialmente, no que “deberá” hacerlo. En cambio, tratándose de condominios de viviendas sociales, según se verá, la municipalidad está obligada a intervenir si así se le requiere (art. 46º Ter).

Usualmente, la Dirección de Obras actuará a petición de uno de los copropietarios, afectado por los actos u omisiones de otro copropietario. Por ejemplo, tratándose de filtraciones o inundaciones. En casos como estos, hecha la denuncia por el

prudencia y la equidad le dictaren, y no estará obligado a guardar en sus procedimientos y en su fallo otras reglas que las que las partes hayan expresado en el acto constitutivo del compromiso, y si éstas nada hubieren expresado, a las que se establecen para este caso en el Código de Procedimiento Civil. / Sin embargo, en los casos en que la ley lo permita, podrán concederse al árbitro de derecho facultades de arbitrador, en cuanto al procedimiento, y limitarse al pronunciamiento de la sentencia definitiva la aplicación estricta de la ley”.

⁸⁸ “Art. 239. Contra una sentencia arbitral se pueden interponer los recursos de apelación y casación para ante el tribunal que habría conocido de ellos si se hubieran interpuesto en juicio ordinario; a menos que las partes, siendo mayores de edad y libres administradoras de sus bienes, hayan renunciado dichos recursos, o sometidos también a arbitraje en el instrumento del compromiso o en un acto posterior. / Sin embargo, el recurso de casación en el fondo no procederá en caso alguno contra las sentencias de los arbitradores, y el de apelación sólo procederá contra dichas sentencias cuando las partes, en el instrumento en que constituyen el compromiso, expresaren que se reservan dicho recurso para ante otros árbitros del mismo carácter y designaren las personas que han de desempeñar este cargo”.

efectado, el Departamento de Inspección de la Dirección mencionada, dispondrá que personal calificado inspeccione el departamento del presunto responsable y en caso de confirmarse la responsabilidad del mismo, se le notificará para que lleve a cabo las reparaciones en cierto plazo. Si no se hicieren, no le quedará al afectado otro camino que demandar al responsable, en sede civil, según expresamos.

En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los arts. 33 y 34 de la Ley, o si hubiere demandado en sede civil, cuando fuere procedente.

TITULO III: DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

1.- De la seguridad del condominio (art. 36º).

a) Contratación de seguros (inc. 1º).

Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad.

Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes (es decir, su cobro se efectuará mediante juicio ejecutivo; de ser dos o más los propietarios de la unidad responderán solidariamente, etc.).

b) Mantención de un plano del condominio (inc. 2º).

Deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia.

c) Adopción de un plan de emergencia (incisos 3º y 4º).

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios.

La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, juntos con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de

bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes.

d) Obligación de facilitar la expedición de revisiones o certificaciones (inc. 5º).

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que componen el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no se otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el administrador en la dirección que cada uno registre en la administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el art 32.

e) Facultad para ingresar a las unidades ante compromiso de la seguridad o conservación del condominio (inc. 6º).

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o de los responsables del desperfecto producido.

f) Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad.

El Comité de Administración y el administrador no sólo deben velar por la seguridad de los copropietarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio y de quienes lo visiten, sino que también, de la seguridad de los trabajadores del mismo.

Ahora bien, inicialmente, en un primer dictamen (Ord. N° 2680/127 de 16 de julio de 2001), la Dirección del Trabajo señaló que a los condominios regidos por la Ley N° 19.537 no les era aplicable el art. 153 del Código del Trabajo y no se encontraban obligados a confeccionar un reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad regulado por dicho precepto, aunque sí debían contar con un Reglamento Interno de Higiene y Seguridad en el Trabajo, exigido por el art. 67° de la Ley N° 16.744, que “Establece normas sobre accidentes del trabajo y enfermedades profesionales”. La conclusión de la Dirección del Trabajo se fundaba en el tenor del artículo 153, que a la sazón, expresaba en su inc. 1º: “Las empresas industriales o comerciales que ocupen normalmente 25 o más trabajadores permanentes, contados desde los que presten servicios en las distintas fábricas o secciones, aunque estén situadas en localidades diferentes, estarán obligadas a confeccionar un reglamento interno de orden, higiene y seguridad que contenga las obligaciones y prohibiciones a que deben sujetarse los trabajadores, en relación con sus labores, permanencia y vida en las dependencias de la respectiva empresa o establecimiento”. Pues bien, aunque para los efectos laborales –señala el dictamen- no

existe impedimento jurídico para considerar como empresas entidades que como los condominios regidos por la Ley 19.537, no persiguen fines de lucro, es necesario puntualizar que la comunidad que constituyen los referidos condominios, se encarga del cuidado del inmueble, su limpieza, la mantención de equipos, etc., pero no ejecuta actos que puedan encuadrarse en los que el art. 3° del Código de Comercio califica como actos de comercio ni provee servicios en forma onerosa, que puedan asimilarse a ellos. Consecuencialmente, no puede ser considerada como empresa industrial o comercial.

Sin embargo, tal criterio cambió, a consecuencia de la modificación que experimentó el citado art. 153, según da cuenta el Dictamen Ord. N° 2.936/84 de fecha 23 de julio de 2003. Expresa ahora la norma: “Las empresas, establecimientos, faenas o unidades económicas que ocupen normalmente diez o más trabajadores permanentes, contados todos los que presten servicios en las distintas fábricas o secciones, aunque estén situadas en localidades diferentes, estarán obligadas a confeccionar un reglamento interno de orden, higiene y seguridad que contenga las obligaciones y prohibiciones a que deben sujetarse los trabajadores, en relación con sus labores, permanencia y vida en las dependencias de la respectiva empresa o establecimiento”.

Dado este nuevo tenor, alude el dictamen N° 2.936/84 al concepto de “empresa”, del art. 3°, inciso final, del Código del Trabajo: “Para los efectos de la legislación laboral y de seguridad social, se entiende por empresa toda organización de medios personales, materiales e inmateriales, ordenados bajo una dirección, para el logro de fines económicos, sociales, culturales o benéficos, dotada de una individualidad legal determinada”. Agrega el dictamen: “Ahora bien, precisada esta circunstancia, cabe señalar que de la norma legal preinserta se desprende que el término comprende los siguientes elementos: a. Una organización de personas y de elementos materiales e inmateriales; b. Una dirección bajo la cual se ordenan estas personas y elementos; c. La prosecución de una finalidad que puede ser de orden económico, social, cultural o benéfico; d. Que esta organización esté dotada de una individualidad determinada. Las características anotadas permiten concluir que el concepto de empresa dado por la legislación laboral es amplio en lo que respecta a las finalidades que le asigna, en forma tal que, este aspecto, comprende toda organización, sean sus objetivos de orden económico, social, cultural o benéfico, independientemente de si persigue o no fines de lucro. En consecuencia, para los efectos laborales no existe impedimento jurídico para considerar como empresas entidades que como los condominios regidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, no persiguen fines de lucro. Ahora bien, la nueva redacción del artículo 153, no restringe la aplicación de sus disposiciones a las empresas industriales o comerciales, como acontecía a la fecha de emitirse por esta Dirección el pronunciamiento contenido en el Ord. N° 2.680/0127, de 16.07.01. De esto se sigue, que como consecuencia de las modificaciones introducidas por la Ley N° 19.759 al Código del Trabajo, debe entenderse reconsiderada y sin efecto la doctrina contenida en el dictamen N° 2.680/0127, de 16.07.01. En consecuencia, sobre la base de lo expuesto, de las disposiciones legales invocadas y jurisprudencia administrativa consultada, cumplo con informar a Ud. Que: 1) Como consecuencia de las modificaciones introducidas al Código del Trabajo por la Ley N° 19.759, de 05.10.01, los edificios y condominios regidos por la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se encuentran obligados a confeccionar

un reglamento interno de orden, higiene y seguridad en los términos dispuestos por el artículo 153 del Código del Trabajo”.⁸⁹

2) Del término o modificación de la copropiedad inmobiliaria (artículos 37° y 38° de la ley y art. 33° del Reglamento de la Ley).

a) Demolición del condominio.

Si la municipalidad decretara la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro (art. 37º en relación al art. 17º, inc. 5º, N° 3).

b) Modificación o término de la copropiedad inmobiliaria.

Dijimos que la resolución del Director de obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad (art. 38º, inc. 1º).

Sin perjuicio de lo anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o dejar sin efecto dicha resolución, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de

⁸⁹ El art. 154 del Código del Trabajo se refiere al contenido del reglamento interno de orden, higiene y seguridad: “Art. 154. El reglamento interno deberá contener, a lo menos, las siguientes disposiciones: 1.- las horas en que empieza y termina el trabajo y las de cada turno, si aquél se efectúa por equipos; 2.- los descansos; 3.- los diversos tipos de remuneraciones; 4.- el lugar, día y hora de pago; 5.- las obligaciones y prohibiciones a que estén sujetos los trabajadores; 6.- la designación de los cargos ejecutivos o dependientes del establecimiento ante quienes los trabajadores deban plantear sus peticiones, reclamos, consultas y sugerencias, y en el caso de empresas de doscientos trabajadores o más, un registro que consigne los diversos cargos o funciones en la empresa y sus características técnicas esenciales; 7.- las normas especiales pertinentes a las diversas clases de faenas, de acuerdo con la edad y sexo de los trabajadores, y a los ajustes necesarios y servicios de apoyo que permitan al trabajador con discapacidad un desempeño laboral adecuado; 8.- la forma de comprobación del cumplimiento de las leyes de previsión, de servicio militar obligatorio, de cédula de identidad y, en el caso de menores, de haberse cumplido la obligación escolar; 9.- las normas e instrucciones de prevención, higiene y seguridad que deban observarse en la empresa o establecimiento; 10.- las sanciones que podrán aplicarse por infracción a las obligaciones que señale este reglamento, las que sólo podrán consistir en amonestación verbal o escrita y multa de hasta el veinticinco por ciento de la remuneración diaria; 11.- el procedimiento a que se someterá la aplicación de las sanciones referidas en el número anterior; 12.- El procedimiento al que se someterán y las medidas de resguardo y sanciones que se aplicarán en caso de denuncias por acoso sexual. En el caso de las denuncias sobre acoso sexual, el empleador que, ante una denuncia del trabajador afectado, cumpla íntegramente con el procedimiento establecido en el Título IV del Libro II, no estará afecto al aumento señalado en la letra c) del inciso primero del artículo 168, y 13.- El procedimiento a que se someterán los reclamos que se deduzcan por infracción al artículo 62 bis. En todo caso, el reclamo y la respuesta del empleador deberán constar por escrito y estar debidamente fundados. La respuesta del empleador deberá ser entregada dentro de un plazo no mayor a treinta días de efectuado el reclamo por parte del trabajador. Las obligaciones y prohibiciones a que hace referencia el número 5 de este artículo, y, en general, toda medida de control, sólo podrán efectuarse por medios idóneos y concordantes con la naturaleza de la relación laboral y, en todo caso, su aplicación deberá ser general, garantizándose la impersonalidad de la medida, para respetar la dignidad del trabajador”.

los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. La asamblea deberá ser extraordinaria (art. 17º, inc. 5º, N° 4 y art. 33º del Reglamento de la Ley).

Si se deja sin efecto la aludida resolución municipal, la comunidad que se forme entre los copropietarios se registrará por las normas del derecho común, vale decir, por las del cuasicontrato de comunidad (art. 38º, inc. 2º).

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se hizo referencia, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos 2º, 3º y 4º del art. 118º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los que se refieren a la posibilidad de recurrir a la Secretaria Regional respectiva del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (art. 38º, inc. 3º), que actúa para estos efectos como una especie de segunda instancia administrativa.

TITULO IV: DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

1.- Regulación (art. 39º).

Los condominios de viviendas sociales se registrarán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de la Ley (inc. 1º).

El reglamento –dice el art. 39 de la Ley- fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y formas de administración (inc. 2º). En cumplimiento de este mandato legal, el art. 34º, inc. 1º del Reglamento de la Ley, dispone que estos condominios no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas.⁹⁰

Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales (inc. 3º).

2.- Algunas diferencias entre los condominios de viviendas sociales y los demás condominios.

Varias diferencias se aprecian. Las más relevantes, a nuestro juicio, serían las siguientes:

- a) En los condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva es optativa (art. 7º, inc. 3º).
- b) En lo que respecta al número de estacionamientos (art. 8º, inc. 1º).
- c) En cuanto al quórum para aprobar consultas escritas y respecto de las materias que pueden ser objeto de ellas (art. 17º, inc. 8º).
- d) Respecto de la aprobación de los proyectos de fusión de viviendas colindantes (art. 17º, inc. 9º).

⁹⁰ Hasta la modificación hecha por la Ley N° 20.741, el límite de 150 viviendas se encontraba en la Ley, en su art. 39º, inc. 1º.

- e) En cuanto al quórum para la constitución de asambleas de copropietarios ordinarias y extraordinarias (art. 19º, inc. 5º).
- f) En lo concerniente al quórum indispensable para adoptar acuerdos en asambleas de copropietarios (art. 19º, inc. 5º).
- g) En cuanto a la intervención municipal para atender los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador (arts. 35º y 46º Ter).
- h) Los condominios de viviendas sociales “de densificación predial” están exonerados de una serie de obligaciones, según se verá en el acápite siguiente (art. 39º bis).
- i) Respecto a la posibilidad de obtener recursos de los Gobiernos Regionales, de las Municipalidades y de los Servicios de Vivienda y Urbanización (art. 41º).
- j) En lo que se refiere a la facultad para designar, por una sola vez, un administrador provisional en los condominios de viviendas sociales (art. 42º).
- k) En cuanto a la exención del pago de derechos arancelarios correspondientes a notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros y de derechos municipales que pudieren devengarse por la actuación de un ministro de fe (art. 46º bis).
- l) En lo concerniente a la facultad de las municipalidades para subdividir un condominio (art. 46º quáter).
- m) En cuanto al número de unidades, limitado a 150 en el caso de los condominios de viviendas sociales (art. 34º del Reglamento de la Ley).
- n) En cuanto a la posibilidad de compensar terrenos para áreas verdes o para equipamiento con otros terrenos ubicados en la comuna o por dinero, lo que no se permite para los condominios de viviendas sociales (art. 35º del Reglamento de la Ley).

3.- Condominios “de densificación predial” (art. 39 bis).

En los predios que originalmente contaron con una vivienda social podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio acogido a la Ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial” (inc. 1º).

Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas⁹¹ (inc. 2º).

Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar conjuntamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados (inc. 3º).

4.- Qué se entiende por viviendas sociales (art. 40º).

⁹¹ El Reglamento Especial de Viviendas Económicas se encuentra contenido en el Título VI de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículos 6.1.1. y siguientes.

Para los efectos de esta Ley, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el Decreto Ley N° 2.552, de 1979.

Conforme al art. 3° del mencionado Decreto Ley, “Para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualesquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento”. El 30% de 400 Unidades de Fomento son 120 Unidades de Fomento. En consecuencia, la tasación de las unidades no puede superar las 520 Unidades de Fomento.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores:

1º El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2º El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el art. 127º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El artículo transitorio de la Ley N° 19.537 dispone que los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la Ley N° 19.537. Respecto de tales viviendas, agrega el artículo transitorio que las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere este precepto, a las normas de la Ley N° 19.537, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.

5.- Asignación de recursos a condominios de viviendas sociales (art. 41º de la Ley y art. 38º del Reglamento de la Ley).

Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el art. 43º de la Ley (se refiere al reglamento de copropiedad tipo) y los que se originen en la protocolización a que se refiere el art. 44º;
- c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo;
- d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes;
- e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes;
- f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes;
- g) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 11 del art. 17, y
- h) En programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.

Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.

6.- Designación y sustitución de administrador hecha por la autoridad (art. 42º de la Ley y art. 39º del Reglamento de la Ley).

a) Designación del administrador.

Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones de aquél (inc. 1º).

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo (inc. 2º).

b) Sustitución del administrador.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada (inc. 3º).

En todo caso, los copropietarios podrán, en el momento que lo estimen conveniente, designar un administrador, cumpliendo con las condiciones legales para ello (art. 39°, inc. 3°, del Reglamento de la Ley).

7.- Elección del Comité de Administración (art. 40° del Reglamento de la Ley).

El juez, a petición de cualquier copropietario, citará a asamblea a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. Nos remitimos a lo que expresamos al efecto al tratar de los tribunales competentes, Título II de la Ley.

8.- Reglamento de copropiedad tipo (art. 43°).

Dispone el art. 43 que mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el art. 29° de la Ley.

Dicho reglamento tipo consta de Decreto Supremo N° 230 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 7 de abril de 1998, que “Aprueba Reglamento tipo de Copropiedad para condominios de viviendas sociales”.

9.- Custodia y protocolización de documentos (art. 44°).

El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de administración. Este deberá protocolizar los precitados documentos en una Notaría, a más tardar dentro de los 30 días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el art. 6° de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva.

La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

10.- Apartado especial que debe contemplarse por las municipalidades (art. 44 bis).

Para los efectos de la Ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el art. 6° de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar:

a) El certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a la Ley;

- b) Las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones;
- c) Los planos y sus modificaciones aprobadas;
- d) El reglamento de copropiedad y sus modificaciones;
- e) La constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones; y,
- f) La identificación del administrador del condominio (inc. 1º).

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de la Ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio (inc. 2º).

Las municipalidades deberán entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente (inc. 3º).

11.- Cobro de servicios básicos y modalidad especial para el cobro de gastos comunes (art. 45º).

Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberá cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el art. 4º de la Ley (inc. 1º).

Sin perjuicio de lo establecido en el art. 6º (cobro de gastos comunes), para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. La Ley faculta a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor (inc. 2º).

Los cobros de gastos comunes que verifiquen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de servicios. Los convenios respectivos deberán archivar en el registro municipal a que se refiere el art. 44 bis (inc. 3º).

12.- Subadministraciones (art. 46º).

Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá formar un sector y establecer subadministraciones, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren (inc. 1º).

En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe (inc. 2º).

13.- Exención de derechos arancelarios y municipales (art. 46º bis).

Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de la Ley estarán exentas del pago de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la dirección de obras municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto o el oficial de registro civil competente (inc. 1º).

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso (inc. 2º).

14.- Obligación de la municipalidad para mediar extrajudicialmente (art. 46º Ter).

En los condominios de viviendas sociales, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el art. 35, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

15.- Subdivisión de condominios sociales (art. 46º quáter).

La Ley faculta a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el art. 39 (inc. 1º).

En cuanto a la iniciativa de la subdivisión, ella puede emanar de los copropietarios o de la municipalidad respectiva.

Los copropietarios podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales la división del condominio (inc. 2º), conforme a dos modalidades:

a) La solicitud puede contener una propuesta de división del condominio, que conste de un plano suscrito por un profesional competente, y que esté aprobado por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio (inc. 3º).

b) Alternativamente, el 10% de los copropietarios pueden solicitar a la Dirección de Obras Municipales que elabore una propuesta de división. Esta propuesta, con su correspondiente plano, debe ser aprobada por el 75% de los derechos en el condominio (inc. 4º).

A su vez, la municipalidad, por propia iniciativa, podrá proponerle a los condominios de viviendas sociales un plano de división que facilite una mejor administración. Esta propuesta será elaborada por la Dirección de Obras Municipales, y requerirá de la aprobación del 75% de los derechos del condominio (inc. 5º).

Para acreditar la mayoría establecida en este artículo, bastará el acta de la asamblea suscrita por los copropietarios que reúnan el citado quórum legal o, en su defecto, el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los respectivos copropietarios, protocolizada ante notario (inc. 6º).

El Director de Obras Municipales, después de aprobadas las modificaciones por los copropietarios dictará, si procediere, una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la división de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción (inc. 7º).

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores (inc. 8º).

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo (inc. 9º).

TITULO V: DISPOSICIONES GENERALES.

1) Normas que se derogaron por la Ley N° 19.537.

La Ley N° 19.537 dispuso la derogación de las siguientes normas:

a) El Párrafo 3º “De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal”, del Capítulo I del Título III del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el art. 166 de este último cuerpo legal (art. 47º).

b) La Ley N° 6.071, sobre Propiedad Horizontal.

Las referencias que se efectúan en la legislación vigente al momento de publicarse la Ley N° 19.537 (16 de diciembre de 1997) a las disposiciones legales que se derogan por ésta, se entenderán hechas a las de la Ley N° 19.537, y las efectuadas a las “Juntas de Vigilancia”, a los “Comités de Administración”.

2) Efecto inmediato de la Ley N° 19.537.

a) Efecto general.

Por mandato de su art. 49º, la Ley N° 19.537 se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia.

b) Excepciones:

b.1) Respecto a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación:

- Al cambio de destino de las unidades del condominio;
- A la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes;
- A la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde en el pago de los gastos comunes.

En las tres materias anteriores, entonces, opera ultra actividad de la ley derogada.

Con todo, por acuerdo unánime de los copropietarios, las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 19.537, podrán someter las materias precedentemente indicadas al imperio de la última ley.

b.2) Se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

b.3) En los casos en que la Ley N° 19.537 exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de la citada ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades que continúen rigiéndose por sus reglamentos de copropiedad en las materias mencionadas podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los arts. 25º y 26º de la Ley, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso 2º del art. 19º. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

1.- Sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de enero de 2015, autos Rol N° 2.688-14.

Normas legales y constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 5, inc. 3º de la Ley N° 19.537 y art. 19 N° 3 de la Constitución Política de la República.

Materia: suspensión de suministro eléctrico.

La causa se inició por requerimiento de la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, conociendo de un recurso de protección interpuesto por la propietaria de una unidad en contra de “C. G. E. Distribución S. A.” y el “Condominio Los Ciruelos”, por cortar e interrumpir el suministro eléctrico en su domicilio, medida motivada en una supuesta deuda de gastos comunes. La recurrente de protección había comprado su propiedad en enero de 2012. En enero de 2014, el administrador del condominio le avisó verbalmente que debía pagar una deuda de \$4.600.000.- por concepto de gastos comunes adeudados desde el año 2005. Luego, desde el 8 de enero de 2014 hasta que se dedujo el recurso de protección y se acogió su orden de no innovar por resolución de fecha 12 de abril de 2014, estuvo suspendido el suministro eléctrico en el domicilio de la

recurrente, por parte de “C. G. E. Distribución S. A.”, a solicitud del administrador del condominio, amparado en el art. 5, inc. 3° de la Ley N° 19.537. La recurrente de protección estima vulnerado su derecho de propiedad sobre el suministro de energía eléctrica a su domicilio, máxime tratándose de deudas que le serían ajenas.

El Tribunal de Alzada de San Miguel esgrime que la aplicación del precepto impugnado al caso particular implica que la interrupción de la energía eléctrica se realiza mediante la intervención de la comunidad de copropietarios en un contrato ajeno, celebrado entre la compañía distribuidora de electricidad y el dueño de la unidad del condominio. Así, al poder el administrador de la comunidad solicitar la interrupción del suministro de energía eléctrica a un domicilio, interviene en un contrato de servicios públicos esenciales para el desarrollo de la personalidad, y la mantención de la vida y la integridad física del usuario, por ser aquélla necesaria, por ejemplo, para la refrigeración de los alimentos o la calefacción, intervención en un contrato ajeno que resulta, eventualmente, incompatible con el art. 19, números 24° y 26°, de la Carta Fundamental. Concluye la Corte requirente sosteniendo que el inciso 3° del artículo 5° aludido es decisivo en la resolución del asunto, por lo que solicita al Tribunal Constitucional un pronunciamiento de constitucionalidad, a fin de que el Tribunal de Alzada requirente pueda resolver la posible ilegalidad de la actuación del administrador y de la compañía de distribución eléctrica recurridos de protección y revisar si se priva, perturba o amenaza el derecho de propiedad de la recurrente en relación con los derechos que emanan de un contrato dirigido de suministro de energía eléctrica, que por ley, contempla el derecho al suministro eléctrico continuo.

Ante el Tribunal Constitucional, la recurrente de protección se hizo parte y en la misma línea argumental de la Corte de San Miguel, solicitó que la acción constitucional fuere acogida, declarando inaplicable el precepto legal impugnado a la gestión sub lite. Precisó al efecto que no se le había entregado documento escrito alguno sobre el detalle y el monto de la deuda de gastos comunes ni se le ha demandado civilmente por dicho concepto, haciendo presente además que, por tratarse de viviendas sociales ubicadas en la Comuna de Puente Alto, los gastos comunes de sus vecinos son de alrededor de \$12.000.- mensuales. Agrega que, no obstante tener todas sus cuentas de electricidad al día, igualmente la empresa distribuidora le ha suspendido el servicio público de suministro eléctrico por más de tres meses, previa solicitud del administrador del condominio, actuar que sería ilegal, desproporcionado y arbitrario y que vulnera en su esencia su derecho de propiedad sobre el suministro eléctrico en su domicilio, así como la igualdad ante la ley, su calidad de vida, dignidad y honra. Añade que ha intentado regularizar la situación incluso demandando de jactancia al Condominio en marzo de 2014 ante el 1° Juzgado Civil de Puente Alto, gestión judicial que se encuentra a la espera de recibir la causa a prueba y que se sigue, hasta ahora, en rebeldía del administrador del condominio, al igual como ocurre en el recurso de protección, no obstante haber solicitado la Corte informe a la administración en dos oportunidades. Agrega que, en la especie, la aplicación de la norma impugnada es decisiva y junto con infringir su derecho de propiedad, también afecta el principio de servicialidad del Estado y el necesario cumplimiento de la actividad de servicio público de suministro de electricidad domiciliario, emanado de un contrato forzoso suscrito entre C. G. E. Distribución y la

dueña de la propiedad y ajeno al administrador del condominio, cuya suspensión le impide usar su propiedad inmueble, así como disponer de todos los bienes muebles que requieren de electricidad y que son necesarios para el diario vivir suyo y de su familia.

El Tribunal Constitucional, expresa en su sentencia, en su parte considerativa y resolutive:

“I. CONFLICTO DE CONSTITUCIONALIDAD A RESOLVER.

PRIMERO: Que, tal como ha quedado consignado en la parte expositiva del presente fallo, en la especie el conflicto a dilucidar es si la norma legal impugnada en el requerimiento infringe la preceptiva constitucional, específicamente, de acuerdo al planteamiento de la Corte requirente, lo dispuesto en el numeral 24° del artículo 19 de nuestra Carta Fundamental, es decir, la garantía del derecho de propiedad, relativo al disfrute del servicio de suministro eléctrico contratado por la recurrente de protección y en cuyo pago a la empresa distribuidora se encuentra al día;

II. MÉTODO A UTILIZAR PARA RESOLVER EL PROBLEMA PLANTEADO.

SEGUNDO: Que el enfoque que se empleará para dirimir la cuestión que nos ha sido sometida consiste en diferenciar el análisis en abstracto de la disposición impugnada del examen de los resultados de su aplicación en el caso concreto, teniendo en consideración que este último es el factor de ponderación a emplear en un escrutinio de inaplicabilidad;

TERCERO: Que, analizado en abstracto, el precepto materia de impugnación en estos autos, no merece, a juicio de estos sentenciadores, ningún reproche de inconstitucionalidad, toda vez que él contempla un medio de coacción lícito para constreñir al pago de gastos comunes morosos por parte de quien se beneficia del goce de bienes y servicios que la comunidad de copropietarios pone a su disposición y a cuyo costeo deben subvenir todos sus beneficiarios. Discurrir de otro modo importaría ir en contra del principio en cuya virtud nadie debe reportar provecho de su incumplimiento culpable, además de cohonestar un enriquecimiento sin causa;

CUARTO: Que, sin embargo, la situación es muy distinta si se atiende a los resultados que produce la aplicación de la aludida norma en el caso concreto que aflige a la recurrente de protección. En efecto, según se ha consignado en autos, la administración del condominio no le ha presentado nunca un aviso o emplazamiento documentado de cobro de gastos comunes, con su correspondiente desglose por ítemes y períodos mensuales, como es lo normal en este tipo de deudas de vencimientos sucesivos, más aun si se atiende a la cuantía y data de la obligación cuyo incumplimiento se le reprocha. Tampoco se le ha demandado judicialmente el pago de la pretendida deuda, lo que ha originado por su parte la interposición de una demanda de jactancia en contra del presunto acreedor. De esta manera, se ha privado a la señora (...) de la oportunidad de defenderse de la pretensión esgrimida en su contra⁹² y eventualmente de requerir la cobertura de la deuda por parte del anterior propietario de la vivienda, ya que, según el decir del mismo administrador del condominio, buena parte de ella se habría originado antes de que aquélla fuese adquirida por la afectada, no obstante la constancia que se

⁹² Probablemente, en el caso la administración no había demandado, ante la eventualidad que la demandada opusiere excepción de prescripción de algunas mensualidades de gastos comunes. En cambio, por la vía de la suspensión del suministro eléctrico, se presionaba al copropietario moroso con el fin de obtener el pago íntegro de lo adeudado.

dejó en la escritura de compraventa en orden a no existir obligaciones pendientes por tal concepto;

QUINTO: Que, atendidas las consideraciones expuestas en el motivo que antecede, este Tribunal concluye que en la especie se configura una infracción a la garantía constitucional contemplada en el párrafo primero del numeral 3° del artículo 19 de la Ley Fundamental, que asegura a todas las personas la igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos, toda vez que el contexto fáctico en que se da la interrupción del servicio eléctrico domiciliario a la recurrente de protección priva a ésta de la posibilidad de hacerse oír por un órgano jurisdiccional competente y exponer ante él la defensa de su derecho;

SEXTO: Que, de acuerdo a lo previamente asentado, se procederá a acoger el requerimiento de la Corte de Apelaciones de San Miguel, no por advertirse una infracción al numeral 24° del artículo 19 de la Constitución, sino sólo por la causa expresada en el considerando anterior.

Y TENIENDO PRESENTE lo preceptuado en el artículo 93, inciso primero, N° 6°, y decimoprimer, y en las demás disposiciones citadas y pertinentes de la Constitución Política de la República y de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional,

SE RESUELVE: QUE SE ACOGE EL REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD DEDUCIDO EN ESTOS AUTOS, EN RAZÓN DE RESULTAR LA NORMA LEGAL OBJETADA, EN SU APLICACIÓN AL CASO CONCRETO SUB LITE, CONTRARIA AL PÁRRAFO PRIMERO DEL NÚMERO 3° DEL ARTÍCULO 19 CONSTITUCIONAL”.

Los Ministros Sres. Raúl Bertelsen Repetto y Juan José Romero Guzmán, previnieron que compartían lo expresado en los considerandos 4° y 5° del voto por acoger, y que “... consideran que el mencionado precepto legal vulnera los incisos primero y sexto del numeral 3° del artículo 19, y el artículo 19, N° 24°, inciso segundo, de la Constitución Política de la República...”. Entre otras argumentaciones, indican ambos Ministros “Que la aplicación de la norma impugnada interfiere en una relación contractual de suministro eléctrico sin que operen los resguardos normativos básicos. De hecho, la causa legal para la suspensión del suministro eléctrico tiene su origen en una supuesta deuda de cierto monto que, en el caso concreto, está lejos de ser indubitada y respecto de la cual la afectada en estos autos ha carecido de los mecanismos suficientes de defensa (...) 6°. Que, como es posible apreciar, en este acto se configura una desproporción entre la severidad de la medida de apremio (la cual recae sobre un servicio económico básico y que, por lo mismo, requiere y posee resguardos regulatorios a favor de los usuarios) y la intensidad y efectividad de los resguardos que debieran haberse aplicado respecto de la obligación de pago de los gastos comunes que da origen a la suspensión del suministro eléctrico. La desproporción señalada precedentemente genera una situación de indefensión frente a un asunto con consecuencias de significancia no menor y, por lo mismo, no resulta compatible con la igual protección en el ejercicio de los derechos y con la existencia de racionalidad y justicia en los procedimientos (artículo 19, N° 3, incisos primero y sexto, de la Constitución); 7°. Que, vinculado con el reproche anterior, se puede constatar, además, una afectación del derecho de propiedad sobre bienes incorporales emanados de un contrato, incumpléndose la exigencia de que las

obligaciones o limitaciones que lo afecten consten en una ley que cuente con un grado de densidad normativa suficiente. Es decir, la ausencia de un marco legal que regule con la suficiente amplitud y detalle los resguardos requeridos en consideración a la severidad de la medida de apremio configura una vulneración a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 19, N° 24, de la Constitución”.

Con todo, la sentencia fue acordada con el voto en contra de los Ministros Sres. Carlos Carmona, Iván Aróstica, Domingo Hernández y Sra. María Luisa Brahm, quienes estuvieron por rechazar la acción de inaplicabilidad. Resumimos sus argumentos:

1°. Que, conforme a lo que se desprende del expediente y también de lo obrado por las partes, el conflicto constitucional sometido a decisión del Tribunal Constitucional recae en la eventual antinomia entre el inciso tercero del artículo 5° de la Ley N° 19.537 y el artículo 19, N° 24°, de la Constitución, es decir, la garantía del derecho de propiedad.

2° Que únicamente procedería considerar la eventual inaplicabilidad del precepto impugnado por la infracción alegada, ya descrita, pues para obrar de otro modo, debió darse cumplimiento a lo prescrito por el artículo 88 de la Ley Orgánica de este Tribunal, que de manera excepcional y por razones fundadas, podrá declarar la inconstitucionalidad de las normas cuestionadas basado únicamente en fundamentos constitucionales distintos a aquellos que hayan sido invocados por las partes, siempre que se haya advertido a las partes acerca del precepto constitucional no invocado y permitirles así referirse a ello.

3° Que la citada disposición prescribe (...) Se desprende con nitidez de la norma legal que la facultad que le confiere dicho precepto al Tribunal no es amplísima o limitada, sino excepcional y exige razones fundadas.

4° Que, por lo anterior, los Ministros que suscriben este voto solamente se referirán al conflicto de constitucionalidad planteado por las partes.

5° Que, en lo que respecta a la resolución del conflicto de constitucionalidad, en los términos planteados a esta Magistratura, estos disidentes consideran que la aplicación de la norma impugnada no infringe la garantía del artículo 19, N° 24°, de la Constitución.

6° Que debe considerarse que, conforme a los artículos 5°, inciso 3°, y 28, letra e), de la Ley N° 19.537 y al artículo 14 de su Reglamento, para que proceda practicar el corte de suministro eléctrico, por causa de una deuda de gastos comunes, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) La medida debe estar expresamente prevista en el reglamento de copropiedad.
- b) El respectivo reglamento de copropiedad debe autorizar al administrador para que pueda requerir la suspensión del servicio eléctrico.
- c) Que el propietario de la unidad respecto de la cual se efectúa el corte se encuentre moroso en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.
- d) El administrador debe contar con el acuerdo previo del Comité de Administración, otorgado respecto de cada caso en particular, para solicitar el correspondiente corte del servicio eléctrico.

Como se desprende de estos requisitos, la ley permite que en el reglamento de copropiedad que se autoimponen los copropietarios se establezca la procedencia de tal medida de corte, lo que se hace de manera previa e independiente a cualquier incumplimiento en particular por alguno de los copropietarios.

7° Resulta relevante destacar que dicho reglamento, conforme al art. 30, inc. 3° de la Ley N° 19.537, tiene fuerza obligatoria y debe constar en un registro de carácter público, según dispone el art. 29 de la misma ley. En definitiva, y conforme al tenor de los artículos 5°, inc. 3°, 28, letra e), 29 y 30 de la Ley N° 19.537, todo lo relacionado al corte del suministro eléctrico por no pago de gastos comunes es una materia que forzosamente debe constar en el reglamento de copropiedad. Por lo mismo, las normas que al efecto se establecen –y que hacen procedente el apremio- son vinculantes para los copropietarios y están premunidas de suficiente publicidad.

8° Que, tal como se ha visto, para que proceda el apremio consistente en la suspensión del suministro de la energía eléctrica, es preciso que en el reglamento de copropiedad se haya establecido su procedencia, de manera expresa. El reglamento de copropiedad es un acto de carácter privado respecto del cual consienten –expresa o tácitamente- los copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, por lo que les resulta obligatorio. La procedencia de dicha forma de apremio es, precisamente, una materia que el legislador – artículo 5°, inciso 3°, y 28, letra e), de la Ley N° 19.537- ha dejado entregada a la autonomía privada en el seno de la copropiedad inmobiliaria, propendiendo, con ello, al respeto de la autonomía que el artículo 1°, inciso 3°, de la Constitución reconoce al grupo de copropietarios como cuerpo intermedio, y condice, también, con la garantía constitucional del artículo 19, N° 15°, de la Constitución.

9° En mérito de lo expuesto, no cabe sino considerar que cuando se establece la procedencia del apremio, ello ha sido aceptado por los copropietarios, lo que incluye a la recurrente de protección, pues cuando ingresó a la copropiedad –al comprar su inmueble- consintió y aceptó el reglamento de copropiedad existente, dotado de publicidad suficiente, en el que se hace procedente la medida de apremio que actualmente le aqueja. Así, por cierto, consta expresamente en la escritura pública de compraventa que le sirvió de título a la posterior tradición, en la que se alude al reglamento de copropiedad del Conjunto habitacional Los Ciruelos “y que la compradora declara conocer y aceptar en todas sus partes”. En definitiva, es incuestionable que el reglamento de copropiedad forma parte integrante del título de adquisición de la recurrente de protección.

10° Que, en definitiva, la intervención que en este caso se produciría en un contrato ajeno, a juicio del Tribunal requirente, no proviene directamente de la ley ni es independiente de la voluntad de los copropietarios, sino que, muy por el contrario, dicha voluntad es fuente de la misma.

2.- Sentencia de la Corte Suprema de 11 de diciembre de 2012, autos Rol N° 7.828-2012.

Normas constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 19 números 3 y 24 de la Constitución Política de la República.

Materia: suspensión de suministro eléctrico.

Ante la Corte de Apelaciones de Santiago, recurre de protección don Juan Pablo (...) en contra de don (...) y de la Administración del Condominio (...), solicitando que su

recurso sea acogido, adoptándose en definitiva las medidas tendientes a cautelar el legítimo ejercicio de los derechos constitucionales establecidos en el artículo 19 Nos. 3 y 24 de la Constitución Política de la República, de cuyo legítimo ejercicio, señala, se ha visto amenazado a consecuencia del proceder arbitrario e ilegal del administrador y de la Administración del Condominio (...).

Señala que se trata de un condominio compuesto por parcelas de agrado emplazadas fuera del área urbana y que por lo tanto, no se encuentran acogidas a las disposiciones de la Ley de Copropiedad. Sin embargo, el primer propietario pactó (sic) un régimen de convivencia, estableció instancias de administración y cobro de gastos comunes de la parcelación, similares a los contenidos en la Ley 6.071, el cual hoy en día es completamente inaplicable, toda vez que conforme al efecto retroactivo de las leyes, contemplado expresamente en el artículo 49 de la Ley 19.537, esta última ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la vigencia de esta, tal como ocurre en el caso de autos, puesto que no existió un acuerdo en contrario por parte de los copropietarios.⁹³

Por consiguiente, respecto del procedimiento de cobro de los gastos comunes, afirma el recurrente, se deberá aplicar lo dispuesto en la Ley N° 19.537, en su art. 5, inc. 3°. Tras aludir al tenor de este precepto, que faculta al administrador, previo acuerdo del Comité de Administración, para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, sostiene el recurrente que esta es una facultad que debe entenderse de un modo especialísimo, y al hacerlo el administrador de forma unilateral (es decir, sin el acuerdo previo del mencionado Comité), estaría contraviniendo abiertamente el N° 3 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Que el recurrido Sr. (...), abogado y Administrador del Condominio (...) y en su representación, señala que el condominio que administra corresponde a aquellos denominados predios rústicos y, en consecuencia, se rige por las normas establecidas en el Decreto Ley N° 3.516 y bajo ninguna forma puede sostenerse que se encuentra regido por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o Ley N° 19.537. Por lo tanto, agrega, lo que existe es un predio rústico con un Reglamento de Uso y Servicios Comunes en donde se establecen ciertas normas de convivencia, como el pago de los gastos comunes, similar a un reglamento de copropiedad, con comité de administración y un administrador. En definitiva, [estamos ante] un acuerdo entre privados, para regular las relaciones de los distintos dueños de un predio rústico que ha sido subdividido. Señala, además, que este acuerdo establece en su Título Tercero, artículo 10° -sin hacer distinción alguna a qué servicio- que “el administrador del loteo queda expresamente facultado para suspender los servicios de aquellos lotes o parcelas cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente dos cuentas consecutivas de consumos o gastos comunes”. Concluye que, en definitiva, no existe ni privación, ni perturbación o amenaza a los derechos a los que hace mención el recurrente, sino que un estricto cumplimiento a la normativa

⁹³ Discrepamos de esta afirmación del recurrente de protección. A nuestro juicio, el art. 49° de la Ley, al expresar que regirá la Ley N° 19.537 a las comunidades que se encontraban regidas por la Ley N° 6.071, no supone que opere ésta con efecto retroactivo, sino que con efecto inmediato. Cfr. nuestro apunte *Teoría de la Ley*, en www.juanandresorrego.cl.

vigente y en especial a los contratos celebrados entre las partes, por lo que pide el rechazo del recurso de protección.

Consigna la Corte de Apelaciones citada que, tal como se indica en los documentos acompañados al informe de la recurrida, el uso y explotación de la parcela agrícola 34 de propiedad del recurrente, ubicada en el loteo (...), de la Comuna de Lampa, se rige por el denominado “Reglamento de uso de Bienes y Servicios Comunes”, el cual se encuentra inscrito (sic) al margen de cada título individual y los cobros de electricidad y agua cobrados a las parcelas corresponden a los precios a los cuales el referido loteo compra por medio de un medidor general de electricidad a Chilectra. Existe un solo medidor eléctrico instalado por la empresa eléctrica para todo el loteo, el cual es prorrateado; prorrateo que se determina en virtud de los remarcadores individuales. Así establecido no existe ninguna diferencia o margen para la administración. Por lo tanto – como ocurre con el recurrente- si uno de los comuneros no paga sus cuentas, son necesariamente el resto de los parceleros quienes las pagarán por él. El aludido informe da cuenta que el recurrente ha incurrido en el no pago de su prorrata en diversas oportunidades, habiéndose acordado una rebaja de \$1.000.000.- en el año 2009. Luego, en abril de 2012, se le cortó el suministro eléctrico, tras lo cual el recurrente se comprometió a pagar los montos adeudados. Efectivamente se hicieron algunos abonos a la deuda, pero sin que ésta disminuyera significativamente.

Concluye la Corte de Apelaciones de Santiago que del asunto sometido a su conocimiento, no se desprende la existencia de ninguna ilegalidad ni arbitrariedad con motivo del corte de energía eléctrica referido por el recurrente, el cual se ha producido por encontrarse en mora en el pago de dichos consumos, reconociéndose dicha situación en el reglamento que voluntariamente se han dado los propios comuneros del loteo.

Por lo expuesto, corresponde desestimar la presente acción cautelar puesto que, como se ha dicho, no resultan afectadas en manera alguna las garantías constitucionales que se señalan infringidas, esto es, los Nos. 3 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Habiendo apelado del fallo el recurrente, la Corte Suprema, por sentencia de 11 de diciembre de 2012, confirmó la resolución impugnada, con el voto en contra del Ministro Sr. Sergio Muñoz, quien fue del parecer de revocar dicha sentencia y acoger la acción de protección interpuesta, en virtud de las siguientes consideraciones:

1. En estos autos se ha deducido la acción de protección de garantías constitucionales, por el acto arbitrario e ilegal consistente en haber cortado el suministro de energía eléctrica de la parcela del recurrente, sin el acuerdo previo del Comité de Administración ni orden del tribunal competente, en circunstancias que no se encontraba moroso en el pago de 3 o más cuotas de gastos comunes, como prevé la Ley N° 19.537, actuar que vulneraría las garantías consagradas en los numerales 3 y 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental.

2. La recurrente funda su acción en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, remitiéndose a su art. 5°, inc. 3°. Sin embargo, en la especie, las disposiciones de esta ley no resultan aplicables, toda vez que el condominio de que se trata se compone de parcelas de agrado emplazadas fuera del área urbana, cuestión que no ha sido controvertida en autos (se

alude al art. 1°, inc. 3° de la Ley, que define los inmuebles que pueden acogerse a la Ley N° 19.537).

3. Que al informar la recurrida, argumenta no haber incurrido en actos ilegales o arbitrarios, pues el actor no sólo adeuda gastos comunes, sino que además mantiene una deuda vigente por concepto de consumo de agua y energía eléctrica, haciendo presente que el condominio sólo cuenta con un medidor general de luz y agua; por lo tanto, la deuda que se cobra al mismo involucra el consumo total de los vecinos, el que luego es prorrateado entre los dueños de las parcelas que se emplazan al interior del condominio, según la información que arrojan los marcadores individuales. Señala también que su conducta se sustenta en la facultad establecida en el reglamento que se han dado los vecinos del condominio, el cual se encuentra inscrito (sic) al margen de cada título individual.

4. Que a fojas 21 rola una copia del Reglamento de Uso de Bienes y Servicios Comunes – de 6 de junio de 1995-, de la Sociedad Agrícola e Inmobiliaria (...), dueña de los predios que conforman el condominio (...), cuyo artículo décimo estatuye: “El administrador del loteo queda expresamente facultado para suspender los servicios de aquellos lotes o parcelas cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente dos cuentas consecutivas de consumo o gastos comunes”.

5. Que por un lado se denuncia a través de la presente acción constitucional el corte de energía eléctrica que afecta al inmueble en que vive el recurrente y su familia. Sin embargo, durante el transcurso de la causa se ha concretado además el corte de agua potable de la propiedad, según consta en acta de diligencia suscrita por el Notario Titular de la segunda Notaría de Colina, documento acompañado a fojas 105, en el que se indica que la Parcela N° 34, se encuentra sin suministro de dicho servicio básico.

6. Que expuesta así la controversia, resulta necesario examinar la legalidad de la conducta desplegada por los recurridos. Ellos fundan su actuar en la facultad que les otorga el mencionado reglamento de copropietarios al administrador del condominio. Surge así la necesidad de establecer si es lícito o no, plasmar semejante voluntad en un instrumento de estas características.

Un primer análisis del tema podría llevar a la errada conclusión que en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, los vecinos pueden darse la organización que crean conveniente, y que justamente es sobre la base de ese antecedente que en el caso concreto se otorgaron al administrador facultades que velan por el resguardo oportuno de los gastos comunes y de los consumos de suministros de agua potable y energía eléctrica.

Sin embargo, a juicio de este disidente, el asunto requiere un análisis un poco más profundo. En efecto, a través de la actuación de la recurrida, sustentada en lo establecido en el reglamento, se está privando a una familia de suministros básicos para la existencia de las personas, como lo son el agua potable y la energía eléctrica, con todas las nefastas consecuencias que dicho acto puede acarrear para los residentes del inmueble afecto al mencionado corte.

No es la ley en este caso quien otorga la mencionada facultad, pues no existe norma legal alguna que sustente el actuar de la recurrida, sino un simple reglamento de copropietarios al cual han adherido los recurrentes al adquirir el inmueble que hoy

habitan. Desde esta perspectiva no resulta legítimo, que en virtud del respeto irrestricto a la autonomía de la voluntad, se permita que a través de un instrumento de esta naturaleza, se otorguen a un administrador facultades que pongan en riesgo la vida e integridad de las personas, pues a través de ello se vulnera la garantía constitucional consagrada en el N° 1 del artículo 19 de la Carta Fundamental.

7. Sin perjuicio de lo anterior, nada obsta que se persiga el cobro por las vías ordinarias, con lo cual el legislador ampara los derechos de los acreedores, como en el caso de autos.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Sergio Muñoz G., Héctor Carreño S., Pedro Pierry A., Sra. María Eugenia Sandoval G. y el Abogado Integrante Sr. Emilio Pfeffer U. Redacción a cargo del Ministro Sr. Muñoz.

3.- Sentencia de la Corte Suprema de 13 de abril de 2012, autos Rol N° 1.669-2012.

Normas legales y reglamentarias decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 49 de la Ley N° 19.537; y art. 26 N° 10 del Reglamento de la Ley.

Materia: suspensión de suministros básicos.

Se interpuso un recurso de protección por la propietaria de una unidad, por la aplicación de una sanción por parte de la recurrida, consistente en una multa y en la suspensión del suministro de agua y alcantarillado, aduciendo la recurrente que ello constituye un acto ilegal y arbitrario. La Corte de Apelaciones de Santiago rechazó el recurso. Contra esa resolución, la recurrente interpuso recurso de apelación ante la Corte Suprema. Ésta, revocó la sentencia impugnada. Reproducimos la sentencia del máximo Tribunal:

“Primero: Que a través de esta acción constitucional de protección, la Sociedad Industrial y Comercial (...) ha recurrido a sede jurisdiccional en contra del Comité de Administración del Condominio (...) de Lampa, por estimar que éste ha incurrido en un acto ilegal o arbitrario al sancionarla con una multa ascendente a 600 U.T.M. y a la suspensión de los servicios de agua potable y alcantarillado, si no la soluciona, al ver conculcadas en su concepto las garantías constitucionales de los numerales 3 y 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental.

Segundo: Que la actora reconoce la facultad del Comité de Administración para aplicar la multa en cuestión, pero no para ejecutarla y que en la especie se trata de autotutela.

Tercero: Que el comité recurrido, sostiene que el Loteo Industrial (...), fue constituido con fecha anterior a la dictación de la Ley N° 19.537, de modo que no se encuentra acogido al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria establecido en dicho cuerpo normativo, sino que tiene la naturaleza jurídica de una comunidad regida por el derecho común, en todo lo relativo a la infraestructura de abastecimiento de agua potable y recolección y tratamiento de aguas servidas. Añade que desde un comienzo se ha regido por un Reglamento de Copropiedad, el cual ha sido íntegramente aceptado y hecho suyo por cada una de las empresas que sucesivamente fueron adquiriendo lotes industriales en el

condominio, entre ellas la actora. Indica que el reglamento obliga a cada uno de los copropietarios, quienes están sujetos a sus disposiciones, a las normas del derecho común y del Código Civil, y supletoriamente, a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en virtud del artículo 1º del reglamento citado.

Cuarto: Que las razones que condujeron a la imposición de la multa a la actora, o los eventuales incumplimientos de ésta a la normativa ambiental, no resultan pertinentes para resolver el asunto planteado, pues éste versa sobre la facultad del comité recurrido para ejecutar la multa impuesta, pues como ya se sostuvo, la actora reconoce la facultad del ente recurrido para sancionarla, pero no para ejecutar la medida de multa que se le ha aplicado.

Quinto: Que el Reglamento de Copropiedad que rige para el Condominio (...), reconoce según lo afirman los propios recurridos la aplicación supletoria de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (fojas 66 del informe evacuado por el Comité de Administración), y si bien dicha Ley pudo haber sido la N° 6.071 no es menos cierto que la nueva preceptiva contenida en la Ley N° 19.537 dispone en su artículo 49 que se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, salvo acuerdo unánime de las partes, cuyo no es el caso.⁹⁴

Sexto: Que conforme a lo anterior, también es aplicable a la comunidad en referencia, el Reglamento de la Ley N° 19.537 en cuyo artículo 26 N° 10 se dispone que a falta de disposiciones en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador, entre otras: N° 10: Pedir al Tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen el reglamento de copropiedad y las normas legales y reglamentarias vigentes sobre copropiedad inmobiliaria. De conformidad a dicha reglamentación, la conducta del Comité de Administración de aplicar una multa a la sociedad recurrente y pretender apremiarla en su cumplimiento bajo apercibimiento de corte de suministro de agua y alcantarillado, constituye un acto unilateral de autotutela que excede la legalidad de sus facultades y vulnera el derecho de propiedad de la sociedad tanto en su patrimonio al verse expuesta a satisfacer una multa –que cuestiona y discute– como sus derechos a los servicios de agua y alcantarillado a los que tiene legítimo acceso como miembro integrante del condominio.

Séptimo: Que la circunstancia que con antelación la recurrente haya sido objeto de otra multa y la haya pagado, no obsta para afirmar que la pretensión del Comité en orden a ejecutar las sanciones que dispone sea ilegal, pues si la actora en esa oportunidad pagó,

⁹⁴ Esta frase del fallo es equívoca. En realidad, lo que dispone el art. 49 de la Ley N° 19.537 es que ésta se aplicará también a las comunidades que existían antes de que entrare en vigencia, salvo en tres materias a las que hicimos referencia, en las que continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad, a saber: cambio de destino de las unidades del condominio, proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y pago de los gastos comunes y en lo concerniente a los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos. Con todo, con acuerdo unánime de los copropietarios, se aplicarán las normas de la Ley N° 19.537 *inclusive* a estas tres materias. De igual forma, continuarán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que se hubieren constituido legalmente al amparo de la Ley N° 6.071 (revisar respecto de esta última materia, la sentencia N° 41).

pudo tener en consideración la justicia de la sanción; en cambio ahora, disiente de la medida aplicada, por lo que su ejecución deberá ventilarse ante el tribunal competente como órgano que debe conocer y resolver lo pertinente a este apremio.

Por estas consideraciones y lo dispuesto 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 doce de enero de dos mil doce, escrita a fojas 216 y en consecuencia se acoge el recurso de protección deducido en lo principal de fojas 1 por lo que el Comité de Administración deberá abstenerse de aplicar apremios ante el no pago de la multa impuesta, debiendo para su ejecución recurrir ante los tribunales que correspondan de acuerdo a la juridicidad vigente.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Sonia Araneda B., Sra. María Eugenia Sandoval G., el Ministro Suplente Sr. Juan Escobar Z. y el Abogado Integrante Sr. Arturo Prado P. Redacción a cargo del Sr. Prado.

4.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta de 2 de noviembre de 2006, autos Rol N° 106-2006.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: arts. 32, inc. 3° y 33, inc. 1º, de la Ley N° 19.537; y art. 9 de la Ley N° 18.287.

Materia: competencia del Juez de Policía Local.

En virtud de esta sentencia, la Corte revocó el fallo de la Juez del Primer Juzgado de Policía Local de Antofagasta, por el cual se había declarado incompetente para conocer de una demanda indemnizatoria deducida por infracción a la Ley N° 19.537. La Corte le ordenó a la Juez a quo que continuara conociendo del asunto. Reproducimos seguidamente el fallo de segundo grado:

“PRIMERO.- Que sobre la base de la interpretación que a la señora Jueza Titular del Primer Juzgado de Policía Local le merece la Ley 15.231⁹⁵ en sus artículos 13 y 14, se ha declarado la incompetencia de ese Tribunal para seguir conociendo de la demanda de perjuicios deducida a fs. (...)

SEGUNDO.- Que el motivo fundante de dicha incompetencia es el hecho que en las precitadas normas “no se encuentra considerada mención a la ley sobre copropiedad inmobiliaria”, tal cual lo señala el recurso de fs. 72, y que es materia del presente fallo.

TERCERO.- Que en esa ley que regula la organización y atribución (sic) de los juzgados de policía local era del todo imposible incluir a otra, -la de copropiedad inmobiliaria- signada con el N° 19.537, cuya fecha de publicación es del 5 de diciembre de 1997, es decir, 19 años después de aquella.

CUARTO.- Que la presunta insuficiencia normativa de la Ley 15.231, en cuanto de ella se deriva la razón de ser de la incompetencia impugnada por el recurso de fs. 72, no es óbice

⁹⁵ La Ley N° 15.231 fija el texto definitivo y refundido de la Ley de organización y atribuciones de los juzgados de policía local.

para razonar de modo tal que, sobre la base de conocidos principios de realismo jurídico, se determine que el Tribunal de Policía Local sí es competente para conocer tanto la causa infraccional como la eventual determinación y satisfacción de los perjuicios anexos a la demanda del 1er. Otrosí de fs. 55.

QUINTO.- Que razona acertadamente el recurrente cuando en el punto 4º) del escrito de fs. 72 hace presente que la Ley Sobre Copropiedad Inmobiliaria en su art. 33 entrega competencia a los juzgados de policía local para conocer de las contiendas que se promuevan entre copropietarios y entre éstos y el administrador, sometiéndose éstas al procedimiento establecido en la Ley 18.287. Acota que la realidad vigente en los tribunales de policía local es que ellos conocen de una serie de materias por disponerlo leyes especiales, verbigratia, la 19.496 que legisla sobre protección de los derechos de los consumidores; la 19.284, sobre normas para la plena integración social de las personas discapacitadas. En ambos casos, la competencia abarca conocimiento de infracción e indemnizaciones sometiéndolas al procedimiento de la conocida ley 18.287.

SEXTO.- Que es útil tener presente, acorde al razonamiento literal del recurso, párrafo 6º, que el artículo 32 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en la parte final de su inciso 3º, considera el derecho a recibir indemnización por los perjuicios ocasionados por infracción a sus preceptos. Añádese a ello que el art. 33 establece la competencia de los juzgados de policía local para conocer de todas las contiendas entre copropietarios –las que regula la ley 19.537- ordenando que ellas se sujeten al procedimiento establecido en dicha ley 18.287. Pues bien, esta última ley, en su art. 9º previene que “El juez será competente para conocer de la acción civil siempre que se interponga oportunamente dentro del procedimiento contravencional”. Tal es la situación de autos al tenor de lo expresamente demandado en el primer otrosí del libelo de fs. 55.⁹⁶

SÉPTIMO.- Que es evidente que se impone como verdadero axioma de hermenéutica legal aquel según el cual la ley debe interpretarse siempre en el sentido que produzca efectos y no en el que no los produzca o los enerve a priori. Útil parece ser entonces consignar el autorizado pensamiento doctrinal contenido en el libro “Interpretación Jurídica”, del prof. Carlos Ducci Claro, Editorial Jurídica de Chile, 1977, pág. 81: “la justicia

⁹⁶ En este punto, no concordamos con la conclusión de la Corte. En nuestra opinión, el Juez de Policía Local no tiene competencia para conocer de una demanda indemnizatoria promovida por un copropietario en contra de otro copropietario. En realidad, el inc. 1º del art. 33 de la Ley N° 19.537 no dice que el Juez de Policía Local conocerá de “todas” las contiendas entre copropietarios, sino que expresa: “Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio...”. La contienda, entonces, debe estar circunscrita a una materia que corresponda “a la administración del condominio”. Es cierto que en el art. 32, inc. 3º, se emplea la frase “... Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan”, pero ya explicamos que es presupuesto para demandar indemnización, que el juez de policía local esté conociendo de una denuncia infraccional. Recordamos también que la conclusión anterior se apoya también en el tenor del art. 9 de la Ley N° 18.287, según se explicó. Por ello, si se trata de una demanda indemnizatoria deducida por los daños ocasionados a la unidad de un copropietario por culpa o dolo de otro copropietario, sin que medie denuncia infraccional, el juez competente debe ser el de letras en lo civil. En cambio, si el daño que justifica la demanda indemnizatoria hubiere sido causado por actos de la Administración del Condominio, será juez competente el de Policía Local, en la medida en que se denuncie la infracción y se demande además la indemnización. Ver, al respecto, sentencia N° 26 de “Criterios jurisprudenciales”.

requiere un orden que implica un mínimo de certeza y seguridad jurídicas, pero ésta no es un orden estático, inmovilizado, sino que es un orden dinámico, abierto necesariamente a los cambios y variaciones del medio social humano”.

Por estas consideraciones, textos legales citados y lo previsto además, en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil SE REVOCA el fallo de fecha diecinueve de julio de dos mil seis escrito a fs. 71, en cuanto se declaró la incompetencia del tribunal para conocer de la demanda de perjuicios y en su lugar se declara que es competente y deberá seguir conociendo de ella”.

Redacción Abogado Integrante Sr. Bernardo Andrés Julio Contreras.

5.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de 16 de mayo de 2011, autos Rol Nº 173-2011.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: arts. 13, 17, 32 y 33 de la Ley Nº 19.537; y art. 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Materia: obras que alteran o amplían bienes comunes o unidades de un condominio.

Con fecha 14 de octubre de 2010, el Juez de Policía Local competente dictó sentencia, por la cual hizo lugar a la querrela por infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones deducida por la Comunidad Edificio (...) en contra de doña Ana (...).

La demandada fue condenada al pago de 3 Unidades Tributarias Mensuales por infringir lo dispuesto en el art. 17º de la Ley Nº 19.537, específicamente, el Nº 12 del art. 17, que dispone aprobación por junta extraordinaria de copropietarios, de las “obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades”. Asimismo, el Tribunal ordenó, facultado por el art. 33º letra e) de la misma Ley que le permite adoptar las medidas necesarias para la solución de conflictos entre los copropietarios, que la parte querrelada debía reconstruir un muro estructural sito en su departamento, previa obtención de las autorizaciones y permisos que fueran procedentes, otorgándosele al efecto un plazo de 60 días para ejecutar las obras.

La querrelada interpuso recurso de apelación, impugnando el fallo de primera instancia.

La Corte de Valparaíso, expresa en su sentencia:

“CUARTO: Que esta Corte hace suya la conclusión de la querrelada en cuanto a que las sanciones a que arriba el juez de primera instancia tanto respecto de la multa impuesta como de la construcción del muro se fundan en los artículos 32º inciso 3º y 33 letra e), disposiciones que consigna en la parte resolutive del fallo en alzada. Que estas disposiciones insertas en el Título II de la Ley 19.537, versan sobre la administración de los condominios.

QUINTO: Que previo a resolver la cuestión planteada es necesario establecer cuáles son las disposiciones legales que rigen la materia, teniendo presente para ello lo dispuesto en la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, teniendo además presente que el querellante funda su pretensión entre otros cuerpos legales en esta última.

Así las cosas, el artículo 13 de la ley en comento dispone que las alteraciones de las construcciones de los bienes comunes –definidos en el artículo 2 N° 3 del cuerpo legal citado- se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Que en el caso a tratar, el propio querellante acompaña el reglamento de copropiedad del Edificio (...), a fojas 4, no objetado, consignándose en su artículo séptimo párrafo final, que cualquiera modificación que un propietario desee efectuar en su departamento, estacionamiento o bodega que sea de su exclusivo dominio deberá necesariamente contar con la autorización escrita de la junta de vigilancia⁹⁷ y solicitar, también, el permiso a la municipalidad respectiva, con el único requisito que las modificaciones no afecten los derechos en los bienes comunes de los demás copropietarios y mantengan el estilo y arquitectura del edificio, siendo de su responsabilidad los perjuicios que se irroguen si no se hubiere contado con las autorizaciones antes referidas. Seguidamente la cláusula octava sanciona con multa a beneficio de todos los copropietarios la infracción en el evento que se omita el cumplimiento de lo requerido en la cláusula anterior, cuyo es el caso.

SEXTO: Que conforme al principio de la especialidad, en el caso a tratar y habiendo reglamento de copropiedad que regula el régimen de bienes comunes del edificio de marras, el juez de primera instancia no estaba facultado para disponer la reconstrucción del muro estructural que ha sido objeto de este juicio; ello debido a que el citado reglamento no confería tal facultad, sino sólo la aplicación de multa en sueldos vitales y no en unidades tributarias, por consiguiente éste se extralimitó en su competencia, motivo por el cual se procederá al rechazo de la querella de fojas 55 y siguientes, sin perjuicio de otros derechos.

SÉPTIMO: Que en relación al segundo defecto anotado por el apelante en cuanto a que el procedimiento aplicado no es el correcto respecto de las construcciones que se ejecuten sin el previo permiso de construcción, desde la publicación de la ley, las que pagarán un recargo del 50% del derecho municipal que correspondiere pagar al momento en que el interesado solicitare regularizar su situación.

Agrega que si el infractor no regularizare su situación, el Director de Obras formulará, en cualquier tiempo, la correspondiente denuncia ante el Juez de Policía Local, el que, además de la multa por la infracción, condenará también al infractor a pagar el valor de los derechos correspondientes a la edificación que se hubiere levantado sin permiso, recargado en un 100%.

El Juez de Policía Local aplicará la sanción en esta parte conforme a la liquidación que practique el Director de Obras Municipales, de acuerdo a los valores establecidos, más el recargo aludido.

Verificado el pago en este último caso, se extenderá un certificado final, trámite con el cual se entenderá regularizada la construcción, sin otros requisitos, siempre que no vulnere las disposiciones del Plan Regulador.

⁹⁷ La “Junta de Vigilancia” equivale hoy al “Comité de Administración” en la Ley N° 19.537.

Al respecto se dirá, que la disposición que la regula (artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones) no es aplicable a la especie, por cuanto ella está referida a los casos en que el infractor se autodenuncie con el fin de regular su situación, razón por la cual se procederá al rechazo de esta argumentación.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 18.287, se declara que se REVOCA la sentencia de catorce de octubre del año dos mil diez, escrita a fojas 248 a 249 y en su lugar se declara que se rechaza la querrela interpuesta en lo principal de fojas 31 deducida por la Comunidad de Copropietarios Edificio (...), con costas.

Sin perjuicio de lo resuelto, se ordena oficiar a la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar informando de los hechos materia de esta querrela para los fines a que diere lugar”.

Redacción Ministro Sra. Inés María Letelier Ferrada.

6.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de 16 de abril de 2012, autos Rol N° 88-2012.

Normas constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículo 19, números 1 y 2 de la Constitución Política de la República.

Materia: tenencia de mascotas al interior de un condominio.

Doña Rosa (...), jubilada y usufructuaria del departamento (...), del cual es propietario su hijo, interpuso recurso de protección en contra de don Esteban (...), en su calidad de administrador del Edificio (...), de Valparaíso. Indica que el 23 de noviembre de 2011 envió un requerimiento al Comité de Administración del Edificio, en el cual solicitaba autorización para mantener a su mascota, a pesar de la prohibición existente en el reglamento, fundándose esta en razones de salud, indicadas en certificado extendido por su médico psiquiatra, en el cual se explica lo fundamental de la tenencia de dicha mascota para efectos de su recuperación de la depresión que padece. Agrega que esta enfermedad, es derivativa de un cáncer de mamas que la aquejó en el año 2009. Hace presente, que en la misma comunidad existen dos excepciones a la referida prohibición, fundadas también en temas de salud, situación similar a la que invoca. El 20 de diciembre de 2011, mediante carta remitida a su parte, se negó lugar a su solicitud, situación que considera discriminatoria y arbitraria, en relación a sus vecinos, a quienes en igualdad de condiciones que su parte, se les permite la tenencia de mascota. Lo anterior le ocasiona una perturbación de índole psicológica, pues padece de depresión, lo que debe colacionarse con el estrés y la presión de perder al único ser vivo con el que comparte diariamente, lo que ha generado un retroceso en su estado de salud. Hace presente, que su mascota se encuentra siempre en sus dependencias, no utilizando los espacios comunes pertenecientes al condominio, siendo responsable de su cuidado, no generando perjuicios a nadie. Indica como derechos conculcados los contemplados en los numerales 1° y 2° del artículo 19 de la Carta Fundamental.

Compareció don Esteban (...), quien informa que es el actual administrador y copropietario del inmueble emplazado en (...), Valparaíso, Edificio (...), la que se encuentra acogida a la ley de copropiedad horizontal. Agrega que la comunidad, en sus relaciones internas, se encuentra regida por un reglamento de copropiedad, el que fue aprobado por la asamblea de copropietarios, reducido a escritura pública y modificado por escritura de fecha (...), inscritas en el Conservador de Bienes Raíces. Agrega que en su artículo 1 se establece su ámbito de aplicación, prescribiendo además, que será obligatorio para toda persona natural o jurídica a quien el propietario [de una unidad] conceda su uso o goce o que los ocupe a cualquier título. Que, por su parte, la letra b) del art. 7 del citado cuerpo normativo, indica que "... queda prohibido a los propietarios tener en sus departamentos, estacionamientos o espacios de uso común perros, gatos u otros animales domésticos o salvajes". Que el tenor de la norma es claro en cuanto a la prohibición de tener animales, la que es vinculante para todos, obligación que es aplicable a toda la comunidad, por lo cual no existe discriminación. Agrega que cualquiera que sea la naturaleza de la ocupación que realiza la recurrente, se encuentra obligada a respetar la normativa imperante, y que en el evento de hacer excepciones, se estaría incumpliendo con las normas del reglamento. Que, salvo que se trate de un caso de vida o muerte, no es posible aceptar el requerimiento de la recurrente, porque implicaría establecer privilegios a favor de tercero, que es precisamente lo que se solicita por esta. Hace presente que el reglamento de copropiedad es una norma de carácter interno que rige las relaciones entre particulares, que de ningún modo puede ser modificado por los órganos del Estado.

A fs. 66, rola certificación del Receptor Judicial don (...), en que señala haber concurrido al edificio (...) y haberse entrevistado con el recurrido, quien declaró que las excepciones al reglamento en cuanto a dos propietarios que mantienen mascotas fueron previstas por la Inmobiliaria Vida Nueva, cuando se compraron los departamentos "en verde" y las administraciones que ha habido, luego de la entrega del edificio, sólo se han limitado a respetar dicho acuerdo.

A fs. 69, informa el recurrido que el comité de administración no ha autorizado a tener mascotas en el edificio, y las que existen por parte de dos comuneros son anteriores a la dictación del reglamento de copropiedad.

Expresa la sentencia de la Corte de Valparaíso:

“Primero: Que el recurso de protección es una acción de amparo de derechos fundamentales (...), conforme está previsto en el artículo 20 de la Constitución Política.

Segundo: Que la actuación ilegal y arbitraria del recurrido Esteban (...), en concepto de la actora, vulneraría las siguientes dos garantías constitucionales:

-La del artículo 19 N° 1, esto es el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica, por cuanto se le ha prohibido mantener su mascota, siendo que necesita la compañía del animal por motivos de salud, porque le permite recuperarse de la depresión que actualmente le afecta, la que derivó del cáncer de mamas sufrido en el año 2009. Esta prohibición le ha producido una perturbación psicológica, por el estrés y la presión de perder el único ser vivo con el que comparte diariamente.

-La del artículo 19 N° 2, esto es la igualdad ante la ley, por cuanto al decidir en la forma expuesta, el recurrido la ha discriminado en forma arbitraria en relación a dos

vecinos del edificio donde reside, quienes al igual que ella poseen perros sanitarios, y sin embargo en su caso el recurrido le negó esa posibilidad el 20 de diciembre de 2011.

Tercero: Que los antecedentes documentales aportados por la recurrente son del siguiente tenor:

a) Certificado de fecha 15 de diciembre de 2011 que aparece suscrito por el médico psiquiatra (...), en el que indica que la señora Rosa (...) presenta un cuadro de depresión reactiva que hace contraproducente separarla de su mascota, un perro poodle, considerando además que la paciente vive sola.

b) Los siguientes tres, en todos los cuales se consigna que la paciente es doña Rosa (...): Epicrisis médica del servicio de Oncología del Hospital Van Buren, de fecha 17 de marzo de 2011, que aparece emitido por un médico radioterapeuta; resultado de examen de ecotomografía mamaria, que figura extendido por un médico radiólogo, con fecha 5 de marzo de 2010; y resultado de examen de mamografía bilateral, emitido por un médico radiólogo de fecha 21 de febrero de 2011.

c) Copias de escrituras públicas de rectificación del Reglamento de Copropiedad del edificio (...), y de Reglamento de Copropiedad del mismo edificio (...).

d) Carta datada el 20 de diciembre de 2011, dirigida a (...), que aparece suscrita sobre el siguiente dato '(...) Administrador', y en la que se hace saber que en reunión del comité de administración, y de acuerdo al artículo 7 letra b del Reglamento Interno, se rechazó la petición de la señora Rosa (...) en cuanto pedía la posibilidad de ingresar en forma permanente al departamento con una perrita poodle.

e) Carta de 23 de noviembre de 2011 que aparece remitida por doña Rosa (...) al Comité de Administración del Edificio (...), y en la que solicita se le admita el ingreso con su perrita poodle al departamento que ella ocupa, signado con el N° (...), de propiedad de su hijo.

Cuarto: Que cumpliendo lo ordenado por esta Corte, el Receptor Judicial (...), se constituyó en el edificio (...), donde se entrevistó con el administrador Esteban (...). Esta persona, en síntesis, le relató que en la actualidad los ocupantes de dos departamentos mantienen mascotas allí, al haber sido autorizados por la inmobiliaria respectiva cuando adquirieron sus propiedades 'en verde', y este derecho que acordaron con la inmobiliaria ha sido respetado por los administradores del edificio, pero que desde la dictación del Reglamento de Copropiedad, en el año 2006, se ha negado los permisos para tener mascotas, debido a que dicho Reglamento lo prohíbe, siendo este el caso de la recurrente.

Quinto: Que con los documentos descritos en la letra b) del fundamento ante precedente, los cuales no fueron impugnados, se establece de modo fehaciente que la recurrente padeció de un cáncer en su mama izquierda, por lo que fue operada y tratada con radioterapia a comienzos del 2009, que al mes de febrero de 2011 no presentaba signos de malignidad en la zona que había sido afectada por la enfermedad, y que al mes de diciembre de 2011 presentaba un cuadro de depresión reactiva lo cual hacía contraproducente separarla de su mascota, una perrita poodle. Sobre este último aspecto, y conforme a lo que se informa por especialistas tanto en la prensa escrita como hablada, el saber común nos indica cuán importante puede resultar la compañía de una mascota para una persona que vive sola, lo que queda reflejado en lo que escribió la

señora (...) en su nota dirigida al Comité de Administración, en la que destaca que su perrita poodle la acompaña, que le da afecto y alegría, fuera de eso alude a que el animal ha sido enseñado con los hábitos de comportamiento e higiene suficientes como para mantenerla al interior del departamento sin ocasionar daño alguno. No cabe duda alguna, entonces, que conforme al diagnóstico del médico psiquiatra señor (...), el hecho de que a la señora (...) se le impida tener junto a sí a su perrita poodle (...) puede tener una incidencia negativa en su salud física y/o psíquica, no pudiendo obviarse en este caso el hecho de que ella ha superado una enfermedad grave como lo es el cáncer, pero que continúa con controles anuales en relación al mismo padecimiento. Lo anterior da plena credibilidad a las afirmaciones de la recurrente, en cuanto en su libelo afirma que la conducta del recurrido la perturba psicológicamente, debido a la patología psiquiátrica que le afecta, y el estrés y la presión de perder al único ser vivo con el que comparte a diario la atormenta, generando un retroceso en su estado de salud.

Sexto: Que el rechazo de la solicitud de la señora Rosa (...), conforme se lee en la carta de fecha 20 de diciembre de 2011 suscrita por el recurrido, se fundamenta en lo que dispone el artículo 7 letra “b” del Reglamento de Copropiedad (...) cabe preguntarse a continuación si la mascota que posee la señora (...) tendría las características de los animales cuya tenencia es prohibida en la estipulación transcrita. En relación a lo anterior es prácticamente un hecho de público conocimiento que la raza poodle de perros corresponde a animales de mínimo tamaño, que incluso permite que sus dueños los transporten fácilmente colocándolos al interior de bolsos o cestos. Tal es lo que refiere la señora (...) en el punto siete de la carta ya mencionada, al señalar que para los paseos diarios para los que debe sacar a la vía pública a su perrita, la llevaría oculta en una bolsa, al salir y entrar del edificio, y de esa manera el animalito no causaría molestias a los vecinos susceptibles del tema, y tampoco pisaría los lugares comunes de circulación, como pasillos, escalas o ascensores (...). Por lo tanto, tomando especialmente en consideración las características de la raza del animal, respecto del cual la recurrente pretende mantener al interior del departamento que ocupa, así como la actitud claramente responsable de ella en relación a la tenencia de una mascota (...) se puede colegir que en este caso se trata de un animal que no alteraría la tranquilidad, como tampoco el aseo o el orden de dicho condominio y por ende que no le afecta a la señora (...) la disposición del artículo séptimo letra “b” del Reglamento de Copropiedad (...).

Séptimo: Que, por otra parte (...) el recurrido admite que en el edificio de que se trata hay dos comuneros que tienen mascotas al interior de sus unidades y para lo cual fueron autorizados por la Inmobiliaria, cuando aún no se dictaba el Reglamento de Copropiedad. Si bien el señor (...) agrega que esa autorización no fue dada por la administración a su cargo, lo cierto es que la situación de los señalados dos comuneros es objetivamente privilegiada en relación a aquella a la que se quiere someter a la reclamante, toda vez que el artículo 1° del Reglamento de Copropiedad respectivo, reza lo siguiente: “El presente reglamento regula las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios de la totalidad de los departamentos del ‘Edificio (...)’, a que se ha hecho referencia en las cláusulas precedentes de la presente escritura y será obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas que adquieran o hayan adquirido algunos de dichos departamentos y para sus sucesores en el dominio y

para toda persona natural o jurídica a quien el propietario conceda el uso y goce, o que los ocupe a cualquier título...”. Dado que en este caso se había exceptuado a dos copropietarios de la prohibición de mantener mascotas, permitiéndoseles tenerlas en sus departamentos dándose como razón en uno de estos casos los problemas de salud que aquejaban a uno de esos propietarios, pudiendo concluirse así que esa persona estaba en una situación muy similar a aquella que esgrimió la señora (...) en los puntos cuatro y nueve de su carta de 23 de noviembre de 2011, para que le fuera acogida su petición. A pesar que los referidos dos copropietarios habían sido autorizados por la inmobiliaria respectiva con fecha anterior a la vigencia del reglamento de Copropiedad, debía necesariamente tenerse presente que esta normativa en forma categórica hacía obligatoria sus disposiciones a todos los propietarios de departamentos o a las personas a quienes éstos concedieran el uso o goce de las unidades, y ese solo motivo obligaba a considerar la solicitud de la señora (...) con más detenimiento, a objeto de examinar si su situación podía ser calificada en la misma forma que esas dos personas que a la fecha no estaban sujetas al impedimento reglamentario que a ella sí se le exigía acatar.

Octavo: Que los razonamientos anteriores llevan a determinar que la conducta del requerido, ya descrita en esta resolución, es injustificada y carente de toda razón lógica, y por tanto es arbitraria, amenazando el derecho a la vida y a la integridad física de la recurrente y perturbando su integridad psíquica, todo lo anterior en vista de las especiales condiciones de salud de la señora Rosa (...); a la vez que la discriminó al aplicarle una disposición del estatuto reglamentario del edificio, encontrándose ella en idénticas condiciones a otro (u otros) ocupante del mismo condominio para quien esa norma no regía. Han sido vulnerados, por tanto, los derechos garantizados en el artículo 19 numeral 1 y 2 de la Constitución Política, lo que hace procedente la acción de amparo intentada.

Por estas consideraciones, lo establecido en el art. 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia, **se acoge**, el Recurso de Protección deducido a fojas 31 por doña Rosa (...) en contra de Esteban (...), ordenándose al recurrido abstenerse de ejecutar cualquier acción que implique privar a la recurrente de la tenencia de su mascota”.

Redacción de Ministro Suplente Sra. Mónica Gutiérrez Fuentealba.

La Corte Suprema, conociendo de la apelación interpuesta por el recurrido, expresó en su fallo de 7 de junio de 2012:

“Vistos:

Se elimina el fundamento octavo de la sentencia en alzada.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Que reconociendo que el reglamento de copropiedad del edificio (...) tiene plena eficacia y que no se pretende su modificación, es un hecho cierto que en el edificio ya referido existen dos copropietarios que están autorizados para la tenencia de mascotas, por lo que no puede pretenderse –sin violar la igualdad ante la ley- privar a la recurrente del igual derecho reclamado.

Se confirma la sentencia apelada de fecha dieciséis de abril de dos mil doce, escrita a fojas 76.

Se previene que el Ministro señor Muñoz estuvo por confirmar la referida sentencia sin modificaciones.

7.- Sentencia de la Corte Suprema de 29 de diciembre de 2015, autos Rol N° 8.824-2015.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículo 27 de la Ley N° 19.537 y artículos 434 N° 7 y 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil.

Materia: cobro de gastos comunes extraordinarios.

En los autos sobre juicio ejecutivo Rol N° 9.156-2013 del 1° Juzgado Civil de Concepción, caratulados “Inmobiliaria (...) S.A. con (...) Mauricio”, por sentencia de 9 de diciembre de 2014, se acogió la excepción del art. 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, esto es, “La falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado”.

Apelado dicho fallo por la ejecutante, una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Concepción, por sentencia de 26 de mayo de 2015, lo confirmó.

En contra de esta última decisión, dedujo la ejecutante recurso de casación en el fondo, cuyos fundamentos son los siguientes:

a) La recurrente denuncia la infracción de los artículos 27 de la Ley N° 19.537, 434 N° 7 y 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que los sentenciadores incurren en error de derecho al no reconocérsele mérito ejecutivo al aviso de cobro, título fundante de la ejecución, en circunstancias que el mismo cumple con las exigencias legales para tales efectos.

b) Señala la recurrente que la sentencia impugnada sólo considera la escritura de transacción celebrada por la inmobiliaria, el comité de administración y los copropietarios como un instrumento donde se hace referencia a la renuncia de acciones, cesiones de pólizas de seguro y/o indemnizaciones, entre otras, sin analizar el establecimiento de cobro de gastos comunes de las obras de reparaciones originadas por el terremoto del 27 de febrero de 2010, yerro que los ha llevado a acoger la excepción del numeral 7° del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil.

El fallo de la Corte Suprema, expresa que para un adecuado entendimiento y resolución del asunto, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

a) Inmobiliaria (...) dedujo demanda ejecutiva en contra de Mauricio (...), reclamando el pago de gastos comunes adeudados por el demandado, en su calidad de copropietario del Edificio (...), generados con motivo de la reparación del inmueble, conforme fue acordado en asamblea extraordinaria de 5 de junio de 2010, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha 17 de junio del mismo año. Se invoca como título ejecutivo el aviso de cobro de gastos comunes de conformidad a la Ley N° 19.537.

b) El demandado opuso entre otras, la excepción prevista en el numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que el título invocado por la demandante no contiene una obligación que se pueda hacer exigible a su respecto, puesto que el mismo emana de un contrato de transacción al que arribaron dicha parte y

el Comité de Administración del Edificio (...), que ratificó la asamblea extraordinaria de la comunidad el 5 de junio de 2010 y que no obliga a su parte. Señala que dicha transacción tuvo su origen en los daños generados al mencionado edificio por el terremoto de febrero de 2010 y en ella la ejecutante, la vendedora de las diferentes unidades del edificio, se compromete a colaborar con el comité de administración, con la comunidad del edificio y con los copropietarios que la aprueben y ratifiquen, prestándoles asistencia administrativa en la activación de seguros vigentes, cediéndoles los derechos de éstos, para que la inmobiliaria se haga cargo de los costos de reparación, asumiendo los que no sean cubiertos en cuanto a los daños estructurales y espacios comunes. De este modo, al no haber ratificado su parte tal transacción, no resulta obligada a la misma y no tiene aplicación lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley N° 19.537⁹⁸. Además, sostiene que el título en cuestión no tiene el carácter de ejecutivo en relación al artículo 27 de la citada ley, ya que los cobros o gastos de que se trata y que tienen su origen en la mencionada transacción no tienen el carácter de gastos comunes o extraordinarios. En efecto, ni en dicho acuerdo ni en la asamblea extraordinaria que tuvo lugar para su aprobación o ratificación se indica que los costos de la ejecución de las obras a los que se obligó la inmobiliaria (...) S. A., tendrían dicho carácter, jamás se discutió ni votó este aspecto, por lo que no puede por esta vía crearse un título ejecutivo no contemplado en la ley.

c) Que el fallo impugnado acogió la excepción en estudio por considerar que el título invocado para sustentar la ejecución no responde a aquel al cual el artículo 27 de la Ley N° 19.537 le confiere mérito ejecutivo, ya que le atribuye tal carácter al aviso que se conforma con el acta de la asamblea en que se acuerdan gastos comunes, lo cual no tuvo dicho objeto. A tal conclusión arriban los sentenciadores después de analizar los antecedentes, en especial los términos de la transacción que se ha invocado y la asamblea extraordinaria que tuvo lugar el 5 de junio de 2010, teniendo en consideración que el título en que se funda la ejecución corresponde al aviso de cobro de gastos comunes acompañado al proceso y que para que el mismo tenga fuerza ejecutiva, según lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley N° 19.537, debe cumplir los requisitos de haber sido extendido de conformidad al acta de la asamblea válidamente celebrada, en la que deben haberse acordado gastos comunes y estar firmado por el administrador. En este sentido, determinan que en la especie la asamblea extraordinaria realizada tuvo como único objeto la aprobación de la transacción suscrita por el Comité de Administración del Edificio (...), en representación de la comunidad del mismo y la inmobiliaria (...) S. A., la que constituye un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o eventual, esto es, un acto jurídico diverso a un acuerdo de gastos comunes, cuyos efectos se encuentran regulados en el Título XL, Libro IV del Código Civil, de lo que se desprende que el título invocado no corresponde a aquel al que la ley le confiere mérito ejecutivo, por no conformarse con el acta de asamblea en que “se acuerden gastos comunes”, teniendo además presente el tenor de las estipulaciones y obligaciones de que da cuenta la convención.

⁹⁸ Entendemos que la ejecutada alude aquí al inciso 4° del art. 20 de la Ley, en cuanto consigna que “Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción”.

d) Que, al respecto, cabe tener presente que por título ejecutivo se entiende aquel que da cuenta de un derecho y una obligación indubitada y, en razón de ello, la ley le reconoce mérito suficiente para, por su intermedio, exigir el cumplimiento de la obligación que allí aparece. Esta misma Corte –consigna el fallo- ha expresado que por título ejecutivo ha de entenderse aquel que da cuenta de un derecho indubitable al cual la ley le otorga suficiencia necesaria para exigir el cumplimiento forzado de una obligación de dar, hacer o no hacer en él contenida, obligación que debe además tener las características de ser líquida, actualmente exigible y de no hallarse prescrita. De lo anterior se desprende que los títulos ejecutivos sólo pueden ser creados por ley y tienen siempre el carácter de solemnes.

e) Que cabe señalar que es la ley la que confiere el carácter ejecutivo a un título, aspecto en el que, por lo tanto, la voluntad de las partes no tiene espacio, debiendo ellas limitarse a fijar su contenido. En otras palabras, sólo tienen la calidad de título ejecutivo los instrumentos a los que la ley les confiere la calidad de tal, no pudiendo ser generados por vía convencional. De ahí que el artículo 434 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, que cierra la enumeración de títulos ejecutivos contemplados por dicho cuerpo normativo, se refiera a “cualquiera otro título a que las leyes den fuerza ejecutiva”.

f) Que, por otra parte, el art. 464 del Código de Procedimiento Civil dispone que “La oposición del ejecutado sólo será admisible cuando se funde en alguna de las excepciones siguientes: 7ª. La falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidas por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado”. A este respecto, se ha dicho que “Se opondrá esta excepción cada vez que falte alguno de los requisitos para que proceda la acción ejecutiva, sea porque el título no reúne todas las condiciones establecidas por la ley para que se le considere como ejecutivo, o porque no es actualmente exigible. Esta excepción debe relacionarse, pues, con todos aquellos preceptos legales que consagran exigencias para que un título tenga fuerza ejecutiva. Estos preceptos legales, como se comprenderá, son innumerables, dada la diversidad de títulos ejecutivos que la ley crea, como también la diversidad de condiciones que establece para cada uno de ellos” (Raúl Espinosa Fuentes, Manual de Procedimiento Civil. El Juicio Ejecutivo, Editorial Jurídica de Chile, 2003, pp. 113 y 114).

g) Que para el cobro de gastos comunes en los procesos regidos por el régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido por la Ley N° 19.537, ésta contempla títulos ejecutivos especiales, uno de los cuales es el “aviso de cobro de gastos comunes”. Así, se lee en la segunda parte del inciso 1° del artículo 27 de la referida ley: “Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador”.

h) Que los gastos comunes han sido definidos como los aportes que los propietarios de unidades funcionales de un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal deben tomar a su cargo en proporción a sus respectivos porcentuales, sobre el total de los gastos de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y de quórum (José Manuel Figueroa Valdés, en cita a Andrés Palmiro, La Copropiedad Inmobiliaria, Nuevo Régimen Legal, Editorial Jurídica de Chile, 2ª edición, 2002, p. 221). Sin embargo, es la propia Ley N° 19.537 la que, a través de los numerales 4° y 5° de su

artículo 2, se encarga de señalar qué se entiende por tales gastos (la sentencia cita el tenor de este precepto).

i) Que en el caso de autos, juicio ejecutivo especial, la ejecutante ha pretendido ir más allá del tenor de la norma del mencionado art. 27 de la Ley N° 19.537, al extender su aplicación a un caso que no resulta aplicable desde que, tal como lo concluyeron los jueces del grado, en la especie en la asamblea extraordinaria que tuvo lugar el 5 de junio de 2010 no se acordaron gastos comunes, constituyendo el motivo de la misma la ratificación o aprobación de una transacción celebrada entre la Inmobiliaria (...) S. A. y el Comité de Administración del Edificio (...), la que por una parte constituye un acto jurídico cuyos efectos quedan especialmente regulados en la ley y, de otro lado, porque los ítems sobre los que versa no pueden ser clasificados de gastos comunes ordinarios o extraordinarios, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2 Nos 4 y 5 de la Ley N° 19.537. De aceptarse la tesis de la demandante en orden a que la transacción daría cuenta de obras de reparación originadas producto del terremoto constitutivos de gastos comunes extraordinarios, por lo que la asamblea extraordinaria tuvo por objeto acordarlos y, por ende, el aviso materia de autos tendría mérito ejecutivo, [ello] implica aceptar la constitución de los mismos al margen de las formalidades y procedimientos establecidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento y crear un título ejecutivo no previsto por la normativa legal, lo cual como se ha dicho, es del todo improcedente.

j) Que, conforme a lo razonado, el título invocado por la actora carece de mérito ejecutivo, por lo que procedía acoger la excepción contemplada en el numeral 7° del artículo 464 del Código de Enjuiciamiento Civil, invocada por el ejecutado, como se ha resuelto en el fallo impugnado, no configurándose los yerros invocados en el recurso de nulidad, por lo que el mismo será rechazado.

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Patricio Valdés A., Héctor Carreño S., Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D. y Abogado Integrante Sr. Jorge Lagos G. Redacción del último.

8.- Sentencia de la Corte Suprema de 29 de abril de 2008, autos Rol N° 1.960-2006.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículos 2494, 2515 y 2518 del Código Civil; y 4 de la Ley N° 19.537.

Materia: cobro de gastos comunes.

Ante el 4° Juzgado Civil de Valparaíso, en juicio ejecutivo regulado por la Ley N° 19.537, la Comunidad Edificio (...) demandó al Banco del Estado de Chile, a fin de que se despache mandamiento de ejecución y embargo en su contra, por la suma de \$29.426.452.-, más reajustes, intereses y costas. La ejecutante funda su solicitud en el hecho de que el mencionado banco adquirió el dominio de los inmuebles que indica, mediante escritura pública de 4 de abril de 2001, por dación en pago efectuada por Inmobiliaria (...), la que cesó en el pago de los gastos comunes desde el mes de julio de 1996. Sostiene que siendo el banco el actual titular de 77 unidades del Edificio, y por ser los gastos comunes una carga inherente al derecho de dominio, la deuda originaria de la

Inmobiliaria se traspasó al ejecutado, debiendo responder ella. Indica que dicha obligación se ratificó mediante acta de fecha 2 de noviembre de 2001, en la que se acordó demandar el pago.

El ejecutado fue notificado y requerido de pago el 24 de junio de 2004, oportunidad en que opuso las excepciones de los numerales 17 y 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, esto es, “17a. La prescripción de la deuda o sólo de la acción Ejecutiva” y “7a. La falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado”.

En relación a la primera excepción, refiere el ejecutado que los gastos comunes cuyo pago se demanda, se devengaron desde el año 1996 hasta marzo de 2001, por lo que desde que se devengó el pago de cada uno de esos gastos comunes hasta el 24 de junio de 2004 ha transcurrido el plazo de 3 años que establece el artículo 2515 del Código Civil para la prescripción de la acción ejecutiva. Enseguida, en lo que hace a la segunda excepción, expone que el banco carece de legitimación pasiva respecto de un elevado número de títulos invocados, puesto que a la fecha de notificación de la demanda su parte no era dueña de todas las unidades que se indican en la demanda, por lo que el título no le empece.

Se tuvo por evacuado el traslado de las excepciones en rebeldía del ejecutante.

Por sentencia de 31 de enero de 2005, el Tribunal acogió la excepción de prescripción de la acción ejecutiva, sin costas por estimar que la ejecutante tuvo motivos plausibles para litigar.

Apelado el fallo por la actora, una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de 22 de marzo de 2006, lo confirmó.

En contra de esta última decisión, la citada parte dedujo recurso de casación en el fondo. En él, se señalan como infringidos los artículos 2518, 2494 y 19 del Código Civil y el artículo 4° de la Ley N° 19.537.

Sostiene que el art. 2518 ha sido contravenido, pues para que opere la interrupción natural de la prescripción, la sentencia impugnada requiere exigencias superiores a las establecidas por el legislador, puesto que la sentencia exige una intención positiva del deudor de reconocer la deuda, entendiéndose dicha intencionalidad reducida sólo a la acción de pagar la totalidad o parte de la misma, en circunstancias que el legislador sólo ha exigido un reconocimiento de deuda, ya expreso, ya tácito. Sostiene que la ley no exige que se pague la totalidad o parte de la misma, dicha exigencia constituye un reconocimiento expreso de la deuda. Señala que el hecho de que se exija, para que se entienda reconocida una deuda, un pago parcial o total de la misma, sería un reconocimiento expreso de la deuda, del mismo modo como lo es, el envío de una misiva donde se solicita la remisión o condonación de la deuda que mantiene el recurrido con su parte. Añade que, en el peor de los casos, el envío de dicha correspondencia constituye a lo menos un reconocimiento tácito de la deuda al tenor de la disposición infringida.

A continuación, asevera que la sentencia censurada ha infringido el art. 2494 del Código Civil, al resolver como lo hizo, puesto que con la misiva enviada por parte del Banco del Estado a su parte el 28 de septiembre de 2001, ha existido un reconocimiento expreso de la deuda que mantenía la ejecutada con la demandante. Añade que a esa

fecha los gastos comunes cobrados y su acción para ser reclamados estaban prescritos, pero al existir un reconocimiento expreso, era aplicable el art. 2494 del Código Civil. De este modo, explica, cumplidas las condiciones para que opere la prescripción, se entenderá que se renuncia a alegarla cuando el deudor manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del acreedor. Señala que la sentencia impugnada ha dado por establecido como hecho, que ha operado un reconocimiento de la deuda por parte del Banco del Estado. Sin embargo, a ese reconocimiento le da el carácter de simple o bien no apto para que opere la renuncia de la prescripción.

Estima el recurrente que se ha vulnerado el art. 19 del Código Civil, pues no se ha respetado dicho precepto fallando el sentenciador sin observar que el contenido prescriptivo y como tal el sentido de las disposiciones en comento es claro; no obstante ello, éste desatendió el tenor literal y trató erradamente de consultar el presunto espíritu de las disposiciones e interpretando el hecho como un reconocimiento simple, entendió que para que opere el fenómeno de la interrupción natural de la prescripción o la renuncia de la misma, es menester que ese reconocimiento se materialice o asuma la forma exclusiva de un pago parcial o total de la deuda, más otro acto o hecho que importe el reconocimiento no es suficiente para que opere la interrupción de la prescripción y la renuncia a la misma, según la errónea interpretación del sentenciador. Sostiene que no obstante el sentido claro de la ley que regula la materia, la sentenciadora de segunda instancia ha atropellado el mandato que el propio Código de Bello le ha impuesto, en el sentido que cuando se encuentre frente a una disposición legal cuyo sentido es claro, debe inhibirse de desatender su tenor literal, ni aún a pretexto de consultar su espíritu, sino aplicarla como en derecho corresponda.

Por último, esgrime la recurrente que se ha transgredido el art. 4° de la Ley N° 19.537, pues se le resta mérito al reconocimiento de la deuda que, la misma Corte ha tenido por acreditada como hecho cierto de la causa, por provenir del Banco del Estado, quien no es considerado por la sentenciadora como deudor de los gastos comunes demandados. El banco demandado, indica, al adquirir el dominio de los inmuebles que generaron la deuda de gastos comunes, se transformó en sujeto pasivo de la obligación de pagar a la ejecutante los gastos o expensas comunes adeudadas.

Consigna acto seguido la sentencia de la Corte Suprema que el fallo de primer grado, que la sentencia impugnada hizo suya, ha establecido que del acta estampada a fs. 32 del cuaderno de apremio, consta que la ejecutada fue notificada y requerida de pago el 24 de junio de 2004 y que los gastos comunes cuyo pago se demanda en este juicio, se devengaron desde el año 1996 hasta marzo de 2001. Luego, contando el plazo de prescripción desde la fecha en que se hizo exigible el pago de los gastos comunes correspondientes a marzo de 2001, esto es, desde el 5 de abril de 2001 hasta el 24 de junio de 2004, ha transcurrido el plazo de 3 años establecido en el art. 2515 del Código Civil para que prescriba la acción ejecutiva.

Que en el escrito de apelación, la actora esgrimió que el banco ejecutado había renunciado a la prescripción o se había verificado la interrupción natural de la misma, según deduce de la carta aparejada a fs. 244, en la que el ejecutado solicitaba la condonación de las deudas, alegando que debían ser reclamadas al anterior propietario.

Que sobre este punto, la sentencia de segundo grado señaló: “Que en cuanto a la interrupción de la prescripción en forma natural –como lo ha dicho la jurisprudencia- sólo se obtiene si por parte del deudor existe una intención positiva de cumplir con las obligaciones que reconoce, debiendo existir un pago parcial o total y no el simple hecho de reconocer la deuda, situación que en la especie –a mayor abundamiento- se hace más dificultosa desde que el verdadero deudor de los gastos comunes era una persona distinta del Banco Estado, entidad esta última que pasó a ser dueña de una propiedad que tenía la carga de gastos comunes impagos. Que, respecto de la renuncia de la prescripción, con mayor razón debe producirse por parte del deudor una actitud evidente del pago parcial o total y no la simple circunstancia de reconocer la deuda, toda vez que al transformarse en obligación natural no puede exigirse su cumplimiento. La carta misma no puede considerarse una renuncia a la prescripción, expresa ni tácita, cuando más a juicio de esta Corte, de una mera proposición de condonación de valores adeudados por gastos comunes y devengados con anterioridad al mes en que Banco Estado asume la nueva titularidad de dominio, vale decir valores adeudados por el anterior dueño. La prescripción ya sea adquisitiva o extintiva de las acciones, tal como ya lo ha señalado reiteradamente la doctrina y la jurisprudencia, se ha establecido por la ley como una forma de seguridad para la sociedad y como contrapartida, constituye una sanción para quien es titular de un derecho y no lo ejerce u omite usarlo durante algún tiempo, razones por las cuales el legislador ha dispuesto en el artículo 2493 del Código Civil que debe ser alegada, no pudiendo el Juez declarar de oficio”.

Agrega el fallo de la Corte Suprema que, encontrándose establecido por la sentencia impugnada y no habiéndose tampoco impugnado a través del recurso de nulidad que han transcurrido los plazos que la ley establece para que se declare la prescripción de la acción ejecutiva, la controversia queda limitada a determinar si ha operado la renuncia o interrupción natural de la prescripción por parte del ejecutado, puesto que el recurrente construye sus alegaciones sobre la base de que se han vulnerado las normas legales denunciadas al resolverse que la acción ejecutiva se encuentra prescrita.

Después de aludir al art. 2492 del Código Civil que define la prescripción y al inc. 2° del art. 2518 del mismo Código, que dispone que la prescripción extintiva “Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente”, expresa la sentencia de la Corte Suprema que, “De dicha norma se desprende que esta interrupción puede adoptar dos formas de manifestación: expresa o tácita, pero es siempre un acto del deudor. La interrupción natural se trata siempre de un acto unilateral, que no requiere de aceptación del acreedor para su perfeccionamiento. “La interrupción natural es, en consecuencia, todo acto del deudor que importe un reconocimiento de la deuda, ya sea que lo diga así formalmente, o se deduzca de actuaciones suyas, como efectuar abonos, solicitar prórrogas, o rebajas, otorgar nuevas garantías, constituir las si la obligación no las tenía, etc.” (René Abeliuk M., Las Obligaciones, Ediar ConoSur, pág. 781). La interrupción natural se asemeja a la renuncia de la prescripción, especialmente a la tácita, con la diferencia de que ésta puede tener lugar únicamente una vez cumplida la prescripción, mientras que la interrupción se

produce precisamente en el transcurso de ella. Los mismos actos constituirán según la época en que se produzcan, interrupción natural o renuncia de la prescripción”.

Luego, afirma el fallo que corresponde analizar entonces si los jueces del grado incurrieron o no en error de derecho al no atribuirle efectos jurídicos a la carta de 28 de septiembre de 2001, enviada por el Sub Gerente V Región Costa del Banco del Estado de Chile al Presidente de la Junta de Administración del Edificio (...) cuyo tenor es el siguiente: “De mi consideración: GASTOS COMUNES CON ANTELACIÓN AL MES DE ABRIL DE 2001. Con motivo de la adjudicación a favor del Banco del Estado de Chile, por dación en pago, que se formalizó a contar del 10 de abril del presente año, de diversos inmuebles localizados en el Edificio (...), solicito a la Junta de Administración tengan a bien resolver favorablemente nuestra petición en el sentido que sean condonados todos aquellos valores adeudados por gastos comunes y devengados con anterioridad al mes en que el Banco Estado asume la nueva titularidad de los dominios. La obligación de cubrir tales montos recae sobre la anterior propietaria, esto es, la Inmobiliaria Dos Oriente S. A., según esa misma entidad lo reconoce en nota de fecha 14 de julio de 2001, cuya copia acompaño”.

Que cabe recordar el contexto dentro del cual se generó la deuda de la ejecutada, esto es, cobro de gastos comunes adeudados en un período anterior a aquel en que el banco demandado se hizo dueño, conforme lo establece el art. 4° de la Ley N° 19.537, que la sentencia reproduce.

Que en la especie, el ejecutante ha comparecido solicitando compulsivamente el cumplimiento de una obligación *propter rem*, que son aquellas cuyo sujeto pasivo es variable, de tal modo que el rol de deudor lo asume quien se encuentra en la posición jurídica de dueño de la cosa, de manera que se traspa al causahabiente junto con la titularidad del derecho de dominio.

Consigna el fallo en su parte conclusiva: “Que todo propietario sabe que los gastos comunes son obligaciones que siguen al inmueble, tal como señala el art. 4° de la Ley N° 19.537. En la especie, la misiva que se viene analizando, es un reconocimiento por parte del deudor ejecutado de que adeuda ciertos gastos comunes, atendida la naturaleza de la obligación de que se trata –y como los adeuda, pide su condonación. Al efecto el diccionario de la R.A.E. de la lengua define condonar como ‘Perdonar o remitir una pena de muerte o una deuda’⁹⁹ y la deuda es una obligación que alguien tiene que pagar, satisfacer o reintegrar a otra persona, luego no se puede condonar aquello que no se debe. UNDÉCIMO: Que, desprendiéndose del tenor de la carta en estudio un reconocimiento por parte del deudor del derecho del acreedor, encontrándose a la fecha de la misma, 28 de septiembre de 2001, pendiente el plazo de prescripción, no cabe sino concluir, al contrario de los jueces del fondo, que en la especie ha operado la interrupción natural de la prescripción. DUODÉCIMO: Que, en consecuencia, al resolver los sentenciadores del modo que lo hicieron, esto es, desconociendo que el ejecutado a través de la carta de 28 de septiembre de 2001 interrumpió la prescripción, han infringido el artículo 2518 del Código Civil, puesto que del tenor de dicha misiva se advierte que el deudor ha reconocido el derecho del acreedor desde que ha solicitado expresamente la

⁹⁹ El Código Civil, en los tres artículos que dedica a la remisión o condonación (1652 a 1654), no la define.

condonación de la deuda que mantenía con el acreedor, con lo cual evidentemente ha admitido tener una obligación pendiente para con el actor, constituyendo tal acto una interrupción en los términos de la norma recién citada. DÉCIMO TERCERO: Que a lo dicho cabe agregar, que conforme se ha señalado por este tribunal, a nadie le es lícito hacer valer un derecho civil o procesal en contradicción con su anterior conducta jurídica (sentencias Excma. Corte Suprema, rol 4689-05, 2349-05, 127-05, 3437-04, entre otras). Esta doctrina, conocida como ‘de los actos propios’, ha sido recogida en diversas disposiciones de nuestro Código Civil, como los artículos 1683, 1481, 1546 y, en forma de expresión conocida como buena fe, informa en carácter de principio general todo el referido cuerpo de leyes. Ella permite al sentenciador ponderar la actitud lógica del actor o de su contraparte, que puede incidir en la acción misma o en un simple incidente (Raúl Díez Duarte, ‘El contrato: estructura civil y procesal’, Editorial Jurídica ConoSur, 1994, pág. 365 y siguientes). Así, se impide jurídicamente el que una persona afirme o niegue la existencia de un hecho determinado, en virtud de haber antes ejecutado un acto, hecho una afirmación o formulado una negativa en el sentido precisamente opuesto, pues de acuerdo a este principio, nadie puede contradecir lo dicho o hecho por él mismo, con perjuicio de un tercero. De esta manera, los actos propios encuadran el derecho de los litigantes, de forma que no puedan pretender que cuando han reclamado o negado la aplicación de una determinada regla en beneficio propio, puedan aprovechar instrumentalmente la calidad ya negada precedentemente, con perjuicio de los derechos de su contraparte. En la especie, en los autos ingreso Corte Suprema Rol N° 6.160-06 caratulados ‘Banco del Estado de Chile con (...)’, juicio ordinario de cobro de pesos, los sentenciadores acogieron la demanda del banco, declarando que habiendo operado la prescripción de la acción ordinaria de cobro de un mutuo, el demandado habría renunciado tácitamente a la prescripción, al reconocer la existencia de una deuda y solicitar su regularización al banco demandante, cumpliéndose el presupuesto del artículo 2494 del Código Civil. En dicho rol el mismo banco que ahora es ejecutado, esgrimió en la réplica que el demandado reconoció la existencia de la obligación renunciando tácitamente a la prescripción con fecha 8 de enero de 1997, conforme el tenor de una carta aparejada al proceso cuyo tenor es el siguiente: ‘Por la presente, vengo en solicitar a UD., regularizar los créditos hipotecarios pendientes, que mantengo con dicho Banco, mediante una tasación efectuada por Uds., con el objeto de llegar a una transacción con dicha institución, por ser cliente desde hace mucho tiempo’. De lo dicho se desprende que el banco, en aquel rol le otorgó un efecto jurídico a la carta del demandado, y en ésta pretende restarle valor a una misiva que emana de su parte por la cual pide se le condone del pago de los gastos comunes, lo que evidentemente contraría la postura que tuvo en la anterior causa. DÉCIMOCUARTO: Que, en consecuencia, al haberse decidido por los sentenciadores de la instancia de modo distinto al expresado, han incurrido en error de derecho que ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, lo que justifica que el recurso de casación en el fondo sea acogido”.

En su sentencia de reemplazo, expresa la Corte Suprema:

“Primero: Que la ejecutada opuso las excepciones de los numerales 17 y 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la prescripción de la acción

ejecutiva y la falta de requisitos o condiciones establecidos en las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva respecto del Banco del Estado de Chile.

Segundo: Que en relación a la excepción de prescripción, cabe señalar que en estos autos se cobran los gastos comunes devengados entre el año 1996 y marzo de 2001.

Tercero: Que del tenor de la carta de 28 de agosto de 2001, por la cual el ejecutado le solicita al actor la condonación de los gastos comunes devengados con anterioridad a la fecha en que adquirió el dominio de las unidades del edificio, aparece que antes de enterarse el plazo de tres años establecido en el artículo 2515 del Código Civil para la prescripción de la acción ejecutiva, se produjo la interrupción natural de la prescripción, lo que obsta al acogimiento de la excepción en estudio.

Cuarto: Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 208 del Código de Procedimiento Civil, corresponde pronunciarse respecto de la excepción del numeral 7° del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que el título no le empece a la ejecutada, respecto de las unidades de departamento de que no era dueña a la época de notificación de la demanda.

Quinto: Que atendido lo dispuesto en el artículo 4° inciso 4 de la Ley 19.537, no corresponde que el banco ejecutado asuma el pago de los gastos comunes de unidades que no sean de su dominio a la época de notificarse la demanda. Luego se acogerá la excepción en estudio, debiendo seguirse la ejecución sólo respecto de los gastos comunes de aquellas unidades del edificio que se señala en el [certificado] de dominio vigente aparejado a fojas 281 y siguientes de estos autos.

Por estas consideraciones y, de conformidad con las normas legales citadas y además, con lo dispuesto en los artículos 160 y 186 del Código de Procedimiento Civil; se revoca la sentencia apelada de 31 de enero de 2005, que se lee a fojas 302 y en su lugar se declara:

a) Que se rechaza la excepción del artículo 464 N° 17 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la prescripción de la acción ejecutiva y se acoge en cambio la del N° 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil; en consecuencia, deberá seguirse adelante con la ejecución hasta hacerse el ejecutante entero y cumplido pago del capital, reajustes, intereses y costas, en los términos señalados en el fundamento 5° de esta sentencia, previa liquidación practicada por la secretaria del Tribunal.

b) Que atendido lo dispuesto en el artículo 471 del Código de Procedimiento Civil, cada parte pagará sus costas”.

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Margarita Herreros M. y Sr. Juan Araya E. y Abogados Integrantes Sres. Fernando Castro A. y Ricardo Peralta V. Redacción a cargo de Abogado Integrante Sr. Castro.

9.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Talca de 23 de julio de 2013, autos Rol N° 829-2013.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículos 17 y 20 de la Ley N° 19.537.

Materia: seguridad en el condominio. Obligatoriedad de acuerdo de copropietarios.

La “Empresa (...) S. A.” deduce recurso de protección en contra de la “Comunidad del Edificio (...)”, representada por su Presidente (...) y por su administrador (...), por haber adoptado en forma arbitraria e ilegal en la Asamblea de dicha Comunidad, celebrada el 9 de mayo de 2013, un acuerdo que impide el acceso y la libre circulación hacia y desde el inmueble de su propiedad, que se encuentra en el Edificio (...), acto ilegal y arbitrario que vulnera las garantías contempladas en el artículo 19 Nos 21 y 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional y el derecho de propiedad en sus diversas especies, respectivamente. Pide que se deje sin efecto el acuerdo y se adopten las providencias necesarias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección del afectado.

La recurrente señala que es dueña de un inmueble ubicado en el 2° piso del referido edificio. Agrega que por contrato de 5 de junio de 2012, arrendó el inmueble a una persona jurídica por un año renovable. El propósito del arrendamiento es usar el inmueble como oficina de actividades comerciales, consistentes en la gestión inmobiliaria social. Se indica que la arrendataria es una empresa que presta asesoría especializada para guiar y respaldar a los postulantes al subsidio habitacional en el proceso de compra o de construcción de su casa, donde necesariamente deberá atender en sus oficinas a usuarios que postulan a los subsidios habitacionales que otorga el Gobierno. Hace presente que a esa oficina se ingresa por el acceso principal del edificio, el que, hace un tiempo, se cerró con una reja metálica; sin embargo, ese hecho no impidió el acceso a las oficinas, pues junto con ello se instaló un citófono que permitía a las personas comunicarse con la oficina y desde allí se abría una puerta mediante un dispositivo eléctrico; empero, posteriormente, la administración de la Comunidad desconectó el aludido citófono y el dispositivo electrónico que permitía la apertura de la puerta que posibilitaba el acceso a las oficinas, lo que se impidió en forma absoluta. Hace presente que la arrendataria representó a la Comunidad este hecho perjudicial, pero dicha petición fue desestimada por el acuerdo adoptado por la Comunidad recurrida el 9 de mayo del presente año.

Añade la recurrente que tras ese ilegal y arbitrario acuerdo, se desconectó definitivamente el citófono y el dispositivo electrónico, impidiendo a la arrendataria desarrollar sus actividades empresariales, lo que, además, ha impedido que la recurrente cumpla con sus obligaciones como arrendador, pues con ello se le impide que la cosa dada en arrendamiento sea utilizada para el fin arrendado e importa una turbación en el goce del inmueble arrendado.

Hace presente la recurrente que tomó conocimiento del actuar ilegal y arbitrario mediante comunicación por correo electrónico que el Administrador del Edificio envió el 14 de mayo último. Estima que dicho actuar ilegal y arbitrario vulnera las garantías contempladas en el artículo 19 números 21 y 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, y el derecho de propiedad en sus diversas especies, respectivamente.

Comparecieron a los autos el Presidente del Comité de Administración y el Administrador de la Comunidad, quienes solicitan el rechazo del recurso, por las razones que indican. Sostienen que la comunidad que representan hace significativos esfuerzos para que los propietarios, arrendatarios y ocupantes respeten el Reglamento de Copropiedad y que en la parte que ocupan locales comerciales, desde un tiempo a la fecha, tales propietarios no cumplen sus obligaciones, ocupando espacios comunes como pasillos de circulación, destinándolos a la exhibición y venta de vestuario y otros bienes, con deterioros a la seguridad, valor de los locales y aseo de dicho sector. Hacen presente que la recurrente es propietaria de un inmueble cuyo acceso actual se realiza a través de espacios comunes de ingreso vehicular y peatonal, tras una reja metálica con portón vehicular y puerta peatonal, accionados con llave, control remoto individual de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes, desde hace muchos años, con apertura desde la garita de vigilancia. Para el acceso de visitantes ajenos a los mencionados, se debe accionar un citófono de voz conectado a la garita de vigilancia. Adicionalmente, el control de seguridad se realiza a través de cámaras de video vigilancia.

Añaden que el recurrente instaló hace un tiempo un timbre inalámbrico sobrepuesto al citófono y, asimismo, un acceso remoto por cable o cerradura eléctrica de la puerta de acceso peatonal. Exponen que luego de reiterados reclamos de los integrantes de la comunidad debido a la presencia de terceros al interior de los espacios comunes de acceso peatonal y vehicular, que en gran número hacían espera o antesala por largas horas a fin de ser atendidos en el segundo piso, actualmente arrendado a (...) y a (...), empresas dedicadas a la asesoría inmobiliaria y construcción, en asamblea de copropietarios efectuada el 9 de mayo de 2013 se acordó impedir el accionamiento eléctrico de la cerradura de la puerta peatonal desde el inmueble de dominio de la recurrente y restringido exclusivamente al acceso de aquellos propietarios, arrendatarios, ocupantes, clientes o trabajadores que cuentan con llave cerradura, dispositivo remoto o el acceso habitual mediante apertura desde garita de vigilancia, como a todo el resto de la comunidad. Exponen que el timbre inalámbrico ubicado bajo el citófono de voz de la garita de vigilancia, siguió funcionando sin alteraciones.

Afirman que la adopción de la medida de impedir el uso remoto de chapa eléctrica desde el inmueble del recurrente se funda en razones de seguridad a las que se encuentran obligados los propietarios, arrendatarios y ocupantes de cada uno de los inmuebles o unidades de la Comunidad, lo que se extiende a sus visitantes, clientes y trabajadores, como lo contempla el artículo 7° del Reglamento de Copropiedad.

Manifiestan que no es efectivo que se hubiera impedido el acceso a un propietario, arrendatario u ocupantes del inmueble del recurrente, como tampoco se ha impedido el acceso a clientes, trabajadores o visitantes de la arrendataria de ese inmueble. No es efectivo que se hubiere desconectado un citófono de voz destinado al uso de ocupantes del inmueble de la recurrente. Sólo se desconectó la apertura eléctrica remota de la puerta de acceso peatonal.

Manifiestan que el inmueble en que se sitúa la Comunidad, la reja vehicular, el portón peatonal y otros se encuentran en espacios comunes que son de dominio privado en copropiedad con acceso controlado, por lo que no se trata de bienes de uso público o de acceso público sin limitación, por lo que aducen que no se ha ejecutado acto o

incurrido en omisión arbitraria o ilegal que ocasione privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de garantías constitucionales, consignando que la vida en comunidad, resultante de la copropiedad, genera la sujeción a ciertas normas básicas de convivencia y la adopción de medidas de seguridad mínimas, que de modo alguno afectan o vulneran el derecho de propiedad establecido en el N° 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

En su parte considerativa y resolutive, expresa el fallo de la Corte de Talca:

“Quinto: Que en relación a la administración del condominio en general y de los bienes comunes en particular, [ello] debe ser resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, como lo señala el artículo 17 de la Ley N° 19.537 y, además, los acuerdos adoptados obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión correspondiente [art. 20], por lo que tratándose de un acto colegiado debe ser obedecido por todos los copropietarios de la comunidad referida.

Aún más, el artículo 33 de la referida ley otorga competencia a los Juzgados de Policía Local para declarar la nulidad de los acuerdos de la asamblea cuando ellos han sido adoptados infringiendo la ley o el reglamento de copropiedad, sin que ninguna de esas circunstancias haya sido invocada hasta ahora por el recurrente.

Sexto: Que de lo antes reflexionado no se observa que los recurridos (...) y (...), en su calidad de Presidente y Administrador, respectivamente, de la Comunidad Edificio (...) hayan actuado ilegal o arbitrariamente en la adopción de suspender definitivamente el funcionamiento de un citófono que abría la puerta de acceso, toda vez que por ser una decisión colectiva, ella se hace obligatoria para todos los copropietarios, en especial, para la recurrente (...).

Séptimo: Que atento a lo expuesto no se divisa que las decisiones antes reseñadas hayan vulnerado el derecho de propiedad que le asiste al recurrente, como propietario exclusivo de su departamento ubicado en el segundo piso del Edificio (...), como tampoco se le ha afectado la facultad de mantener y desarrollar su actividad económica, razón por la cual no se han vulnerado las garantías constitucionales hechas valer al efecto y, por consiguiente, el recurso de protección deducido debe necesariamente ser rechazado”.

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Talca, integrada por el Ministro Sr. Víctor Stenger Larenas, Fiscal Judicial Sr. Moisés Muñoz Concha y Abogado Integrante sr. Abel Bravo Bravo. Redacción a cargo del Sr. Muñoz.

10.- Sentencia de la Corte de San Miguel de 10 de enero de 2014, autos Rol N° 403-2013.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículos 29 y 30 de la Ley N° 19.537.

Materia: legitimación pasiva del dueño de la obra. Cuándo se entiende que la comunidad está “operativa”.

Por sentencia del Juzgado de Letras del Trabajo de San Bernardo dictada en audiencia de 14 de octubre de 2013, se acogió la demanda interpuesta por don (...) en contra de “Servicios de Administración (...)”, como demandada principal, y en contra de

“Constructora (...)”, también conocida como “Inmobiliaria (...)”, como demandada solidaria, condenándose a la pago de las remuneraciones y demás prestaciones desde el despido del 28 de agosto de 2012 hasta que éste esté convalidado, cotizaciones de seguridad social, feriado proporcional y remuneraciones pendientes de pago, rechazándose en cuanto a horas extraordinarias, sin costas, obligaciones por las cuales deberá responder solidariamente “Constructora (...)”. Por último, se rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada solidaria.

En contra de esta sentencia recurren de nulidad el abogado (...), en representación de la demandada “Constructora (...)”, invocando las causales contempladas en los artículos 478 letra d) y 477 del Código del trabajo, declarándose admisible sólo esta última, y el abogado (...), en representación de la demandada “Servicios de Administración (...)”, cuyo recurso fue declarado inadmisibile.

Expresa el fallo de la Corte de San Miguel:

“Primero: Que el recurso del demandado solidario se sustenta en la causal contemplada en el artículo 477 del Código del Trabajo, esto es, en haberse dictado la sentencia con infracción de ley que hubiere influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, denunciándose vulneración al artículo 183-A del Código del Trabajo, en relación con los artículos 1, 3, 11, 12, 14, 16, 17, 24, 29 y especialmente el artículo 23 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Segundo: Que, en síntesis, el recurrente esgrime que, tratándose de un edificio sujeto a las normas de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, carecía de legitimación pasiva para ser demandado en estos autos, puesto que dicha calidad le corresponde a la Comunidad de Copropietarios, en contra de la cual debió de haberse enderezado la acción. Lo anterior, ya que a la fecha de prestación de los servicios del actor, el edificio estaba terminado y recibido, el primer Reglamento de Copropiedad inscrito y muchas unidades vendidas.

Tercero: Que, el tribunal, para condenar a la Inmobiliaria recurrente, dio por establecido que, no obstante encontrarse acogido el edificio (...) a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los antecedentes aparejados al proceso demostraban que durante el período en que el actor prestó servicios en dicho edificio, la Inmobiliaria aún ostentaba la calidad de propietario del mismo, esto es, de dueña de la obra, ya que faltarían requisitos para entender que la obra como tal se terminó comenzando a regir en plenitud la Comunidad de Copropietarios del Edificio. Y lo anterior se entiende, puesto que, si bien para acoger a un edificio a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y dictar el primer reglamento de copropiedad, no se requiere de la existencia de una comunidad, esto es, de la enajenación de al menos una unidad a un tercero, tampoco este último evento supone que la Comunidad de copropietarios se encuentre plenamente operativa, ya que debe cumplirse una serie de etapas para que ello ocurra.

En efecto, el primer Administrador fue contratado por la Inmobiliaria, en su calidad de propietaria primera vendedora del condominio, el 14 de mayo de 2012, y el actor se desempeñó en el edificio entre el 14 de julio y el 28 de agosto de 2012, no constando en autos que durante dicho lapso la demandada solidaria hubiese perdido la calidad de propietaria del edificio y por ende dueña de la obra, y que en su lugar la Comunidad de Copropietarios hubiese estado operativa como consecuencia de la

enajenación de un número suficiente de unidades, que habilitara para la realización de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios a que hace referencia el artículo 30 de la Ley 19.537.

Cuarto: Que, en consecuencia, no se advierte que el fallo incurra en alguna infracción de ley de las que postula el recurso; por el contrario, se ha aplicado correctamente la normativa que se dice infringida, lo que conduce al necesario rechazo del recurso.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 477 y siguientes del Código del Trabajo, se rechaza, sin costas, el recurso de nulidad interpuesto por la parte demandada solidaria (...) en contra de la sentencia definitiva de fecha 14 de octubre de 2013, la que en consecuencia, no es nula”.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, integrada por las Ministras Sra. Lya Cabello A., Sylvia Pizarro B. y Abogado Integrante Sr. Ivo Skoknic L. Redacción a cargo del último.

En contra de esta resolución, la condenada recurrió de queja ante la Corte Suprema. Por sentencia de fecha 18 de marzo de 2014, del máximo Tribunal, se desestimó dicho recurso interpuesto por la parte perdidosa. El fallo dictado por la Corte Suprema, expresa al efecto:

“En el recurso, en síntesis, se atribuye a los [Ministros] recurridos haber incurrido en faltas o abusos por fundar su decisión en la redacción de una escritura pública, en la que se nombra por la demandada solidaria como administrador al demandado principal, lo que, en concepto del recurrente, hace ilusorio el cumplimiento de la ley, la que no puede ser alterada por dicho instrumento, por una cuestión de jerarquía, por lo tanto, lo que digan las partes no altera el hecho que la inscripción del Reglamento de Copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces es lo que da nacimiento a la comunidad. Se les imputa también sostener que la comunidad regulada por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria es creada por la reunión en Asamblea de Copropietarios.

Segundo: que informando los jueces recurridos, señalan que se les atribuye como falta o abuso el rechazo de la pretensión invalidatoria de la sentencia dictada por el Juzgado de San Bernardo, específicamente, se les atribuye haber afirmado que lo que crea la comunidad es la primera asamblea de copropietarios. Sin perjuicio de remitirse a lo expuesto en el fallo impugnado, exponen que en parte alguna de la sentencia han hecho esa afirmación, sino que lo que manifestaron fue que la comunidad de copropietarios no se encontraba operativa, ya que no se acreditó la enajenación de un número suficiente de unidades que permitiera la realización de la Asamblea Extraordinaria a que se refiere el artículo 30 de la Ley N° 19.537 y por dicho motivo y para los efectos netamente laborales entendieron que la demandada solidaria debía considerarse como dueña de la obra. En consecuencia estiman no haber incurrido en la falta o abuso grave que se les atribuye y haber actuado conforme a derecho.

Tercero: Que del mérito de autos, lo informado por los jueces recurridos y de los antecedentes tenidos a la vista, se advierte que los magistrados no han incurrido en falta o abuso grave, pues, en ejercicio de sus facultades jurisdiccionales y en uso del derecho privativo que les confiere la ley en la interpretación de las normas jurídicas en relación con las situaciones de hecho que deben conocer y su aplicación al caso concreto, han

resuelto rechazar el recurso de nulidad interpuesto por el recurrente de queja, por estimar que no se han cometido las infracciones de ley que acusa en su presentación, lo que representa una interpretación jurídica sobre la materia, que no comparte el quejoso, dándose así la circunstancia antes señalada respecto de las distintas posiciones o interpretaciones que puedan adoptar los jueces, siendo dable señalar que tal actividad no puede ser controlada por la vía del recurso de queja, el que por lo tanto, sólo cabe rechazar”.

Pronunciada por la Sala de Verano de la Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sra. Rosa Egnem S., Sres. Lamberto Cisternas R., Ricardo Blanco H., y Sra. Gloria Ana Chevesich R. Redacción a cargo de Sra. Egnem.

11.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 21 de marzo de 2012, autos Rol N° 17.903-2011.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículos 2, 5, 7 y 15 de la Ley N° 19.537.

Materia: suspensión de suministro eléctrico.

La sociedad “Inversiones (...) Limitada”, debidamente representada, deduce recurso de protección en contra del Administrador del Condominio “Edificio (...)”, ubicado en Bellavista, Santiago, con la finalidad de que se le ordene abstenerse de cortar y restablecer el suministro de energía eléctrica y servicios a un total de 16 departamentos de su propiedad.

Expone que con fecha 27 de septiembre de 2011 el Administrador del referido Condominio procedió a cortar el suministro y servicios en las unidades habitacionales que individualiza, careciendo de facultad legal y reglamentaria para ello.

Añade que su proceder ha sido doloso, porque para llevar adelante su ilegal y arbitrario acto ha cursado multas por un monto de \$18.952.550.- a la propietaria de los departamentos, pretextando que se utilizan en contravención a lo que establece el reglamento de copropiedad al destinarlos como apart hotel, lo que niega. En razón de ello, prosigue, inició ante el Juzgado de Policía Local de Recoleta el procedimiento a fin de que se declare que tales multas son ilegales, y si bien el fallo de primer grado le fue adverso, se encuentra apelado en el Rol de ingreso Corte N° 1.743-2011¹⁰⁰.

Puntualiza que la recurrida, alentada por el fallo de primera instancia, procedió al corte de energía y servicios, para lo cual se ha negado a otorgar recibos por los gastos comunes separados de las multas, por lo que ha debido pagar los gastos comunes ingresándolos mediante consignaciones o depósitos en la cuenta corriente de la Comunidad.

El proceder que reprocha lo estima contrario a lo dispuesto en la Ley 19.537 que faculta sólo a cortar el suministro eléctrico y servicios sólo en el caso de no pago de los gastos comunes, pero no de multas, más aún si en su opinión han sido impuestas

¹⁰⁰ Por sentencia de 14 de marzo de 2012, la Corte de Apelaciones de Santiago desestimo el recurso de alzada interpuesto ante ella y confirmó el fallo apelado.

ilegalmente, lo que conculca los derechos que la Constitución Política le asegura en los números 21 y 24 de su artículo 19, por lo que pide cesen los cortes y se ordene restablecer el suministro, con costas.

Comparece en los autos el Presidente del Comité de Administración de la Comunidad recurrida, quien informa que efectivamente el Administrador de la misma cursó una multa de 170 UTM a la recurrente, a razón de 10 UTM por cada unidad, luego de verificar que ha destinado los departamentos de que es propietaria al uso de apart hotel, lo que contraviene el reglamento de copropiedad.

Añade que el Juzgado de Policía Local de Recoleta, en sentencia de 17 de junio de 2010 dictada en la causa Rol N° 6.917-2010 reconoció que la Comunidad, a través de su Comité de Administración, está facultada para sancionar con multa al propietario que infrinja el Reglamento de Copropiedad que, en su artículo 30 N° 13, prohíbe “dar a los departamentos un destino que no sea habitacional o destinarlos a apart-hotel, casa de hospedaje o residencial”, que es precisamente la conducta en que incurrió la recurrente y fue sancionada con la multa antes referida, criterio que fue confirmado por otra sentencia emanada de ese mismo tribunal dictada en la causa Rol N° 50.688-1.

Discurre luego acerca de la prohibición que en el mismo sentido fluye del artículo 15 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que establece que para cambiar el destino de una Unidad se requiere que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la dirección de obras municipales, el acuerdo previo de la asamblea, lo que no se ha cumplido en el caso de la recurrente.

Niega asimismo que ésta sólo arriende los departamentos de que es dueña, pues realiza una actividad comercial de apart-hotel, como ha quedado acreditado ante el Juzgado de Policía Local y se infiere de la publicidad que hace a través de la página web www.apartmentsantiago.cl

En cuanto al corte del suministro eléctrico, expone que se procedió a interrumpirlo luego de que el recurrente dejara de pagar los gastos comunes en todos sus departamentos por más de tres meses.

Solicita desestimar la acción constitucional deducida.

Expresa el fallo de la Corte en su parte considerativa y resolutive:

“Cuarto: Que para determinar si el corte de suministro de energía eléctrica y servicios en los departamentos de propiedad de la recurrente se ha ajustado a los parámetros de legalidad y razonabilidad, esto es, no ha devenido en una acción antijurídica, se hace necesario examinar la normativa que rige en la materia.

Quinto: Que, en primer término, debe tenerse presente que el artículo 5° de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, establece que es obligación de todo copropietario pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad, reglamento que puede autorizar al administrador para que, con acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas propiedades, cuyos dueños estén en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Sexto: Que se infiere de la precitada disposición legal, que el corte de suministro eléctrico de una propiedad que pertenece a una comunidad está establecida como una

forma de apremio que procede en las siguientes circunstancias: a) que esté contemplada en el reglamento de copropiedad; b) que exista acuerdo del Comité de Administración; c) que el dueño de la propiedad afectada con la medida esté en mora de tres o más cuotas, sean continuas o discontinuas; d) que se trate de gastos comunes.

Séptimo: Que, asimismo, el artículo 2° de la indicada Ley 19.537, en su número 4 dispone lo que debe entenderse por gastos comunes ordinarios, y de su contenido puede colegirse que son gastos de esa índole, todos aquellos desembolsos que efectúa un miembro de la comunidad y que contribuyen a la administración, mantención, reparación y de uso o consumo de los bienes de dominio común. En el número 5 se señala que los gastos comunes extraordinarios, son todos aquellos gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

Octavo: Que, de otra parte, el Decreto N° 46, que aprueba el Reglamento de la Ley 19.537, en su artículo 13, inciso tercero, dispone categóricamente que son “gastos comunes los señalados en los números 4 y 5 del artículo 2° de la ley”.

Noveno: Que, por último, el artículo 7° de la ya mencionada Ley 19.537 contempla la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común y a otros gastos de la misma naturaleza, que se forma entre otros ‘... con el producto de las multas...’

Décimo: Que de la normativa antes examinada aparece incuestionable que las multas no constituyen un gasto común, tanto por no estar consideradas como tales en la ley, cuanto porque por su naturaleza no representan un desembolso para contribuir a la administración, mantención y reparación de los bienes de dominio común y, al contrario, constituyen una sanción pecuniaria que se impone a un comunero o copropietario que, aun cuando para éste implica un desembolso y un ingreso para el fondo común de reserva de la comunidad, esto es, un activo de la misma, se justifican en una infracción acreditada a la reglamentación que rige en la comunidad de la que aquél sea responsable.

Décimo primero: Que la recurrente en estos antecedentes ha sostenido que el corte de suministro de energía eléctrica y servicios se origina en el no pago de multas que estima impuestas ilegalmente y que discute en sede de un juzgado de policía local, pues aduce estar al día en el pago de los gastos comunes propiamente tales.

Décimo segundo: Que esta Corte, entendiendo que la facultad que se le otorga por la precitada legislación a los órganos que administran las comunidades inmobiliarias no procede ejercerlas cuando no se paguen las multas que pudieran haberse impuesto a un copropietario, tanto más si estas no se encuentran firmes por haber sido reclamadas ante el Juzgado de Policía Local respectivo, como ocurre en el presente caso, solicitó, como medida para mejor resolver a fin de dilucidar ese punto controvertido, que la recurrida informara detalladamente los gastos comunes adeudados por la recurrente en las unidades (...) hasta agosto de 2011, precisando los montos pagados, los conceptos cobrados, con el debido desglose de las sumas que corresponden a gastos comunes y a multas.

Décimo tercero: Que a fojas 209, por resolución de fecha 7 de marzo pasado, esta Corte tuvo por cumplido lo ordenado, a partir del informe evacuado por la recurrida que rola a fojas 207, y en el que ésta señala, en síntesis, que los departamentos 208, 510, 608,

913, 1308, 1413, 1913, 2009 y 2011 tienen sus gastos comunes al día y que se ha repuesto el servicio en esas unidades.

Décimo cuarto: Que, como se ve, la situación de corte de suministro de energía eléctrica subsiste respecto de los departamentos 308, 504, 809, 1009, 1011, 1501, 1709 en relación a los cuales la Comunidad (...), a través de sus personeros autorizados, informa que siguen adeudando gastos comunes.

Décimo quinto: Que aun cuando la recurrente insiste mediante la presentación de fojas 210 que ha hecho abonos al pago de los gastos comunes causados por las referidas unidades, los que no habrían sido considerados, con lo que acreditaría que está al día en ellos, las minutas de cobro de fojas 187 a 201, junto al cuadro resumen agregado de fojas 202 a 205 no permiten arribar a esa conclusión de un modo claro y definitivo.

Décimo sexto: Que, en efecto, aun cuando la recurrente controvierte en esta sede los comprobantes agregados a fojas (...), que corresponden a las minutas de cobro de los gastos comunes causados por los departamentos 308, 504, 809, 1009, 1011, 1501 y 1709, respectivamente, sosteniendo que no dan cuenta de los abonos que habría efectuado, lo cierto es que ellos reflejan las altas sumas adeudadas sin que sea posible advertir los abonos que reclama. También aduce que el documento que fue agregado a fojas 202 y siguientes probaría la efectividad de los abonos, sus montos y como estos serían suficientes para dar por pagados los gastos comunes por los departamentos antes indicados, pero tampoco resultan ellos claros y definitivos para concluir que los gastos comunes están al día por cada una de las unidades habitacionales antes individualizadas.

Décimo séptimo: Que se aprecia de lo señalado que la controversia existente entre las partes no logra dilucidarse a partir de los antecedentes agregados al proceso, pues mientras la recurrente sostiene que con ellos se probaría que no adeuda gastos comunes y, por consiguiente, que el corte del suministro que afecta a algunos de los departamentos de que es propietaria se habría dispuesto en contravención al orden legal por fundarse exclusivamente en el no pago de las multas, la recurrida, a través de sus personeros autorizados, ha insistido que dichas unidades habitacionales no están al día en sus gastos comunes como lo acredita con la documentación antes individualizada que acompañó a requerimiento de esta Corte.

Décimo octavo: Que un debate tal excede el ámbito de la acción constitucional deducida, toda vez que no corresponde en ésta sede examinar y conciliar cuentas, determinar imputaciones al pago, y menos resolver previa operación contable si determinadas sumas son suficientes para dar por pagados gastos comunes de determinadas unidades habitacionales en un período y a una fecha, contradictorio que debe ser resuelto ante el juez natural con sujeción al procedimiento previsto al efecto, motivo suficiente para desestimar el arbitrio constitucional deducido”.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra Sra. Adelita Ravanales A. e integrada por el Fiscal Judicial Sr. Daniel Calvo F. y Abogado Integrante Sr. Emilio Pfeffer U. Redacción a cargo del último.

Apelada la sentencia por el recurrente, la Corte Suprema la confirmó por fallo de 8 de junio de 2012, Rol N° 2.970-2012.

12.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 2 de enero de 2013, autos Rol N° 27.086-2012.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículos 17, inciso 5°, N° 5 y 23 de la Ley N° 19.537.

Materia: se objeta acto de la administración, supuestamente por falta de asamblea extraordinaria de copropietarios.

Un total de ocho copropietarios, dueños de sendos locales comerciales, interponen recurso de protección en contra de la “Comunidad Centro Comercial Persa Estación”, representada por su administrador, quien en forma arbitraria e ilegal perturba y amenaza el legítimo ejercicio de los derechos de los recurrentes garantizados en el artículo 19 números 3, 21 y 24 de la Constitución Política de la República. Indican que cuando concurren a pagar las patentes comerciales de sus locales correspondientes al 2° semestre de 2010, se les informó la anulación de éstas, por lo que recurrieron de protección en contra de la Municipalidad, acción constitucional que fue acogida, disponiéndose que se les otorgaran las patentes comerciales, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad de ejercer en lo sucesivo, las acciones judiciales que le asistan, en resguardo de sus derechos. Con posterioridad, la I. Municipalidad de Estación Central inició demanda de precario ante el 14° Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol N° 30.977-2011, pendiente de resolver.¹⁰¹

En este escenario, señalan los recurrentes que la recurrida, por orden de su administrador, a través de funcionarios de mantención del Condominio, el 18 de julio de 2012, durante la madrugada, como una medida injustificada, intempestiva, arbitraria e ilegal, procedió a cortar el techo de los locales de que son propietarios, lo que se acredita con acta notarial de 25 de julio de 2012. Lo anterior autoriza a pedir protección, con el objeto se remedie esta circunstancia, ordenándole a la recurrida la inmediata reposición de dicha techumbre. Agregan que el actuar de la recurrida es ilegal, puesto que de acuerdo al art. 17 [inciso 5°] N° 5 de la Ley N° 19.537, la demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio son materias exclusivas de sesiones extraordinarias de la

¹⁰¹ Por sentencia de 1 de agosto de 2014, la demanda de precario fue acogida. En ella, se señalan los fundamentos que invocó la actora en su acción: “Indica que la Municipalidad que representa es dueña de una franja de terreno en todo el frente del inmueble de Avenida Libertador Bernardo O’Higgins N° 3410 de la comuna de Estación Central inscrita a fojas 25.793 N° 22.087 del Registro de Propiedad del año 2003 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago cuyos deslindes son: al Norte: en 89 metros con Avenida Libertador Bernardo O’Higgins; al Sur: en 86 metros con 50 centímetros con propiedad de Constructora e Inmobiliaria Anden Limitada; al Oriente: en 10 metros con 40 centímetros con propiedad de la Sucesión Isidro Serrano Rayo, y al Poniente en 10 metros 10 centímetros con propiedad del Metro. Expresa que con el transcurso del tiempo los comerciantes y locatarios demandados, amparados con patentes y permisos municipales obtenidos en virtud de sus respectivos locales ubicados dentro de la Galería Comercial Persa Estación, se han ido desplazando sin autorización alguna y por mera tolerancia de su dueño sobre la franja de terreno de propiedad de su representada, privándola de su legítimo derecho de propiedad sobre el terreno reclamado. Es por este motivo que solicita al Tribunal que dicho terreno sea restituido a su dueña, la Municipalidad de Estación Central, totalmente desocupada”.

asamblea, y ocurre que en el caso de autos, la decisión de la demolición parcial de la techumbre de los locales, no fue decidida de la manera establecida en la ley.

Consignan también que el actuar de la recurrida es arbitrario, pues aparece como una expresión caprichosa en contra de los recurrentes, ya que la recurrida no actuó del mismo modo en el pasillo A del Centro Comercial y esta arbitrariedad se debería al interés de la recurrida de negociar con la I. Municipalidad de Estación Central, el espacio donde se encuentran emplazados los locales comerciales de los recurrentes. Por estas razones, solicitan el restablecimiento del derecho y que se reponga la techumbre al estado anterior al 18 de julio de 2012, absteniéndose la recurrida de ejecutar nuevas acciones que priven y amenacen el derecho de los recurrentes, con costas.

Comparece informando el representante de la Comunidad recurrida, solicitando el rechazo del recurso de protección en todas sus partes, por ser falsos los antecedentes en que se sustenta. Consigna que ninguno de los hechos expuestos por los recurrentes son efectivos y que nunca se les ha imposibilitado el ejercer su actividad comercial, mantener, utilizar y tener su local comercial en la forma que se encuentra establecido en el reglamento de copropiedad, al igual que para todos los comuneros. Agrega que dentro de las funciones propias y obligatorias de su administración se encuentra la obligación de mantener los espacios comunes del centro comercial [art. 23° de la Ley], y que los trabajos de mantención y reparación de estos, se desarrollan periódicamente por parte de la administración de acuerdo a las necesidades propias de una comunidad de una data de más de 28 años, y en cumplimiento de esa obligación se procedió a remover y trabajar en una techumbre provisoria que se encontraba adosada a los pilares de los pasillos, y que de hecho se encuentra a una distancia de más de 2,70 metros de las unidades que utilizan y explotan los recurrentes. Estima que no se ha afectado derecho alguno de los recurrentes por parte de su representada, no se ha alterado la estructura de sus unidades, actuando siempre dentro de las atribuciones y obligaciones contempladas en el reglamento de copropiedad de la Comunidad, actuando la administración conforme lo establecen los artículos 6 y 7 del citado reglamento. Agrega que se constata en las fotografías que se acompañan, que son los propios recurrentes los que pretenden obtener, a través de este recurso infundado, la legitimación de una conducta ilegítima que desarrollan, contraria al reglamento de copropiedad y que es motivo de conflicto con la administración, como es el uso por parte de los recurrentes de espacios comunes en su provecho, y específicamente de los pasillos.

En su parte considerativa y resolutive, expresa el fallo de la Corte:

“1°) Que para que proceda el recurso de protección, se requiere que, efectivamente, se hayan realizado actos o incurrido en omisiones, con carácter de arbitrarios o contrarios a la ley, que priven, perturben o amenacen el legítimo ejercicio de un derecho del reclamante que se encuentra garantizado y amparado por el texto constitucional.

2°) Que la recurrida –Comunidad Centro Comercial Persa Estación- ha procedido dentro de sus facultades, esto es, de la labor de mantención de los espacios comunes a retirar la techumbre hechiza fabricada por los comuneros recurrentes en los pasillos del citado establecimiento comercial con la finalidad de ampliar sus locales, lo cual sería del todo improcedente por tratarse de espacios comunes.

3°) Que por su parte los recurrentes estiman [que] la recurrida se ha excedido en sus funciones, por cuanto el corte de la techumbre acaecido el 18 de julio de 2012, durante la madrugada, fue una medida injustificada, intempestiva, arbitraria e ilegal, de hostigamiento hacia ellos recurrentes, pues el retiro del techo, a su juicio, excede con creces la labor de mantenimiento, por lo que solicitan se remedie esta circunstancia y se reponga el techo en cuestión. A mayor abundamiento, señala que la administración para efectuar ese tipo de labores requiere autorización de todos los comuneros mediante una sesión extraordinaria citada para ese efecto.

4°) Que, cabe señalar que esta acción constitucional, se tramita en un procedimiento breve, sumarísimo y concentrado para conocer de hechos arbitrarios e ilegales, y restablecer el imperio del derecho, requisito que no cumplen los actos denunciados.

5°) Que, así las cosas, esta Corte advierte que al no haber un derecho indiscutido no procedería el recurso, por ser ésta una acción cautelar a través de la cual no es posible pretender una declaración de derechos, lo que es propio de un juicio de lato conocimiento, y que tal como se acredita con las propias afirmaciones de los recurrentes y recurrida el procedimiento idóneo para su conocimiento y fallo, se encuentra regulado por el reglamento de copropiedad existente entre las partes y por la Ley N° 19.537, correspondiendo al Juzgado de Policía Local competente conocer de este debate.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y lo dispuesto en el Auto Acordado sobre Tramitación del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, se rechaza el deducido en lo principal de fojas 1, sin costas”.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministro Sra. María Soledad Melo Labra e integrada además por el Fiscal Judicial Sr. Daniel Calvo Flores y la Abogado Integrante Sra. Paola Herrera Fuenzalida. Redacción a cargo de la última.

La parte recurrente interpuso recurso de apelación, que fue rechazado por fallo de 28 de enero de 2013 de la Corte Suprema.

13.- Sentencia de la Corte Suprema de 8 de junio de 2012, autos Rol N° 3.633-2012.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículo 27 de la Ley N° 19.537 y artículo 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil.

Materia: cobro ejecutivo de gastos comunes.

Por sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 26 de enero de 2012, autos Rol N° 6.558-2009, se revocó la sentencia de primer grado dictada en procedimiento ejecutivo sobre cobro de gastos comunes Rol N° 16.577-2007 seguidos ante el 9° Juzgado Civil de Santiago, en cuanto ésta había acogido la excepción contenida en el N° 7 del art. 464 del Código de Procedimiento Civil opuesta por la ejecutada, desestimándola, y confirmó el referido fallo en lo relativo al rechazo de las demás

excepciones deducidas, ordenando proseguir la ejecución hasta hacer entero y cumplido pago de lo adeudado en capital, intereses y reajustes, con costas.

En contra de la sentencia de segundo grado, la parte ejecutada dedujo recurso de casación en el fondo, conforme a los siguientes argumentos:

“6°.- Que, en el libelo de nulidad sustancial, la ejecutada expresa que el fallo cuestionado incurre en un error de derecho manifestado en la infracción de los artículos 27 de la Ley N° 19.537 en relación con el artículo 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil y diversos artículos contenidos en este último cuerpo normativo, lo que le causa un severo agravio ya que al acogerse la demanda el único bien de la demandada será rematado.

De no haberse incurrido en tal yerro, concluye, se hubiese confirmado la sentencia de primera instancia y rechazado la demanda ejecutiva.

7°.- Que, el recurrente sostiene que la minuta de cobro en que se fundó la demanda no tiene mérito ejecutivo, a la luz de lo que previene el artículo 27 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, disposición que establece dos requisitos perentorios que debe cumplir el aviso de cobro de gastos comunes, para que dicho instrumento adquiera dicho mérito, relativos a la inclusión de la firma del administrador en el aviso de cobro y la circunstancia de haberse extendido el aviso de conformidad al acta de la asamblea de la comunidad debidamente celebrada y autorizada por el Comité de Administración.

Este último requisito es el que se echa de menos en la ejecución de autos, ya que no consta en el proceso que la planilla de cobro haya sido extendida conforme al acta de asamblea, circunstancia que da cuenta de la falta de uno de los requisitos establecidos por las leyes para que el título invocado tenga fuerza ejecutiva (...).

8°.- Que, de otra parte, la ejecutada estima que el título invocado tampoco se basta a sí mismo porque no da cuenta de una obligación líquida, actualmente exigible y no prescrita.

Señala que la minuta de cobro impide colegir de manera clara cuál es la deuda exacta que se cobra y a qué períodos corresponde, de modo que no se puede efectuar una simple operación aritmética que determine la liquidez y la actual exigibilidad de la deuda que se pretende cobrar, como lo considera el artículo 438 del Código de Procedimiento Civil”.

El fallo de la Corte Suprema, expresa seguidamente en su parte considerativa y resolutive, después de aludir al tenor del art. 27 de la Ley N° 19.537:

“De su simple lectura se constata que el mérito ejecutivo que el legislador ha otorgado a los avisos de cobro de gastos comunes descansa en la concurrencia de un requisito formal y otro sustancial. La primera, dice relación con la suscripción del aviso por el administrador de la comunidad, lo que se reconoce cumplido por el propio recurrente. La segunda, es relativa a la correspondencia del cobro de acuerdo al acta respectiva.

A diferencia de lo que sostiene el impugnante, la señalada disposición legal otorga mérito ejecutivo, de manera independiente, tanto a la copia del acta de la asamblea celebrada en que se acuerden gastos comunes como al aviso de cobro de dichos gastos. No se trata de un título compuesto, como lo interpreta el recurrente, ni menos se exige

que el aviso de cobro de gastos comunes se extienda de la determinada manera que haya sido acordada por la asamblea de copropietarios;

10°.- Que, de otra parte, el examen del proceso permite concluir, desde ya, que la alegación relativa a la insuficiencia del título para determinar la deuda que se cobra, también carece de asidero.

De la información que proporciona el documento acompañado a fojas 2 se advierte que el total a pagar asciende a la suma de \$3.887.268.-, misma cantidad cuyo cobro se demandó en el libelo de fojas 8, lo que da cuenta que el título invocado informa con claridad la liquidez y exigibilidad de la obligación que contiene, antecedente que, por lo demás, fue considerado por la propia ejecutada al momento de oponer, entre otras, una excepción de pago (...).

Por otra parte, necesario es resaltar que la tesis que ahora postula el recurrente, para denunciar una infracción al derecho que en definitiva acarrea el rechazo de la excepción del numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, no fue considerada para sustentar dicha excepción al momento de formular su defensa, sino que se utilizó para justificar la procedencia de otras excepciones, las que fueron también rechazadas, sin estimarse en el libelo de nulidad que se viene analizando que en esa decisión se haya incurrido en un error de derecho;

11°.- Que, no obstante ser suficientes los argumentos que se han venido desarrollando para desestimar el recurso impetrado, conviene anotar además que, en oposición a los planteamientos del ejecutado, resulta plenamente aplicable en el caso sub judice la teoría de los actos propios.

Si bien nuestro sistema normativo no establece una regulación específica en relación con aquélla, lo cierto es que la tesis en comento, vertida inicialmente en la máxima *'venire contra factum proprium non valet'*, ha adquirido recientemente amplia acogida en la doctrina de los autores y en la jurisprudencia, donde se la reconoce como un criterio orientador derivado del principio general de la buena fe –concebida ésta en su faz objetiva. A la que se refiere el artículo 1546 del Código Civil cuando prescribe que los contratos deben ejecutarse de buena fe y que, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Luego, se entiende que la aplicación de la doctrina en análisis requiere la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) Una conducta jurídicamente relevante y eficaz por parte del sujeto, manifestada con anterioridad a aquélla que, luego, pretende contradecir; b) Una pretensión antagónica con el comportamiento precedente, exteriorizada mediante el ejercicio, por el mismo sujeto, de un derecho subjetivo, originándose con ello una situación litigiosa, debido a la contradicción de ambas conductas, con afectación del principio de la buena fe; c) Perjuicio grave para terceros que han ajustado su proceder a la conducta anterior y que resultan afectados por el cambio posterior de ésta; y d) Identidad entre el sujeto que desarrolló la conducta original y el que, con posterioridad, pretende desconocerla, desplegando un comportamiento en sentido contrario;

12°.- Que, practicadas las confrontaciones de rigor, se advierte que en la situación en examen, la ejecutada solicitó un convenio de pago de la misma obligación que se

persigue en autos, según da cuenta la copia del acta de la asamblea de propietarios celebrada el 16 de marzo de 2006, acompañada a fojas 207, el que fue incumplido, conforme se constata en el instrumento agregado a fojas 209, consistente en la reducción a escritura pública del acta de la asamblea de propietarios, realizada el doce de octubre de ese mismo año, donde los asistentes insisten en el cumplimiento estricto de ese convenio de pago por la deuda que a esa fecha alcanzaba a \$3.746.362.-, autorizando su cobranza judicial, sin haber reclamado la recurrente, en dichas ocasiones, la supuesta falta de claridad que ahora esgrime. Luego, tal circunstancia puede subsumirse sin dificultad alguna en el marco de los presupuestos requeridos por el considerando que antecede para dar aplicación en el caso en estudio a la regla de los actos propios, sin que a ello obste la circunstancia de encontrarse en presencia de un juicio ejecutivo;

13°.- Que, desechados como han sido los pretendidos errores de derecho por la aplicación de los artículos 27 de la Ley N° 19.537 y 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, lo propio cabe declarar respecto a la infracción del artículo 438 del Código de Enjuiciamiento Civil (...), en la medida que se ha sostenido que la vulneración que a su respecto se verificaba, se relaciona con la inobservancia de la señalada excepción de falta de requisitos del título ejecutivo;

14°.- Que, de conformidad con lo reseñado en los motivos que anteceden, se observa que los sentenciadores han hecho una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, por lo que el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada no podrá prosperar, toda vez que adolece de manifiesta falta de fundamento”.

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sres. Nibaldo Segura P., Adalis Oyarzún M., Pedro Pierry A., Guillermo Silva G. y Carlos Cerda F.

14.- Sentencia de la Corte Suprema de 2 de abril de 2012, autos Rol N° 1.288-2012.

Normas legales y constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículo 30° y 32° de la Ley N° 19.537; artículo 19, N° 1 y N° 24, Constitución Política de la República.

Materia: infracción a prohibición contemplada en el reglamento de copropiedad.

Ante la Corte de Apelaciones de Santiago, comparece don (...), abogado, en representación del “Condominio (...)”, emplazado en Batuco, quien interpone recurso de protección en contra de CLARO CHILE S. A. y en contra de doña Karin (...), expresando que la primera, con fecha 29 de junio de 2011, inició la construcción de una antena de telefonía móvil en el patio de la parcela 62, de propiedad de la segunda, lo que se hizo de una forma total y absolutamente solapada, todo ello sin el más mínimo conocimiento de la Administración del Condominio que representa. Tal es así, expresa, que el día señalado hace ingreso al recinto un camión en el cual venían los implementos para instalar la antena, que hoy se encuentra lista, sin haber exhibido ningún permiso ni autorización administrativa, máxime si se trata de un recinto privado. Agrega que de acuerdo al reglamento interno de dicho condominio, en su numeral 22, se establece que las parcelas

deben conservar su destino agro residencial, por lo que dicha instalación no cumple con la exigencia de conservar tal destino, y, en ningún caso, se pueden destinar las propiedades a desarrollar en ellas negocios o actividades comerciales de ningún tipo; del mismo modo, dicho artículo prohíbe de manera expresa, la instalación de elementos o la ejecución de obras que perturben la tranquilidad o comprometan la seguridad o salubridad de los demás copropietarios. Así las cosas, la instalación que se pretende albergar en el Condominio y el destino comercial al que se intenta destinar la propiedad, no tienen ninguna cabida en los propósitos claramente residenciales que la Comunidad toda pretende dar a sus propiedades. La instalación referida claramente perturba la tranquilidad de los vecinos y podría comprometer seriamente la salud de quienes habitan en él y de manera muy particular la salud de los niños. A su parecer, el actuar de los recurridos es ilegal y arbitrario quedando la propiedad en cuestión sujeta a un gravamen, cual es, el reglamento de copropiedad que rige el funcionamiento de este condominio, el cual es una ley interna que regula las relaciones de los vecinos, como asimismo se establecen [en él] normas expresas que buscan mantener el destino por el cual se creó este condominio. Acto seguido, espeta que una estructura industrial de estas características, anunciada inclusive con las tonalidades rojas y blancas propias de instalaciones industriales peligrosas, aparte de generar un tremendo impacto ambiental en la calidad paisajística del entorno comunitario, importa, según múltiples investigaciones científicas, la generación permanente de emisiones de campos electromagnéticos altamente perjudiciales para la salud de las personas que residen en su entorno inmediato, próximo y cercano. Lo relacionado, constituye una afectación directa e inmediata al derecho de propiedad de cada uno de los copropietarios, inclusive de aquel que ha autorizado la instalación de la estructura, afectando la plusvalía de los inmuebles y una merma a su valor considerable, como asimismo, una notable imposibilidad de venta de los mismos.

Por otra parte, destaca el recurrente que la antena proyectada tiene una altura aproximada de 36 metros, equivalente a un edificio de 10 pisos.

A su parecer, los actos denunciados, vulneran gravemente los derechos esenciales, en especial, el derecho a la vida y a la integridad física y síquica de las personas, consagrado en nuestra Carta Fundamental, en su art. 19 N° 1, considerando que la exposición durante las 24 horas del día a las ondas electromagnéticas que emite esta antena importa un grave deterioro de la integridad física de las personas, como asimismo y finalmente, de sus propias vidas, según explica, remitiéndose a informes científicos.

Sostiene que también se vulnera el derecho a la propiedad sobre toda clase de bienes establecido en el art. 19 N° 24 de la Constitución. Al producirse una desvalorización de los inmuebles afectados por ondas electromagnéticas que causan daño en el largo plazo, como la vulneración de la estética, pues son estructuras antiestéticas que nadie quiere tener de vecinas y, finalmente, y más importante, porque dicha antena se instala en un bien privado, sin autorización de los copropietarios. En efecto, la instalación de la antena, o de su estructura, si bien está dentro de una parcela, la cual tiene un único propietario, no es menos cierto que esta parcela se encuentra emplazada dentro de un conjunto de parcelas y dentro de una propiedad de mayor extensión, con espacios comunes, etc., todas las cuales reconocen como gravamen un

reglamento de copropiedad, el cual importa la existencia de un comité de administración, de la existencia de políticas de hermoseamiento de las áreas verdes, de los espacios comunes, como asimismo, la existencia de normas en su articulado, el cual expresamente establece que las parcelas deberán mantener siempre su fin agro residencial, que en ellas no se podrán desarrollar actividades de tipo económicas, que asimismo, no se podrán instalar estructuras que puedan traer consigo riesgo o daño a los integrantes del condominio.

En virtud de lo expuesto, solicita se acoja el recurso y, en definitiva, se ordene que la antena sea removida o destruida, con expresa condena en costas de la recurrida.

A fojas (...) don (...), abogado, actuando como mandatario judicial de CLARO CHILE S. A., informa el recurso, afirmando que por escritura pública de 28 de julio de 2010, su representada arrendó un inmueble a fin de instalar una antena de telecomunicaciones. Luego, señala que se publicó el extracto en el Diario Oficial de fecha 7 de septiembre de 2010, el hecho que se instalaría una antena de telecomunicaciones en el inmueble señalado, a fin que quien se sintiera afectado, se opusiera de conformidad a los artículos 15 y 16 de la Ley N° 18.168, de modo que no es efectivo lo sostenido por el recurrente, por cuanto la instalación de la antena no es “oculta ni solapada”. Enseguida, afirma que mediante Decreto Supremo N° 1.122 de 14 de diciembre de 2010, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, se concedió autorización definitiva a Claro Chile S. A. para instalar, operar y explotar antena de telecomunicaciones a emplazarse en el inmueble señalado y el 15 de marzo de 2011, y en cumplimiento de lo ordenado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Claro Chile S. A., otorgó el correspondiente aviso de instalación de la antena de telecomunicaciones en el referido inmueble, a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad, junto con acompañarse el plano correspondiente y los demás antecedentes que dan cuenta en su presentación y, con fecha 26 de abril de 2011, y mediante certificado municipal, la Dirección de Obras admite la instalación de la antena.

De este modo, como primer argumento, asevera que el recurso debe ser desestimado por cuanto existe un procedimiento determinado por las disposiciones legales que cita para reclamar contra las antenas de telefonía móvil. Asimismo, a su parecer, el recurso es extemporáneo, al haberse, como se dijo, publicado en el Diario Oficial el 7 de septiembre de 2010, el hecho de la instalación, excediéndose con creces los plazos para su interposición. Finalmente, a su juicio, no existe ni ilegalidad ni arbitrariedad en la instalación de la antena, por cuanto su representada se encuentra facultada tanto constitucional como legal, administrativa y contractualmente para instalar, operar y explotar antenas de telefonía móvil, de modo que puede sostenerse que no existe ningún tipo de vulneración al ordenamiento jurídico. Incluso más, afirma que tampoco concurre ilegalidad ni arbitrariedad a propósito del Reglamento de Copropiedad que cita el recurso, pues de conformidad al artículo 2.1.24 de la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las antenas son complementarias con todo tipo de uso de suelo. Lo anterior significa, que el reglamento de copropiedad, que no obliga a su representada, es además un estatuto jurídicamente de rango inferior que no puede contradecir las normas de la Ordenanza citada.

Por otra parte, asevera que no se han vulnerado las garantías invocadas por la parte recurrente, por lo que solicita el rechazo del recurso de protección en todas sus partes, con costas.

A fojas (...), don (...), abogado, por la recurrida doña Karin (...), informa el recurso, requiriendo, en primer lugar, que éste sea declarado extemporáneo por cuando la administración del loteo tomó conocimiento de la instalación de la estructura soportante de la proyectada antena, a lo menos, el día 21 de junio de 2011, de modo que, a la data de interposición del mismo el 26 de julio del mismo año, transcurrió el plazo fijado para ello. Luego, invoca falta de legitimación activa de quien recurre toda vez que, a su parecer, la comunidad “Condominio (...)”, que es la entidad a cuyo nombre se ha ejercido la presente acción, no es, no ha sido, ni puede ser, afectada por los hechos denunciados, toda vez que, como tal, no tiene ningún derecho comprometido, ni tiene titularidad para reclamar por la supuesta vulneración de éstos, atendida su naturaleza jurídica.

Por otra parte, dice que no existe ningún acto de su parte que pueda ser calificado como ilegal y arbitrario, pues la celebración de un contrato de arriendo de parte del predio de propiedad de su representada corresponde simplemente al ejercicio de una de las facultades esenciales del dominio, cual es la de gozar del mismo, y que el propio N° 24 del artículo 19 de nuestra Carta Fundamental dispone, por una parte, que sólo la ley puede establecer limitaciones al derecho de propiedad, cuando éstas deriven de su función social y, por otra parte, que nadie puede ser privado de uno de los atributos esenciales del dominio sino en virtud de ley general o especial de expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, situaciones que claramente no ocurren en el caso de autos.

En consecuencia, solicita el rechazo en todas sus partes del recurso de protección interpuesto en contra de su representada.

Seguidamente, la sentencia se aboca a determinar si la acción constitucional fue interpuesta dentro del plazo previsto en el Auto Acordado que regula su procedimiento, esto es, 30 días corridos y fatales. La parte recurrente, señala que tomó conocimiento de la ejecución de las obras de instalación el 29 de junio de 2011, por cuanto ese día ingresó al condominio un camión con implementos para instalar la antena. La recurrida Claro Chile S. A., manifiesta que la parte recurrente habría tomado conocimiento el 7 de septiembre de 2010, al verificarse la aludida publicación en el Diario Oficial. Concluye sobre este punto la sentencia, que “atendido el mérito de los antecedentes y valorados de acuerdo a las reglas de la sana crítica, a estos sentenciadores les hace más fuerza que la fecha en la cual se tomó conocimiento de la ejecución de la obra de instalación de la antena de telefonía fue el 29 de junio de 2011, por cuanto [de] la publicación realizada el 7 de septiembre de 2010 en el Diario Oficial (...) no se puede entender que la recurrente haya tomado conocimiento de la ejecución misma de las obras, y por último, la recurrida no rindió prueba alguna que acreditara la fecha de inicio de éstas. 6.- Que, en consecuencia, parece plausible lo indicado por el actor en orden a que habría tomado conocimiento recién el 29 de junio del año recién pasado, ocasión en que la empresa había iniciado las obras de instalación de la antena –acto que fundamenta la presente acción-, por lo que desde esa fecha se entiende que ha tomado conocimiento de la ejecución del acto, y habiéndose interpuesto el recurso de protección el 26 de julio de

2011, éste ha sido dentro de plazo, por lo que se rechazará la petición de extemporaneidad impetrada”.

Agrega el fallo acto seguido: “7.- Que, igualmente se rechazará la alegación de la recurrida, fundado en que la presente acción cautelar no es la vía idónea, por cuanto ésta se fundamentaría en lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 18.168 que prescriben un procedimiento especial de reclamo frente a la instalación de una antena, ante la autoridad del ramo, esto es, el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, por cuanto el artículo 20 de la Ley Fundamental concede la acción de protección sin perjuicio de otros derechos que podrían hacerse valer por la parte afectada”. Cerrando las cuestiones de forma, se consigna: “8.- Que, finalmente, también se rechazará la argumentación de no tener la recurrente legitimación activa, atendido el documento rolante a fojas 28, consistente en el mandato judicial”.

Luego, se pronuncia el fallo acerca de la cuestión sustantiva: “9.- Que, en cuanto al fondo del asunto, ha quedado claro con la documentación acompañada por Claro S. A. consistente en copia de publicación del Decreto Supremo N° 1.122 de fecha 14 de Diciembre de 2010, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones; copia de carta aviso presentada a la Dirección de Obras Municipales y copia del extracto publicado en el Diario Oficial, [que] se puede constatar que ha cumplido a cabalidad con la normativa que rige la materia tanto a nivel constitucional, legal y administrativo, al haber ajustado su actuar a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a su Ordenanza respectiva, por cuanto, en primer lugar, cuenta con la debida autorización para instalar, operar y explotar antenas de telefonía móvil en la Comuna de Lampa mediante Decreto Exento N° 1.122 del 14 de diciembre de 2010; en segundo lugar, ha sometido la instalación de la antena al procedimiento especial regulado en el artículo 15 de la Ley 18.168, presentando los distintos documentos y autorizaciones ante las autoridades respectivas. En ese sentido y de acuerdo al artículo 5.1.2 N° 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sólo es necesario el aviso de instalación de la antena que debe efectuar la concesionaria a la Dirección de Obras Municipales, lo que en la especie se cumplió, según se constata con el documento de fojas 63. 10.- Que, por otra parte, referente a las alegaciones que dicen relación con [se alude al mandatario del Condominio], cabe precisar que ellas en nada atentan contra el derecho a propiedad (sic) y es ajeno a la acción las eventuales desvalorizaciones que pueden sufrir los otros inmuebles colindantes a la parcela número (...) del Condominio (...). 11.- Que, de esta forma, apreciando los antecedentes conforme a las normas de la sana crítica, no se divisa cómo el actuar de las recurridas es arbitrario e ilegal; al contrario, han actuado conforme a derecho, y por lo mismo no se vislumbra de qué forma se violentan, amagan o perturban las garantías invocadas en cuanto a la afectación de vivir en un medio ambiente libre de contaminación. En efecto, en lo relativo a las garantías de los numerales 1º y 8º del artículo 19 de la Carta Fundamental, no dejan de ser argumentos hipotéticos, no comprobados y carentes de certeza”.

Pronunciada por la Sexta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro Sr. Manuel Antonio Valderrama R. e integrada por el Ministro (S) Sra. Gloria Solís y por el Abogado Integrante Sr. Enrique Pérez L.

Tras el rechazo del recurso de protección, la parte recurrente dedujo recurso de apelación. La Corte Suprema, en fallo de mayoría, lo desestimó, expresando al respecto:

“Que sin perjuicio de tener en consideración que la instalación de la antena de telecomunicaciones emplazada en un inmueble ubicado en el Condominio (...) de Batuco cumple con las exigencias previstas en la Ley N° 18.168 y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones tal como lo estableció la sentencia impugnada, es además necesario señalar que la discusión de los derechos que pretende invocar el representante de dicha comunidad fundados en la interpretación de las cláusulas contenidas en el Reglamento del Condominio, impide considerar que el recurrente se encuentre ante un derecho de carácter indubitado. En efecto, la contienda acerca de la declaración de tales derechos exige resolver cuestionamientos sobre puntos de interpretación jurídica del reglamento de copropiedad, cuestión que en atención a la naturaleza misma de la institución protectoria no puede ser dilucidada por la presente acción”.

Con todo, la sentencia fue acordada con el voto en contra de los Ministros Sres. Carreño y Pierry, quienes estuvieron por revocar la resolución en alzada y acoger el recurso de protección, en virtud de las siguientes consideraciones:

“Primero: Que, en la especie, el representante del Condominio (...) ha solicitado cautela respecto de los actos cometidos por la recurrida Claro S. A. consistentes en la instalación de una antena de telefonía celular en la Parcela N° (...) de propiedad de la también recurrida Karin (...), quien celebró un contrato de arrendamiento con la primera infringiendo con ello las prohibiciones y limitaciones contenidas en el Reglamento del mencionado Condominio.

Segundo: Que el artículo 49 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 dispone (...) [se transcribe precepto, que aplica a los condominios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, las normas de la Ley N° 19.537]”.

Tercero: Que en virtud de lo señalado, la comunidad de copropietarios existente en el Condominio (...), cuyo Reglamento es de 15 de octubre de 1996, se encuentra sometida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria de 1997.

Cuarto: Que constituye un principio de la preceptiva citada que los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades de un condominio deben ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del mismo. La normativa¹⁰² prescribe prohibiciones y limitaciones en el uso y goce, tales como: 1) Las unidades deben usarse en forma ordenada y tranquila; 2) Las unidades no pueden hacerse servir para otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad; y 3) No se puede ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades.

Quinto: Que en el contexto jurídico descrito la actuación de la propietaria de la Parcela N° (...) del Condominio (...) constituye una acción arbitraria e ilegal, carente de base racional, que rompe la debida convivencia social que debe existir entre todas las personas que ocupan las distintas parcelas del condominio y que contraviene el Reglamento de Copropiedad que obliga a cada copropietario a usar su parcela en forma

¹⁰² Artículo 32° de la Ley N° 19.537.

ordenada y tranquila y que prohíbe instalar elementos o ejecutar obras que perturben la tranquilidad o comprometan la seguridad o salubridad de los demás copropietarios, además de quebrantar el deber de conservar el destino agro residencial del condominio. En efecto, la dueña del inmueble en cuestión al celebrar un contrato de arrendamiento con la empresa Claro Chile S. A. no se atuvo a las limitaciones y prohibiciones expresadas en el Reglamento de copropiedad, obligatorio para los propietarios y adquirentes de las unidades a cualquier título.

Sexto: Que si bien la recurrida Claro Chile S. A. es un tercero frente a las estipulaciones del Reglamento de Copropiedad del Condominio recurrente, resulta innegable que dicha empresa no podía desconocer que la instalación de la antena de telefonía celular se emplazaría en una parcela que formaba parte de un condominio, de suerte que debía respetar la existencia del Reglamento referido y en último término de la preceptiva de Copropiedad Inmobiliaria.

Séptimo: Que la actuación ilegal y arbitraria de los recurridos vulnera el derecho de propiedad de la actora, quien en definitiva ha recurrido a favor de los dueños de las parcelas del Condominio (...), porque la instalación de la antena de telefonía celular en una de las parcelas que lo conforman alterará el valor de los predios, además de incidir en la forma de vida de sus ocupantes, todo lo cual nunca estuvo previsto, sino por el contrario, prohibido”.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Héctor Carreño S., Pedro Pierry A., Sra. María Eugenia Sandoval G. y Abogados Integrantes Sres. Jorge Baraona G. y Alfredo Prieto B. Redacción a cargo de Ministro Sr. Pierry.

15.- Sentencia de la Corte Suprema de 28 de marzo de 2012, autos Rol N° 1.193-2012.

Normas legales y constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículo 5° de la Ley N° 19.537; y artículo 19, N° 1 de la Constitución Política de la República.

Materia: suspensión de suministro eléctrico.

Por sentencia de 3 de enero de 2012, de la Corte de Apelaciones de Santiago, se rechazó recurso de protección interpuesto por don Alfonso (...) en contra de la Administración del edificio ubicado en (...), Comuna de Las Condes.

En contra de esta sentencia se alzó la parte recurrente. La Corte Suprema revocó el fallo apelado, expresando en su sentencia:

“Segundo: Que el acto en contra del cual se ha recurrido lo constituye el acuerdo adoptado por la Administración del edificio ubicado en calle La Moraleda (...), Comuna de Las Condes, en torno a suspender el suministro de energía eléctrica al departamento N° (...) por presentar éste gastos comunes impagos, inmueble que es habitado por don Alfonso (...).

Tercero: Que con el mérito de los documentos agregados a fojas (...) y los acompañados mediante el escrito de fojas (...) es posible dar por acreditado que don

Alfonso (...), quien tiene 75 años, sufre de discapacidad física y mental en un grado de 70% y 60%, respectivamente, producto de padecer un accidente vascular cerebral externo post cirugía cardíaca, hemiplejía FBC izquierdo y deterioro cognitivo secundario, diabetes mellitus 2, hipertensión arterial, cardiopatía coronaria, triple by pass coronario, y que en dicha condición médica recibe la nutrición necesaria para vivir por medio de una bomba de alimentación que permite dosificar y graduar el alimento, el que recibe a través de una gastrostomía.

Cuarto: Que el artículo 5° de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria faculta a la Administración para que en el caso [de] existir mora de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de gastos comunes suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a la respectiva unidad, acción que es justamente la que realizó la recurrida, con lo cual su obrar constitucional se ajustó a la norma.

Quinto: Que en la acción constitucional deducida por el recurrente se estima amenazada la garantía constitucional contemplada en el numeral 1° del artículo 19, norma que asegura a todas las personas el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica.

Sexto: Que el derecho a la vida implica la obligación negativa de no afectar la continuidad de la vida de una persona, distinguiéndose en consecuencia tres niveles de obligación: primero, la obligación primaria de respetar, la cual se traduce en que el Estado y sus agentes deben abstenerse de lesionar un derecho; segundo, la obligación secundaria de proteger, esto es, que el Estado y sus agentes deben adoptar medidas concretas para impedir que terceros priven al titular de su derecho; y, tercero, la obligación de satisfacer-cumplir, que se traduce en que el Estado debe realizar acciones concretas para lograr el goce efectivo y pleno del derecho.

Séptimo: Que en el caso de autos la intervención estatal se encuentra representada por el actuar de los Tribunales Ordinarios de Justicia, pues así ha sido establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, cuestión que importa entonces que se adopten medidas concretas y necesarias que protejan la garantía constitucional denunciada como conculcada, lo que no se traduce en decidir cuál de las garantías involucradas tiene preeminencia por sobre otra, sino en realizar un proceso de ponderación, que se construye desde la concepción de que las garantías constitucionales encarnan órdenes de valores objetivos.

Octavo: Que en el caso de autos, si bien la recurrida ha actuado dentro del marco establecido en el artículo 5° de la Ley 19.537, su actuar pone en riesgo efectivo el derecho a la vida del ocupante del departamento Sr. Alfonso (...), pues es evidente que los implementos tecnológicos que utiliza para recibir alimentación requieren de suministro eléctrico.

Así, el legítimo derecho de la recurrida para acudir a instancias de coacción a fin de cobrar los dineros que se le adeudan no puede prevalecer sobre los superiores intereses y necesidades de una persona gravemente enferma.

Noveno: Que en todo caso los créditos de la recurrida quedan a salvo, por cuanto el ordenamiento jurídico le proporciona otros medios y vías para accionar contra el deudor a fin de obtener el pago de lo adeudado.

Décimo: Que en tales condiciones el acto denunciado deviene en arbitrario y conculca la garantía constitucional contemplada en el numeral 1° del artículo 19 de la Constitución Política de la República de que es titular don Alfonso (...), motivo por el cual habrá de acogerse la acción de protección.

Y de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, se revoca la sentencia apelada de tres de enero de dos mil doce, escrita a fojas 173, y en su lugar se declara que se acoge el recurso de protección deducido a fojas 117 sólo en cuanto se declara que la recurrida no puede suspender el suministro de energía eléctrica al departamento N° (...) del edificio ubicado en calle La Moraleda N° (...), mientras don Alfonso (...) habite en condición de enfermo grave dicho inmueble, sin costas”.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Sergio Muñoz G., Héctor Carreño S., Pedro Pierry A., Sra. Sonia Araneda B. y Sra. María Eugenia Sandoval G. Redacción a cargo de Ministro Sr. Carreño.

16.- Sentencia de la Corte Suprema de 9 de junio de 2011, autos Rol N° 2.472-2011.

Normas legales y constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículo 20° de la Ley N° 19.537 y artículo 19, N° 1 y N° 24 de la Constitución Política de la República.

Materia: obligatoriedad de los acuerdos de la asamblea de copropietarios.

Por sentencia de fecha 11 de marzo de 2011, de la Corte de Apelaciones de Santiago, se rechazó el recurso de protección deducido en contra de don Juan Carlos (...), por el Presidente del Comité de Administración del Edificio (...), por doña María (...), en calidad de Directora y Asesora Legal del referido Comité y propietaria del departamento (...), por don Rodolfo (...), en su calidad de Director del referido Comité; por don Urbano (...) y doña Fresia (...), propietarios de los departamentos (...) y (...), respectivamente, y la última además como Secretaria del Comité de Administración.

En contra de esta sentencia, los recurrentes deducen recurso de apelación ante la Corte Suprema. Expresan que el recurrido, contraviniendo un acuerdo de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios, se niega a permitir el ingreso a su departamento al personal de la Empresa (...), contratada para efectuar las reparaciones post terremoto que permitan dejar el edificio en condiciones de ser habitado sin peligro para la integridad física de los recurrentes y demás propietarios y ocupantes. Agregan que el actuar del recurrido vulnera las garantías constitucionales previstas en el artículo 19 números 1 y 24 de la Carta Fundamental.

El recurrido, al informar, argumentó que ha negado el ingreso por cuanto la empresa (...), contratada para las reparaciones, es la misma que construyó el edificio y que por su negligencia se produjeron los daños. Añade que nunca ha tenido a la vista los antecedentes del proyecto de reparación y que ha debido pagar \$4.500.000.- para efectuar las reparaciones, las que ahora se pretenden ejecutar a través de su departamento sin que se le asegure el reembolso de los daños que ocasionen tales

trabajos a su propiedad y que no son inferiores a \$5.000.000.- Finalmente, alega la improcedencia del recurso por cuanto las contiendas entre copropietarios son de conocimiento de los Juzgados de Policía Local.

Expresa seguidamente la sentencia de la Corte Suprema:

“Cuarto: Que el recurrido ha reconocido los hechos que motivan la presente acción, esto es, su negativa a que el personal de la empresa (...) ingrese a su departamento para realizar reparaciones al edificio (...), lo que resulta absolutamente necesario por encontrarse allí uno de los pilares que debe ser apuntalado para restablecer la seguridad del inmueble. Tal negativa claramente es un acto arbitrario, porque carece de justificación. Debe tenerse en cuenta que desatiende los antecedentes que demuestran la necesidad y la forma de hacer la reparación.

Quinto: Que el actuar del recurrido resulta también contrario a la ley, en cuanto contradice al artículo 20 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que en su inciso cuarto dispone (...)

Sexto: Que este actuar ilegal amenaza las garantías constitucionales que los números 1° y 24° del artículo 19 de la Carta Fundamental reconocen a los recurrentes, en cuanto de no realizarse las reparaciones necesarias se pone en riesgo la integridad física de éstos y porque además el deterioro de los departamentos de que cada uno de ellos es propietario disminuye su valor comercial, lo que no permite a los actores gozar en plenitud de su derecho de dominio sobre las referidas unidades habitacionales.

De conformidad asimismo con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, se revoca la sentencia apelada de once de marzo último, escrita a fs. 17, se acoge la acción constitucional deducida a fs. 1 y, en consecuencia, se ordena al recurrido Juan Carlos (...) autorizar el ingreso al departamento (...) del edificio (...) de su propiedad a fin de realizar las reparaciones necesarias al referido edificio, de conformidad con lo acordado en las asambleas de copropietarios”.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Héctor Carreño, Pedro Pierry, Haroldo Brito y los Abogados Integrantes Sr. Mauriz y Sr. Lagos. Redacción a cargo de Ministro Sr. Carreño.

17.- Sentencia de la Corte Suprema de 29 de marzo de 2011, autos Rol N° 2.441-2009.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículos 1°, 2° N° 3, inc. 3° y 23° de la Ley N° 19.537 y arts. 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Materia: copropietarios tienen legitimación activa para demandar reparación del daño moral, por vicios y defectos en bienes comunes.

Ante el Cuarto Juzgado Civil de Antofagasta, en autos Rol N° 6.694-07, doña Victoria (...) y otros, deducen demandan en contra de “(...) Inmobiliaria Limitada” y la “Constructora (...) Limitada”, a fin de que se condene solidariamente a las demandadas por la responsabilidad que a cada una le cabe en los vicios y defectos de diseño, de

proyección, estructurales y de construcción que sufren, tanto los inmuebles de los actores como las áreas comunes del Condominio (...), a pagar la suma que señalan o la que el tribunal determine, más reajustes, intereses y costas.

Las demandadas, al contestar la demanda, alegaron la falta de titularidad de la acción, porque los propietarios no representan a la comunidad de copropietarios y, por lo tanto, carecen de la titularidad para demandar indemnizaciones respecto de los bienes de carácter común. Además, controvierten la calidad de propietarios de los actores. Oponen la excepción de prescripción y por último, niegan la existencia, naturaleza y entidad de los daños invocados por los demandantes.

Por sentencia de 22 de julio de 2008, el tribunal de primer grado rechazó la demanda, sin costas.

Una de las salas de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, conociendo del referido fallo por vía de apelación deducida por los demandantes y adhesión de las demandadas, por sentencia de 3 de octubre de 2009, revocó la de primera instancia, en la parte que había rechazado la demanda, y en su lugar la acogió, condenando solidariamente a las demandadas a pagar las sumas que indica, por concepto de indemnización de perjuicios y daño moral.

En contra de esta última sentencia, las demandadas deducen recurso de casación en el fondo, conforme a los siguientes argumentos:

“Primero: Que el recurrente denuncia el quebrantamiento de los artículos 23 de la Ley N° 19.537 y 26 de su Reglamento, además del artículo 1545 del Código Civil.

Respecto a la primera de dichas normas, argumenta que la controversia de fondo versa sobre la legitimidad activa de los propietarios para demandar indemnización por vicios o defectos de construcción en bienes comunes sujetos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y la decisión atacada contraviene el texto expreso de la ley, por cuanto ésta en forma inequívoca entrega al administrador, la capacidad para representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios, con las facultades de los incisos primero y segundo del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.

Continúa señalando que en el fallo se argumenta que sobre los bienes comunes existe una especie de propiedad y que los actores han demandado en calidad de comuneros sobre los bienes comunes, sin que exista norma que limite o coarte la persecución intentada. Al respecto indica que es indiscutible que sobre su parte alícuota en los bienes comunes, los actores tienen un derecho de propiedad, pero es muy distinto tener el derecho de dominio en bienes comunes y cómo pueden ejercerse esos derechos en la vida jurídica. Agrega que por mandato de ley la comunidad o copropiedad legal debe manifestarse a la vida jurídica por intermedio de sus órganos de administración, esto es, la Asamblea de copropietarios, el Comité de Administración y el Administrador y, aunque pueda ser objeto de discusión la naturaleza jurídica de las comunidades de este tipo, lo no debatido es que la ley en su artículo 23, explícitamente entrega al administrador la representación y si existe límite al ejercicio de sus derechos, éste está establecido en la Ley N° 19.537. Enseguida, indica el recurrente que razonando sobre otros aspectos de lógica, el fallo no repara en que los demandantes –menos del 40% de

los copropietarios- reciben indemnización por la totalidad de los daños en los bienes comunes, no en su parte alícuota, criterio que además genera un enriquecimiento ilícito, ya que deja a los otros sin derecho alguno por los supuestos daños. Diferente es que la indemnización la reciba el órgano respectivo, quien es responsable ante todos los copropietarios y no sólo ante los actores, de asignar la indemnización a la reparación de los daños.

Luego argumenta el recurrente que el fallo se sustenta en que el artículo 23 de la Ley N° 19.537 [se] circunscribe [a] los actos de administración y conservación de los bienes comunes, con lo que sugiere que el administrador no podría ejercer la acción de que se trata, la que radicaría en los propietarios; sin embargo, en general, los actos que puede ejecutar un mandatario son de conservación y disposición y resulta evidente que el citado artículo 23, al entregar al administrador la capacidad de representar en juicio, activa y pasivamente a los copropietarios (...) sólo limita dicha actividad a los actos de disposición y, en caso alguno, le queda vedado ejercer las acciones que se han puesto en conocimiento del tribunal; de lo contrario, no tendría sentido que la disposición contemple la representación activa de los copropietarios.

A continuación, la demandada, a propósito del argumento de la sentencia atacada en cuanto a que el desinterés de algunos propietarios puede imposibilitar el ejercicio del derecho que les confiere su calidad de titulares del derecho real de dominio, quedando así en la indefensión, expone que la forma en que deben ejercerse los derechos en los bienes comunes, es regulada por ley en todo tipo de sociedades, comunidades, etc. y es la propia ley la que contiene mecanismos para solucionar un presunto desinterés de sus órganos de representación (...)

En cuanto a la vulneración del artículo 26 del Reglamento de la Ley de Copropiedad, el recurrente reitera los argumentos ya vertidos, porque la disposición es idéntica a la ya examinada [artículo 23 de la Ley] y en relación con el artículo 1545 del Código Civil, dice que es evidente que el Condominio se rige por el Reglamento de Copropiedad, cuyos artículos 19 y 14 entregan al administrador la capacidad para representar en juicio, activa y pasivamente a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil (...) y al incorporarse esa disposición en los contratos de compraventa, pasa a constituir una ley para los contratantes, la que el tribunal desatiende al permitir a los actores representar a la comunidad”.

Acto seguido, expresa el fallo de la Corte Suprema que en la sentencia impugnada se fijaron como hechos los siguientes:

“a) Se persigue por los actores la indemnización de perjuicios por defectos de diseño, estructurales y de construcción, del conjunto habitacional denominado (...), ubicado en Antofagasta, sobre la base de lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, defectos que se refieren tanto a los departamentos que conforman el conjunto habitacional, como a las áreas comunes.

b) La obra se recibió conforme, según certificados de 2 de diciembre de 2002 y 20 de enero de 2004.

c) Los demandantes acreditaron ser poseedores inscritos de los inmuebles materia de la demanda (...)

d) No transcurrió el plazo de prescripción entre la fecha de recepción -20 de enero de 2004- y la de notificación de la demanda -31 de octubre y 6 de noviembre de 2007- sea que se considere un plazo de 3 años conforme a la Ley N° 20.016 que empezó a regir el 25 de agosto [de 2005], o un plazo de 5 años, de acuerdo a la Ley N° 19.472, vigente a la época de construcción de los edificios.

e) Los demandantes no lograron acreditar en forma indubitada los daños que pudieron sufrir sus respectivos departamentos en forma separada y no en términos generalizados. En otras palabras, la prueba rendida no fue suficiente para ubicar con precisión los departamentos afectados.

f) La propia demandada ha reconocido imperfecciones en la construcción de las torres que corresponden al conjunto habitacional (...) al contestar la demanda en la piscina y puertas de acceso; del documento de fojas (...) titulado “Mutuo acuerdo”, que reconoce una serie de imperfecciones y más de 40 aspectos a reparar, como pintura de muros, reparaciones de duchas, rampa para minusválidos, apertura de caja de salida de red seca, afinado de peldaños, construcción de desagüe en los estacionamientos, etc., a lo que se une el acta de inspección notarial con reproducciones fotográficas (...), documentos que pueden constituir base de presunción judicial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil.

g) Se acompañaron dos informes técnicos, emitidos por especialistas, ratificados por quienes los suscribieron, no impugnados.

h) De lo expuesto, surgen indicios suficientes que permiten presumir judicialmente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, la existencia de las reparaciones de áreas comunes (...).”

Se refiere luego la sentencia de la Corte Suprema a las conclusiones a las que arribaron los jueces de segunda instancia:

“Tercero: Que sobre la base de los hechos descritos en el motivo anterior y en lo que interesa a este recurso, los jueces del fondo, considerando la indivisibilidad forzada a que están sujetos los propietarios de inmuebles regidos por la Ley N° 19.537, respecto de los bienes de dominio común, sostienen que ella debe interpretarse como la adherencia inmutable que existe entre cada inmueble en particular y la cuota proporcional que a éste corresponde sobre dichos bienes comunes, conformando un excepcional derecho de propiedad que, no obstante esta característica, admite la aplicación supletoria de las normas del derecho común que sobre el dominio contemplan los artículos 582 y siguientes del Código Civil, gozando obviamente de los atributos que la disposición citada consagra al definirlo, complementada por el artículo 583, en cuanto a que sobre las cosas incorpóreas –en la especie los derechos cuotativos de los comuneros en los bienes comunes- hay también una especie de propiedad. Agregan que los demandantes al intentar la acción para que se les indemnicen los perjuicios tanto por sus unidades como en los bienes comunes, lo han hecho en ejercicio de los atributos que les confiere el derecho de dominio que ostentan en forma exclusiva sobre sus respectivos inmuebles o unidades y en calidad de comuneros de los bienes comunes, sin que exista norma legal que limite o coarte la persecución intentada, ya que la indivisión a que se ha hecho referencia dice relación con la manutención física de determinados bienes que componen un condominio para el beneficio y uso de los titulares individuales de los inmuebles, en el

caso, los correspondientes a los actores, sin que obste a esa conclusión las atribuciones que se otorgan al administrador del conjunto habitacional y/o Presidente del Comité de Administración, pues el marco general de sus funciones se circunscribe a la administración y conservación de los inmuebles del condominio.

Sobre la base de esos raciocinios, concluyen que la legislación imperante no prescribe que sea la comunidad, actuando como un todo orgánico, la única que pueda comparecer activamente en juicio reclamando derechos de los comuneros que la integran, pues el desinterés de algunos puede perjudicar el ejercicio de los derechos que les confiere la calidad de titulares de un derecho real de dominio, apoyándose, además, en que en casos de recursos de protección interpuestos por comuneros en relación con los bienes comunes, han sido acogidos.

Por estas razones, desestimaron la excepción de falta de titularidad de los actores para dirigirse en contra de los demandados por posibles vicios y defectos de diseño y construcción existentes en los bienes comunes del condominio de que se trata. En consecuencia, realizaron el examen del fondo del debate y dando por acreditados los desperfectos reclamados, otorgaron la indemnización de perjuicios demandada en relación con los bienes comunes, en la suma que señalan –no así la correspondiente a cada unidad, por no haberse demostrado la existencia de daños- y, además, indemnización por daño moral, a cada actor, según ya se anotó”.

La sentencia de la Corte Suprema, razona luego en los siguientes términos:

Cuarto: Que, en consecuencia, la discusión jurídica versa sobre la titularidad de la acción o la calidad de legitimados activos de los actores –que no constituyen la totalidad de los propietarios- para los efectos de perseguir la indemnización por los daños de carácter material que representan los bienes comunes (...) y el daño moral consecuencial. Realizada esa precisión, se estará en condiciones de resolver la procedencia o improcedencia del libelo intentado conforme con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (...).

Sexto: Que, por consiguiente, el examen ha de centrarse en las normas especiales que al respecto consagra, básicamente, la Ley N° 19.537 (...), debiendo admitirse como premisa que el régimen establecido en la citada ley constituye una excepción en nuestro ordenamiento jurídico (...)

Octavo: Que, por otra parte, como consecuencia de esta especial división e indivisión forzada legal y excepcional, que reconoce la propiedad exclusiva y absoluta sobre las unidades y que mantiene en el dominio común de todos los propietarios determinados bienes (...) el legislador ha debido crear la forma de administrar este régimen de copropiedad inmobiliaria (...).

Noveno: Que, sea cual fuere la naturaleza que se atribuya a este especial régimen, lo cierto es que la autoridad máxima está constituida por la asamblea de copropietarios, la que se gobierna por el principio de las mayorías –en el decir de algunos, como una forma de proteger a los copropietarios activos de los inactivos o desinteresados- y que objetiva el funcionamiento básico de la comunidad, a través de la dictación de las normas o determinación de las conductas necesarias al efecto. A este ente se suma el Comité de Administración, con características de órgano resolutorio designado por la asamblea de

copropietarios y, finalmente, el Administrador, también escogido por la asamblea de copropietarios (...)

Décimo: Que, realizadas las precisiones que anteceden, en orden a la existencia de bienes de dominio común respecto de los cuales se establece una indivisión forzada, atendida la necesidad de un pleno ejercicio del derecho de dominio por cada propietario respecto de su unidad y la forma de administración del régimen de copropiedad inmobiliaria, dentro del cual se prevén facultades, atribuciones, derechos y obligaciones para cada uno de los órganos en que la ley hace descansar el gobierno o la gestión de los condominios, no cabe sino concluir que los bienes comunes pertenecen a cada uno de los copropietarios en la parte alícuota que les corresponde. Sin embargo, su naturaleza 'común' a todos ellos impide que cada uno o algunos de los dueños puedan ejercer por sí la acción que pretenda el resarcimiento por los vicios y defectos de diseño, de proyección, estructurales y de construcción con los que dichos bienes pudieran verse afectados.

Undécimo: Que dicha conclusión, deviene de las propias normas contenidas en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, la que se ocupa de conceptualizar a los bienes comunes excluyéndolos del uso, goce y disposición de cada uno de los copropietarios, pero entregando el ejercicio de dichas atribuciones a todos ellos según la parte alícuota que a cada uno le corresponde, según el avalúo fiscal que se haya asignado a cada unidad, y encuentra confirmación, además, en lo que sostenido este Tribunal en orden a que 'la legitimación procesal es la consideración especial en que la ley tiene, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto litigioso y en virtud de la cual, exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como parte en el proceso'. En el caso, los demandantes no son sujetos activos de la acción para cobrar y/o del derecho a recibir indemnización por los daños que hubieren experimentado los bienes comunes del condominio al que pertenecen y que reclaman, por cuanto carecen de aquella determinada relación con el objeto litigioso que les permita habilitación para figurar como parte en este proceso en la forma como lo han hecho.

Duodécimo: Que no obstante la conclusión a que se llega en los fundamentos que preceden, acápite distinto merece el ejercicio de la acción para obtener el resarcimiento del daño moral que pueda afectar a cada copropietario. Para dilucidar este aspecto se hace necesario consignar que, en cuanto a la calidad o naturaleza de la pretensión que se ejerce y el carácter del resarcimiento que ella exige, resulta prioritario anotar el estrecho e indesmentible vínculo entre ambos en tanto este último se genera y justifica en la aflicción del afectado, lo que le imprime un carácter personalísimo que no logra desvirtuarse con el hecho que dé lugar a un crédito en dinero, pues aun integrando dicho elemento patrimonial, el sentido y contenido de la acción ejercida en este aspecto sigue inalterable, por cuanto lo que ella persigue es compensar el mal soportado por la víctima, personalmente. Es ésta la que ha sido lesionada en un 'interés extrapatrimonial, personalísimo, que forma parte de la integridad espiritual de una persona, y que se produce por efecto de la infracción o desconocimiento de un derecho cuando el acto infraccional se expande a la esfera interna de la víctima o de las personas ligadas a ella' (Arturo Alessandri, 'De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil Chileno',

Editorial Universitaria, 1943). De esta manera, el objetivo arriba aludido, es decir, el resarcimiento, sólo se cumple, entonces, cuando la reparación es entregada al que padeció el dolor, la molestia o aflicción en sus sentimientos o facultades espirituales.

Decimotercero: Que, por consiguiente, para los efectos de ejercer la acción de indemnización por daño moral sufrido como consecuencia del patrimonial que afecta a los bienes comunes del condominio, es dable concluir que los actores poseen aquella determinada relación con el objeto litigioso que les reconoce habilitación para figurar como parte en este proceso en la forma en que lo han hecho, es decir, para pedir y obtener la indemnización por el daño moral que los ha afectado.

Decimocuarto: Que, en consecuencia, en la sentencia atacada, al desestimar la excepción de falta de legitimación activa de la parte demandante opuesta por la recurrente en relación con la acción que pretende la indemnización por los daños materiales que presentan los bienes comunes del condominio en cuestión, se ha incurrido en los errores de derecho denunciados por la demandada, por equivocada interpretación de los artículos 1°, 2° N° 3, 3° y 23° de la Ley N° 19.537, yerros que han influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que condujeron a condenar a la demandada a pagar indemnización de perjuicios respecto de quienes carecen de la aptitud necesaria para ser demandantes en este juicio, en los términos en que lo hicieron y en el aspecto señalado.

Decimoquinto: Que, por lo tanto, el recurso de casación en el fondo deducido por la demandada debe ser acogido para la corrección pertinente y sólo en la forma como se ha indicado”.

Se previene que la Ministro Sra. Egnem estuvo por acoger el recurso de casación en el fondo incluyendo además, entre los yerros que conducen a la invalidación de la sentencia, la decisión de acoger la pretensión de resarcimiento por concepto de daño moral impetrado por los actores, en base a las siguientes consideraciones:

“Primero: Que, como se ha concluido en el presente fallo de casación los demandantes carecen de legitimación activa para deducir acción de indemnización de perjuicios en relación a los daños materiales y reparaciones que esgrimen respecto de los bienes comunes del condominio a que pertenecen.

Segundo: Que la acción antes referida –que en los términos planteados no han podido ejercer los actores- comprende, entre otros supuestos básicos y elementales, la determinación de la existencia de tales daños y su entidad, materia medular y de fondo que no puede ser debatida y resuelta con quien o quienes no son justas partes para ello, y por ende no son legítimos contradictores, en lo que a este punto concierne.

Tercero: Que en concordancia con lo anterior, si –entre otros reparos que merece la presente acción por daño moral- tales perjuicios se hacen derivar de la aflicción que a los demandantes habrían reportado precisamente los daños materiales que describen en relación a los bienes comunes, daños estos últimos cuya existencia y entidad no ha podido ser determinada en el curso de una acción promovida por quienes carecen de titularidad para ello, sólo cabe concluir, en concepto de quien previene, que esta última pretensión escapa también a los márgenes de esta Litis”.

En la respectiva sentencia de reemplazo, se expresa:

“Segundo: Que (...) la demanda intentada debe ser acogida en lo que dice relación con el daño moral sufrido por los actores y consecuencial a la adquisición de bienes comunes con imperfecciones.

Por estas consideraciones (...) se revoca, sin costas del recurso, la sentencia apelada de veintidós de julio de dos mil ocho (...) sólo en cuanto por ella se rechaza la demanda de indemnización por daño moral interpuesta por los actores, personas naturales individualizados en el libelo (...) y en su lugar, se declara que ambas demandadas, solidariamente, quedan condenadas a pagar a cada uno de los demandantes, únicamente personas naturales, la suma de \$1.000.000.- por concepto de daño moral, con los intereses corrientes fijados para operaciones de dinero no reajustables a contar de la fecha de esta sentencia y la del pago efectivo, sin reajustes.

Se confirma, en lo demás apelado, la referida sentencia”.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Patricio Valdés A., Sras. Gabriela Pérez P., Rosa María Maggi D., Rosa Egnem S., y el Abogado Integrante Sr. Ricardo Peralta V. Redacción a cargo de Ministro Sra. Maggi y del voto en contra, su autora.

18.- Sentencia de la Corte Suprema de 5 de junio de 2012, autos Rol N° 1.144-2010.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: arts. 18° y 19° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Materia: responsabilidad solidaria de constructora e inmobiliaria por defectos de construcción.

Ante el Tercer Juzgado Civil de Antofagasta, doña Teresa (...) y otros deducen demanda en contra de “Inmobiliaria (...) Limitada” y la “Constructora (...) Limitada”, ambas representadas por don Alex (...), a fin de que se condene solidariamente a las demandadas, por la responsabilidad que a cada una le cabe en los vicios y defectos de diseño, de proyección, estructurales y de construcción que sufren, tanto los inmuebles de los actores como las áreas comunes del Condominio (...), a pagar la suma que señalan, o la que el tribunal determine, más reajustes, intereses y costas.

Las demandadas, al contestar la demanda, alegaron la falta de legitimación pasiva de la Constructora y la excepción de prescripción establecida en el artículo 2332 del Código Civil a su respecto y en relación con la Inmobiliaria se sostuvo la inexistencia de los vicios y defectos que alegan los demandantes, quienes adquirieron los inmuebles como especie o cuerpo cierto en el estado en que se encontraban, de modo que o los aceptaron o no existían y, en caso de existir, corresponden a falta de mantención, a lo que se agrega la inexistencia de los perjuicios reclamados y lo excesivo de los montos.

En sentencia de 31 de diciembre de 2008, el tribunal de primer grado accedió a la excepción de falta de legitimidad pasiva opuesta por la demandada “Constructora (...)”, rechazándose a su respecto la demanda, sin costas, y omitiendo pronunciamiento sobre la excepción de prescripción hecha valer por esta demandada por innecesario, atendido lo resuelto; acogió la demanda interpuesta en contra de “Inmobiliaria (...)”, sólo en

cuanto se la condena a pagar la cantidad que indica por concepto de daño material, más reajustes e intereses, sin costas.

Una de las salas de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, conociendo recurso de apelación deducido por ambas partes, en sentencia de 11 de diciembre de 2009, confirmó la de primera instancia, con declaración que eleva a la suma que señala, la indemnización por concepto de daño emergente.

En contra de esta última sentencia, la demandante deduce recursos de casación en la forma y en el fondo, pidiendo que se invalide y se dicte la sentencia de reemplazo que describe.

En cuanto al recurso de casación en la forma, el recurrente invoca la causal establecida en el art. 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el art. 170 N° 6 del mismo texto legal, esto es, le reprocha al fallo haber omitido la decisión del asunto controvertido.

La demandante explica que su parte se alzó contra la sentencia de primer grado, pidiendo que se acogiera la demanda en contra de ambas demandadas, condenándolas solidariamente al pago de las sumas y por los conceptos que señala. Indica que la sentencia recurrida confirmó la de primer grado, con declaración relativa al monto a solucionar, rechazando su apelación en cuanto a condenar a pagar las cifras solicitadas y el daño moral, por estimar que este último no se acreditó suficientemente, no pronunciándose de ninguna forma respecto de su petición concreta de condenar solidariamente a ambas demandadas, atendido el claro tenor del art. 18° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Expresa seguidamente el fallo de la Corte Suprema:

“Segundo: Que, efectivamente, como lo sostiene la recurrente, su parte, al apelar contra el fallo de primer grado, expresó agravios, entre otros, por el hecho de haberse acogido la falta de legitimación pasiva opuesta por la Constructora demandada, considerando que el texto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es claro en orden a establecer la responsabilidad de los constructores. En consecuencia, solicitó se condenara solidariamente a ambas demandadas a indemnizar los perjuicios causados.

Tercero: Que sobre esa específica argumentación nada se dice en la sentencia recurrida, en la que se hace referencia a las apelaciones de ambas partes y a sus peticiones, sin que se contenga ni un razonamiento acerca de la existencia o inexistencia de responsabilidad de la Constructora demandada, debate respecto al cual tampoco se emite pronunciamiento alguno en la dispositiva del fallo, sin que pueda entenderse que la confirmatoria de la sentencia de primer grado importa el rechazo de ese aspecto apelado, ya que, como se dijo, la decisión carece de fundamentos en ese sentido.

Cuarto: Que, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, norma que regula la forma en que deben dictarse las sentencias (...) éstas deben contener, entre otras exigencias, las consideraciones de hecho y de derecho que les sirven de fundamento y, además, cumplir con resolver el asunto sometido a la decisión del Tribunal, cuestión de la esencia del ejercicio de la jurisdicción entregado constitucionalmente a los tribunales de justicia y que forma parte del principio del debido

proceso garantizado por la Carta Fundamental y concretizado, además, en la inexcusabilidad que alcanza a los jueces de la República.

Quinto: Que, por consiguiente, no cabe sino concluir que en la sentencia de que se trata se ha incurrido en el vicio que acusa la demandante, en la medida en que dicho fallo no ha sido extendido en conformidad a la ley, lo que conduce a su invalidación, única forma de reparar el perjuicio causado.

Por estas consideraciones (...) se acoge, sin costas, el recurso de casación en la forma (...) contra la sentencia de once de diciembre de dos mil nueve (...) la que, en consecuencia, se invalida y se la reemplaza por la que se dicta a continuación (...)

Atendido lo resuelto, se tiene por no interpuesto el recurso de casación en el fondo intentado por la demandante (...).

Expresa la sentencia de reemplazo:

“Primero: Que la parte demandante se alza en contra de la decisión del a quo expresando que ambas demandadas, Inmobiliaria y Constructora, son sujetos pasivos de la acción como se desprende del inciso tercero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que corrobora el artículo 19 de la misma normativa (...) Cuestiona también que, no obstante que la sentencia apelada se basa en el informe del perito judicial, reduce los montos a indemnizar sin razones y, por último, sostiene [la sentencia] la improcedencia de la indemnización por daño moral en la responsabilidad contractual, cuya existencia se encuentra probada.

Segundo: Que, por su parte la demandada “Inmobiliaria (...)” apela contra el fallo de primer grado solicitando el rechazo de la demanda o, en subsidio, la reducción de la indemnización fijada al efecto. Explica que los desperfectos referidos a la reestructuración del depósito de basura, la colocación de barbancas en la sala de eventos, la colocación de canaletas y barbancas, impermeabilización para evitar filtraciones en los estacionamientos y relleno de los sectores bajos ubicados en frente de la entrada de los estacionamientos para evacuar aguas lluvias, cambio de cerámicas sueltas en el sector del quincho y la instalación de sensores de humo establecidos en el informe pericial forman parte de los bienes comunes, de manera que a su respecto los actores carecen de titularidad para accionar, correspondiéndole a la Comunidad, representada por el Administrador o el Presidente de la Junta de Administración (sic), en su defecto (...).

Tercero: Que, en primer lugar, corresponde considerar que el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la redacción vigente a la época en que se concede el permiso de edificación –septiembre de 2001-, época que fija la legislación aplicable al efecto, establece en su inciso tercero: ‘Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas’.

Cuarto: Que el tenor de la norma transcrita es claro en orden a establecer la responsabilidad de los constructores, calidad que la demandada “Constructora (...)” no ha negado, por las fallas, errores o defectos en la construcción, cuya existencia ha quedado establecida en estos autos [el fallo hace una pormenorizada descripción de todos los defectos que presenta la construcción del condominio] (...) Todos estos defectos de los

elementos constructivos y/o de las instalaciones, acarrear la responsabilidad de la “Constructora (...)”, quien, por consiguiente, deberá ser condenada solidariamente con la inmobiliaria en los términos que se dirá en lo resolutivo de este fallo, desestimándose la excepción de prescripción opuesta por dicha parte, basada en el artículo 2332 del Código Civil, en la medida en que debe aplicarse la regla especial contenida en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que, en el evento de tratarse de defectos de los elementos constructivos y/o de las instalaciones, fija un plazo de prescripción de 5 años, contados desde la fecha de recepción definitiva del predio, ocurrida el 11 de abril de 2003, data desde la cual no ha transcurrido el término señalado hasta la notificación de la demanda, diligencia ésta realizada el 5 de abril de 2007 (...)

Quinto: Que (...) se concluye que la valoración que se hace del informe de perito judicial aparece ajustada a derecho y de acuerdo al detalle consignado en dicho informe y a las argumentaciones vertidas en los considerandos (...), debe acogerse la demanda por un monto total ascendente a \$19.622.000.-

Sexto: Que, en el caso, tanto la responsabilidad de la Inmobiliaria como de la Constructora ha sido establecida por la ley, en el ya citado artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de modo que, sin perjuicio de la suscripción de los respectivos contratos de compraventa que provoca que las partes se coloquen al amparo de la regulación legal de sus responsabilidades, es a esa regulación legal a la que debe estarse y la misma se encuentra prevista, en general, en los artículos 2314 y siguientes del Código Civil, dejando a salvo las disposiciones especiales en la materia, que deben prevalecer sobre lo dispuesto en aquellas otras que no revisten esa índole especial. Por lo tanto, en la especie, resulta procedente la indemnización por el daño moral, atendiendo fundamentalmente a lo dispuesto en el artículo 2329 del Código Civil, en cuanto a que todo daño debe ser indemnizado¹⁰³.

Séptimo: Que la existencia del daño moral reclamado se encuentra suficientemente acreditado, a juicio a estos sentenciadores, por las circunstancias materiales que se han probado en esta causa, esto es, por los defectos y fallas que han debido soportar los adquirentes de inmuebles nuevos y que los han llevado a accionar judicialmente para obtener el resarcimiento de los perjuicios que se les han ocasionado. Indudablemente, la compra de un departamento en condiciones defectuosas, las que han debido tolerarse por largo tiempo, genera un detrimento psicológico, un aflicción y angustia, que debe ser indemnizada por su generador, en el caso, Inmobiliaria y Constructora demandadas. La regulación de ese agobio y sufrimiento se realiza prudencialmente por este Tribunal, fijándose la suma a resarcir en \$5.000.000.- para cada uno de los actores (...) e incluyendo en esa cifra el daño moral padecido como consecuencia de los desperfectos de cada departamento y de las áreas comunes.

Octavo: Que en relación con los argumentos de la demandada “Inmobiliaria (...)”, en orden a que los actores carecen de legitimación activa para ejercer la acción tendiente a cobrar indemnización por los desperfectos sufridos por los bienes comunes del condominio, esta Corte ya ha decidido en sentido afirmativo tal disyuntiva, basándose en

¹⁰³ Recuérdese que el inc. 1° del art. 2329 del Código Civil consagra el principio de la reparación integral del daño causado: “Por regla general todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta”.

que la existencia de bienes de dominio común respecto de los cuales se establece una indivisión forzada, atendida la necesidad de un pleno ejercicio del derecho de dominio por cada propietario respecto de su unidad y la forma de administración del régimen de copropiedad inmobiliaria, dentro del cual se prevén facultades, atribuciones, derechos y obligaciones para cada uno de los órganos en que la ley hace descansar el gobierno o la gestión de los condominios, concluyendo que los bienes comunes pertenecen a cada uno de los copropietarios en la parte alícuota que les corresponde. Sin embargo, su naturaleza 'común' a todos ellos impide que cada uno o algunos de los dueños pueda ejercer por sí la acción que pretenda el resarcimiento por los vicios y defectos de diseño, de proyección, estructurales y de construcción con los que dichos bienes pudieran verse afectados. Sin embargo, esa alegación de la demandada "Inmobiliaria (...)", no fue realizada en la oportunidad procesal correspondiente, por lo tanto, no cabe sino rechazarla.

Noveno: Que, sin perjuicio de que esta Corte estima improcedente el ejercicio particular y no en comunidad de la acción destinada a obtener la indemnización por los daños materiales que presenten los bienes comunes en un condominio, corresponde precisar que dicha acción, en tanto pretende la indemnización por el daño moral derivado de los vicios o desperfectos que afecten a las áreas comunes, es perfectamente procedente, en atención a que, en cuanto a la calidad o naturaleza de la pretensión que se ejerce y el carácter del resarcimiento que ella exige, resulta prioritario anotar el estrecho e indesmentible vínculo entre ambos en tanto este último se genera y justifica en la aflicción del afectado, lo que le imprime un carácter personalísimo que no logra desvirtuarse con el hecho que genera un crédito en dinero, pues aun integrando dicho elemento patrimonial, el sentido y contenido de la acción ejercida en este aspecto sigue inalterable, por cuanto lo que ella persigue es compensar el mal soportado por la víctima, personalmente. Es ésta la que ha sido lesionada en un 'interés extrapatrimonial, personalísimo, que forma parte de la integridad espiritual de una persona, y que se produce por efecto de la infracción o desconocimiento de un derecho cuando el acto infraccional se expande a la esfera interna de la víctima o de las personas ligadas a ella' (Arturo Alessandri, 'De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil Chileno', Editorial Universitaria, 1943). De esta manera, el objetivo arriba aludido, es decir, el resarcimiento, sólo se cumple, entonces, cuando la reparación es entregada al que padeció el dolor, la molestia o aflicción en sus sentimientos o facultades espirituales (...).

Por estas consideraciones (...) se revoca, sin costas del recurso, la sentencia apelada (...) sólo en cuanto por ella se acoge la excepción de falta de legitimidad pasiva opuesta por la "Constructora (...)" y se rechaza a su respecto de la demanda (...) y en su lugar, se decide que se rechaza la referida excepción de falta de legitimidad pasiva opuesta (...) y el libelo queda acogido en cuanto se dirige en su contra, condenándose solidariamente con la "Inmobiliaria (...)", a pagar a cada uno de los actores individualizados (...) la cantidad de \$5.000.000.- por concepto de indemnización por el daño moral sufrido tanto por los desperfectos de sus departamentos como de las áreas comunes del condominio (...), como, asimismo, a solucionar solidariamente ambas demandadas (...) la cantidad que se indicará, por concepto de indemnización por daño emergente.

Se confirma, en lo demás apelado, la referida sentencia, con declaración que se eleva a \$19.622.000.- la indemnización por concepto de daño emergente que ambas demandadas (...), solidariamente, deben pagar a los actores ya referidos.

La cantidad ordenada pagar, por concepto de indemnización por daño moral, deberá ser reajustada conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de la notificación de la demanda y la de su pago efectivo y devengará intereses corrientes desde la fecha en que la presente sentencia quede ejecutoriada y la de solución efectiva. Las demandadas deberán pagar las costas de la causa”.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Patricio Valdés A., Sra. Gabriela Pérez P., Sr. Juan Fuentes B., y los Abogados Integrantes Sr. Ricardo Peralta V. y la Sra. Cecily Halpern N. Redacción a cargo de Sra. Pérez.

19.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción de 26 de enero de 2010, autos Rol N° 714-2009.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: arts. 32° y 33° de la Ley N° 19.537.

Materia: ejercicio de los derechos sobre la respectiva unidad, sin restringir ni perturbar el legítimo derecho de los demás ocupantes del condominio.

Don Francisco Javier (...), profesor, recurre de protección en contra de don Guillermo (...), domiciliado en calle (...) San Pedro de la Paz (...) y en contra de los que habitan en su domicilio.

Agrega que desde el año 2004 vive en el domicilio señalado, sin haber tenido ningún tipo de problemas con el resto de los vecinos. Sin embargo, en el mes de mayo del año 2009 llegó a vivir el recurrido y su familia en el departamento (...) del mismo block en el cual vive, departamento que se encuentra ubicado justo arriba del suyo. Señala que desde que llegaron los recurridos no ha podido descansar, ya que en forma reiterada y continua han causado ruidos en horarios de descanso nocturno que se prolongan hasta altas horas de la noche. Estos ruidos consisten en golpes, llantos de niños y sonidos diversos, los cuales debieran cesar en horas de descanso y que persisten pese al Reglamento de Copropiedad del Edificio, el cual regula dicha situación en la cláusula séptima, letra d). Expresa que ha intentado todo con los recurridos, como hablar con la Administración, la que envió a los recurridos una carta que no ha tenido el efecto esperado. También ha hablado personalmente con ellos en varias ocasiones, sin resultados. Indica que los hechos planteados han afectado su integridad física y psíquica siendo diagnosticado profesionalmente con un trastorno adaptativo severo con ansiedad, lo cual ha afectado su vida personal y laboral. Pide que se acoja el recurso, y que los recurridos se abstengan de producir ruidos en las horas de descanso nocturno, lo cual en horario normal es después de las 22:00 horas.

A fojas (...) informa don Guillermo (...), ingeniero comercial, y señala que desde el mes de abril de 2009 habita en el domicilio indicado junto a su esposa, quien presenta un embarazo de 12 semanas y su pequeña hija de dos años. Agrega que en la vida cotidiana

de su domicilio no se efectúan golpes de naturaleza alguna, no se habla a gritos, no se realizan fiestas ni reuniones, se ve televisión o se escucha música siempre a un volumen moderado, no se acciona herramientas de tipo eléctrica, mecánica o manuales, no existiendo ninguna otra fuente de ruidos que pudieran considerarse molestos ni que alteren la tranquilidad de algún vecino. Explica que llegan alrededor de las ocho y media de la tarde donde se dedica a terminar labores administrativas de su negocio y preparando documentos para la jornada laboral del día siguiente. Que su hija se duerme alrededor de las nueve y media por lo que evitan cualquier ruido molesto que pudiera perturbar su sueño. Que su esposa presenta un embarazo de tres meses y un cuadro de varicoflebitis en su pierna izquierda, por lo que está impedida por diagnóstico médico para efectuar labores domésticas que requieran esfuerzo físico como desplazar muebles y otros. Además, solicita a la Corte que disponga la presencia de Carabineros de Chile en su domicilio, a la hora, veces y durante el tiempo que la Corte determine a fin de demostrar la veracidad de sus declaraciones, o se utilice algún medidor de decibeles o cualquier otro instrumento objetivo para verificar la inexistencia de ruidos molestos en su departamento. Añade que no tiene ni la más mínima animadversión hacia el recurrente y que su ánimo es establecer una convivencia armoniosa y civilizada con todos los demás vecinos de su edificio y agrega dos cartas de dos de sus vecinos en tal sentido.

Expresa seguidamente la sentencia, después de reiterar los planteamientos del recurrente y del recurrido:

“3º.- Que, es útil tener presente que la acción constitucional de protección tiene por finalidad asegurar el ejercicio legítimo de derechos constitucionales que tengan un carácter indiscutido e indubitado, los que al ser transgredidos ameritan que se tomen las providencias necesarias tendientes a restablecer el imperio de dichos derechos. En el presente caso el hecho que sirve de fundamento al recurso, discurre sobre la existencia de ruidos en el departamento superior, consistentes en golpes, gritos, llantos de niños y sonidos diversos, los cuales debieran cesar en las horas de descanso, los cuales en sí mismos no revisten el carácter de extraordinarios y tanto es así que el propio recurrente los justifica en cuanto señala que ‘debieran cesar en las horas de descanso’. Luego, las conductas denunciadas no escapan a los resultados propios de la vida cotidiana, la que produce un desagrado natural, que no tiene la entidad para justificar la protección constitucional. En este sentido, en el proceso no existe antecedente alguno que permita concluir la intensidad de los ruidos molestos que sostiene el recurrente.

4º.- Que, por lo demás, la cuestión planteada corresponde a un caso típico de las relaciones que se producen entre copropietarios de departamentos de un edificio, caso en el cual rige el principio de que ‘los propietarios deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes’, el cual se obtiene de la redacción del artículo 32 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. En el presente caso no existe evidencia de haberse producido algún ejercicio ilegítimo de sus derechos por parte del recurrido que pudieren afectar las garantías constitucionales del recurrente. Además, el aludido cuerpo legal dispone de mecanismos de resolución de conflictos entre los copropietarios y que se mencionan en los artículos 32 y 33 del texto legal antes citado, sin que ellos hayan sido requeridos por el compareciente de protección.

Por estas consideraciones la Corte concluye por rechazar, sin costas, el recurso de protección deducido.

Redacción a cargo de Abogado Integrante Sr. Patricio Mella Cabrera. Integró también la Sala el Ministro Sr. Renato Campos González (no se indicó identidad del tercer integrante).

20.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción de 28 de enero de 2010, autos Rol N° 653-2009.

Norma legal decisoria o considerada principalmente en el fallo: art. 30° de la Ley N° 19.537.

Materia: prohibiciones establecidas por asamblea de copropietarios y por reglamento de copropiedad.

Don Juan Pablo (...), diciendo obrar por sí y en favor de otros cuatro copropietarios, recurre de protección en contra de la “Comunidad (...)”, representada por su Comité de Administración y por su Administrador. Expresan que el Comité de Administración y el Administrador del Edificio “determinó en asamblea ordinaria de copropietarios de 11 de agosto de 2009 reducida a escritura pública el 13 de octubre del mismo año, la prohibición de mantener perros, gatos, conejos u otro tipo de animales en el condominio, estableciéndose una multa mientras se hacía la denuncia al Juzgado de Policía Local, aumentada en un 0,5 UTM, a beneficio de la comunidad, si al segundo mes la mascota continuaba en el condominio”.

Agrega que con fecha 30 de octubre de 2009 a cada uno de los recurrentes se le remitió una carta comunicándoles lo anterior, señalándoseles el plazo de 45 días para retirar los perros de sus departamentos.

Manifiesta que el accionar de la recurrida ha sido arbitrario y sin fundamento legal, privando, amenazando y perturbando el legítimo ejercicio como propietarios tanto de sus animales como de sus bienes inmuebles, pues su tenencia ha sido siempre responsable, no importunando jamás a otros residentes con su presencia. Estiman los recurrentes conculcados los derechos y garantías de los números 2, 4, 5, 7 y 24 del art. 19 de la Constitución Política, pues sólo a los recurrentes se les está obligando a desprenderse de sus mascotas y no al resto de los residentes con gatos, pájaros, conejos, peces u otros animales, agregando que sus mascotas “forman parte de sus familias”.

Sostiene el recurrente que las decisiones de la Asamblea Ordinaria adolecen de nulidad, pues el Reglamento de 12 de julio de 1995 en su art. 29 establece que todo lo concerniente a la administración, conservación, funcionamiento y reparación de los bienes comunes será resuelta por la Asamblea de Copropietarios, con presencia de un Notario, y en la de 11 de agosto de 2009 no se dio cumplimiento a esta exigencia. Además, el mismo Reglamento indica que los acuerdos deben adoptarse por la mayoría de los concurrentes que reúnan la mitad de los derechos representados en la asamblea y el 60% del valor total de edificio para el nombramiento de la Junta de Vigilancia, lo que tampoco se cumplió.

Denuncia el recurrente que en la aludida asamblea, no se habrían cumplido tampoco con los quórums necesarios para sesionar y para adoptar acuerdos, conforme al detalle que consigna.

Termina el recurrente solicitando la suspensión definitiva de la medida decretada y que de no ser así, se prohíba definitivamente la tenencia en el edificio de todo tipo de animales.

A fs. 49 la parte recurrente rectifica el recurso, exponiendo que la decisión arbitraria e ilegal contra la que se recurre fue adoptada por el Comité de Administración, cuyos integrantes se identifica.

Informando el recurso los miembros del Comité de Administración y el Administrador, alegan que ni el Comité aludido ni el Administrador son parte recurrida, ya que los integrantes del Comité fueron designados en la misma asamblea en que se adoptó el acuerdo que motiva el recurso, incluso con posterioridad a él, y en cuanto al Administrador, éste sólo se limitó, en la carta enviada, a recordar el acuerdo adoptado en asamblea, no emanando ninguna orden de su parte. Consignan que la única entidad que adoptó el acuerdo fue la asamblea de copropietarios celebrada el 11 de agosto de 2009, la que tampoco fijó una norma nueva, sino que se cumpliera lo dicho en el Reglamento de Copropiedad. Y como el recurso se interpuso en noviembre del mismo año, se dedujo extemporáneamente, más aún, cuando el Reglamento de Copropiedad es del año 1995.

Indican que en el recurso no se pide que se deje sin efecto el acuerdo de la Asamblea, lo que hace imposible que se dé lugar a él.

Estiman, por tanto, que el acuerdo de la Asamblea en orden a hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad impidiendo la presencia de perros u otros animales no es arbitrario ni ilegal. Si algún comunero estimara que dicho Reglamento contiene disposiciones abusivas, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece normas para poner fin a esa situación, pero nadie ha pedido se convoque a Asamblea para modificar el Reglamento, ni ha pedido al tribunal competente esa modificación, agregando que tampoco hay arbitrariedad, pues la Asamblea debe velar por la seguridad de los niños del condominio, y porque consideraciones sanitarias hacen imperativo mantener perros y otros animales fuera de ese lugar.

El fallo de la Corte expresa en su parte considerativa y resolutive:

“1) Que el acto ilegal y arbitrario denunciado por el recurrente, por sí y en favor de las personas por quienes recurre, y que a su juicio afectaría sus derechos y garantías constitucionales que indicó, lo constituye el acuerdo de la Asamblea de Copropietarios de 11 de agosto de 2009, que prohibió a los condóminos la tenencia de perros y otros animales en las respectivas unidades, decisión que les fue comunicada por carta de 30 de octubre de 2009.

2) Que consta de la carta que en fotocopia simple acompañó el recurrente a fs. 21, de fecha 30 de octubre de 2009, idéntica en su redacción a la que se les despachó a las demás personas por quienes recurre, que el Administrador de la Comunidad (...), citando el artículo 27 del Reglamento Interno, que prohíbe mantener toda clase de animales o especies domésticas en el edificio, y haciendo referencia a lo acordado en Asamblea de 11 de agosto de 2009, le otorgó el plazo de 45 días desde la data de la carta para retirar el perro que mantiene en su departamento.

3) Que, sin embargo, y tal como se señaló en las mencionadas cartas, la prohibición de mascotas en el Edificio (...), sean perros u otros animales domésticos, se encontraba ya establecida en el Reglamento de Copropiedad contenido en la escritura pública de 12 de julio de 1995, otorgada ante el Notario Público de Concepción Mario Patricio Aburto Contardo, de manera que lo acordado en la Asamblea de Copropietarios el 11 de agosto de 2009 (...) y lo señalado por el Administrador en las misivas referidas, no han hecho otra cosa que reiterar la normativa existente al respecto desde el año 1995, mencionada nuevamente en la Asamblea Ordinaria de 22 de noviembre de 2006 (...) En consecuencia, el acto ilegal y arbitrario contra el cual se recurre no lo constituye propiamente el acuerdo adoptado en Asamblea Ordinaria de 11 de agosto de 2009, sino que emana del Reglamento de Copropiedad de fecha 21 de julio de 1995, que establece la prohibición, sin que conste que en el intertanto esta disposición haya sido modificada o derogada.

4) Que de esta forma debe acogerse la alegación de extemporaneidad formulada por los recurridos, porque habiéndose interpuesto este recurso el 17 de noviembre de 2009 (...) ha transcurrido en exceso el plazo fatal de treinta días corridos que para tal efecto contempla el numeral 1 del Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre la materia, y esa prohibición no ha podido ser ignorada por el recurrente o las personas por quienes recurre, porque de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30 inciso final de la Ley Nº 19.537 (...), las normas del Reglamento de Copropiedad son obligatorias tanto para los copropietarios como para quienes les sucedan en el dominio, así como para los ocupantes de las unidades a cualquier título, de suerte que nadie puede alegar desconocimiento del estatuto jurídico fundamental que rige sus relaciones internas”.

Redacción del Ministro Sr. Eliseo Araya.

21.- Sentencia de la Corte Suprema de 14 de abril de 2011, autos Rol N° 127-2011.

Normas legales y constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: arts. 3º y 5º de la Ley Nº 19.537 y 19 Nº 24 de la Constitución Política.

Materia: privación del uso de bienes comunes por deuda de gastos comunes.

En la especie, ha acudido a sede jurisdiccional por la vía del recurso de protección doña Jacqueline (...) en contra de don Pedro (...), administrador del edificio (...), quien ha privado a ella y su familia del uso de los bienes comunes del referido edificio por supuestas deudas de gastos comunes. Agrega que el actuar del recurrido vulnera las garantías constitucionales previstas en el art. 19 Nº 3, inciso 4º y Nº 24 de la Carta Fundamental.

Que a su vez, el recurrido, informando el recurso, señala en síntesis que su actuar no es arbitrario ni ilegal, ya que sólo ha dado cumplimiento a la normativa vigente dictada por el Comité de Administración, la que permite restringir el uso de bienes comunes a propietarios inhábiles, esto es, a los que no se encuentran al día en el pago de sus gastos comunes, como ocurre en la especie.

Señala la sentencia de la Corte Suprema a continuación, tras aludir al tenor del artículo 5º de la Ley Nº 19.537 y la sanción allí prevista para el caso de mora en el pago de tres cuotas de gastos comunes:

“Quinto: Que, en consecuencia, la única medida de apremio que faculta la ley para el evento que un comunero no cumpla con su obligación de contribuir a los gastos comunes es la suspensión del suministro eléctrico para las unidades cuyos propietarios adeuden tres o más cuotas de ellos, sin perjuicio del derecho de la comunidad para ejercer las acciones legales que contempla la ley para su cobro.

Lo anterior no puede verse modificado por el acuerdo que pueda adoptarse en el Reglamento de Copropiedad, ya que la ley ha determinado claramente como única medida de apremio la mencionada.

Sexto: Que lo dicho conduce a concluir que el recurrido, al privar a la hija de la recurrente del uso de la piscina del edificio (...), ha incurrido en una conducta ilegal que ha conculcado el derecho de propiedad que como comunera ésta tiene sobre dicho bien, tal como lo dispone el artículo 3º de la Ley Nº 19.537.

Séptimo: Que no altera lo concluido la existencia de los autos 37.721-2010 que se tramitan ante el Tercer Juzgado de Policía Local, por ser esa la instancia para resolver las diferencias existentes entre los copropietarios de un edificio, según lo dispone el artículo 33 de la ley Nº 19.537.

De conformidad asimismo con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, se revoca la sentencia apelada de veintiuno de enero pasado (...), se acoge el recurso de protección (...) y en consecuencia, el recurrido deberá abstenerse de privar a la recurrente y a su familia el uso de los bienes comunes del Edificio (...), sin perjuicio de las acciones que pueda ejercer a fin de obtener el pago de los gastos comunes adeudados”.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Héctor Carreño S., Haroldo Brito C., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Roberto Jacob y el Abogado Integrante Sr. Jorge Lagos. Redacción a cargo de Ministro Sr. Carreño.

22.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel de 19 de marzo de 2015, autos Rol N° 59-2015.

Norma legal decisoria o considerada principalmente en el fallo: artículo 5º de la Ley Nº 19.537.

Materia: suspensión de suministro eléctrico y de agua caliente.

Don Leonardo (...) interpone recurso de protección en contra de doña Viviana (...) y don Juan Carlos (...), administradores de la comunidad (...), por requerir a la empresa de suministro respectiva el corte de la energía eléctrica para el departamento que habita, y disponer además el corte de agua caliente para dicho inmueble, invocando para ello la existencia de una deuda por concepto de gastos comunes. Estima que tal acto es arbitrario e ilegal y vulnera los derechos garantizados en los números 1, 2 y 3 del artículo 19 de la Constitución Política de la República. Pide se deje sin efecto la suspensión del

suministro eléctrico, oficiándose a Chilectra esta decisión, así como el corte de agua caliente dispuesto.

Consigna la recurrente que si bien adeudaba la suma de \$870.000.- por concepto de gastos comunes, la Administración del Edificio le aceptó pagar dicha deuda con tres cheques, girados a fecha y de un tercero, por un monto de \$290.000.- cada uno. Sin embargo, agrega, la Administración no respetó las fechas de los documentos y los cobró, pagándose sólo el primero de ellos y protestándose los otros dos.

El acto arbitrario e ilegal que refiere en su recurso, a su entender vulnera los derechos garantizados en los números 1, 2 y 3 del artículo 19 de la Constitución Política, toda vez que el corte de luz afecta su salud debido a que padece de diabetes y por ello requiere administrarse periódicamente insulina, la que debe guardar refrigerada, además de afectarse su integridad síquica y la de su familia. Se afecta el derecho de igualdad ante la ley al no respetar la administración la prórroga que le concedió, y finalmente sostiene que con su actuar el administrador se constituyó en comisión especial.

Informando los recurridos, argumentaron que no han incurrido en actuación arbitraria o ilegal, toda vez que existe una deuda por concepto de gastos comunes, y, concurriendo los presupuestos legales, procedieron a solicitar el corte del suministro eléctrico. Además, agregan, la asamblea de copropietarios, por decisión unánime, acordó para casos como el de autos, la suspensión del agua caliente. No hay tampoco afectación de garantías constitucionales.

Consignan que el departamento que habita el recurrente es de propiedad de don (...), el que se lo arrendó a doña (...), pareja del actor, el 17 de febrero de 2014, la que adeuda a la Comunidad, a enero de 2015, por concepto de gastos comunes, la suma de \$799.627.-, que importan un atraso de seis meses, gastos comunes que incluyen el consumo de agua caliente, según lo previene el reglamento de copropiedad del edificio. Niegan haber celebrado un convenio de pago con el actor por la deuda en cuestión, y explican al respecto que éste último “mañosamente” le señaló al conserje que estaba autorizado por la administración para pagar con cheques a fecha lo adeudado, obteniendo de ese modo que dicho funcionario le otorgara recibos. Cuando se enteraron de la situación intentaron devolverle los documentos, toda vez que la comunidad no acepta pagos parciales de la deuda, pero el recurrente no lo aceptó, por lo que los cobraron, resultando protestados por falta de fondos dos de ellos. Agregan que el corte de luz al departamento que ocupa el actor se acordó por el Comité de Administración en virtud de lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley N° 19.537 y fue requerido a Chilectra por escrito, por lo que se cumplieron las formalidades legales que dicha disposición contempla. Respecto al corte de agua caliente sostienen que existe un acuerdo de la Asamblea de Copropietarios que, por unanimidad, autorizó los cortes de agua caliente, cuando existe atraso en el pago de dos o más cuotas de gastos comunes, sean continuas o discontinuas, de manera que no han incurrido en alguna actuación arbitraria o ilegal.

Respecto a las garantías invocadas, los recurridos señalan que la enfermedad que invoca el actor para fundar la vulneración al derecho a la vida no fue invocada siquiera por éste, pese que al comunicársele la medida expresamente se le señaló en la misiva que si ella ponía en riesgo la vida humana debía ser comunicado de inmediato a la administración, lo que no ocurrió. Si hay afectación de la integridad síquica del actor y su

familia, señalan los recurridos, ello es consecuencia del actuar ilegítimo del actor al no pagar oportunamente los gastos comunes. Tampoco hay vulneración de la igualdad ante la ley, dado que ésta se funda por el recurrente en la existencia de un convenio por el que se habría prorrogado el pago de lo adeudado, el que sostienen los recurridos que no existe. Señalan que no se han convertido en comisión especial, dado que se limitaron a actuar de acuerdo a la ley y a la voluntad de la asamblea de copropietarios. Finalmente, sostienen que no hay vulneración al derecho de propiedad sobre el suministro porque la Ley N° 19.537 expresamente faculta a la comunidad a cortar la energía eléctrica en el caso de incumplimiento de la obligación de pagar los gastos comunes.

Expresa seguidamente la sentencia de la Corte de Apelaciones:

“... el convenio de pago por el que se habría otorgado una prórroga al actor y en el que éste funda su pretensión no se encuentra acreditado, toda vez que la sola recepción de documentos que se encuentren girados con una fecha posterior a la época en que fueron extendidos no importa tal prórroga, por cuanto en nuestra legislación no se encuentra establecida la institución del cheque ‘a fecha’. Por el contrario, el artículo 10 de la Ley Sobre Cuentas Corrientes Bancarias y Cheques, expresamente dispone que el cheque presentado a su cobro antes del día indicado como fecha de emisión es pagadero el día de la presentación.

Ahora bien, atendido que sólo uno de los cheques fue pagado y los otros dos fueron protestados por falta de fondos, es posible concluir que a la fecha de la decisión que motiva este recurso, en el mes de enero del año en curso, existía una deuda arrastrada desde a lo menos el mes de octubre del año pasado, según lo reconoce el recurrente en su libelo, quien señala que a esa época se atrasó en el pago”.

Después de aludir el fallo al tenor del art. 5° de la Ley, señala:

Séptimo: (...) En el caso de autos, consta de la copia del contrato de arrendamiento agregado que la arrendataria, doña Paula (...) se obligó al pago de tales expensas. Consta además del Acta de Asamblea de Copropietarios de la Comunidad Edificio (...) realizada el 23 de septiembre de 2011, que el Reglamento de Copropiedad que los rige contempla la suspensión del suministro eléctrico a las unidades morosas, lo que fue ratificado en esa oportunidad. Además consta que en dicha ocasión la asamblea aprobó por unanimidad la suspensión de agua caliente a quienes incurran en dos meses de mora, continuos o discontinuos (...).

Octavo: que, como puede advertirse, se dan en el caso de autos todos los supuestos contemplados en la Ley N° 19.537 para solicitar por parte de la administración del edificio a la empresa respectiva el corte del suministro eléctrico a la unidad respecto de la que existe la deuda por concepto de gastos comunes, de manera que no es posible estimar ilegal la actuación de los recurridos por dicho concepto.

Tampoco constituye una actuación arbitraria la decisión de suspender el suministro de agua caliente, que se cobra junto con los gastos comunes, toda vez que existe un acuerdo de la Asamblea, previo a la ocurrencia de los hechos, que así lo determinó para situaciones como la de autos.

Noveno: Que atento lo expuesto en los considerandos anteriores, el recurso de protección interpuesto ha de ser rechazado”.

Se indica luego en el fallo de la Corte:

“Acordado, desechada que fuera la indicación previa de la Ministra señora Pizarro de efectuar requerimiento al Tribunal Constitucional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la Constitución política, por advertir, en su concepto, una colisión entre el artículo 19 N°s. 1, 3 y 24 de esta carta Fundamental y el artículo 5° inciso tercero de la Ley N° 19.537; y, el rechazo del recurso de protección, contra su voto, por cuanto estuvo por acoger la presente acción tutelar de derechos fundamentales, sólo en cuanto fue de parecer de adoptar, como medida de protección, que los recurridos se abstuvieran de suspender el suministro de energía eléctrica y agua potable al recurrente, sin perjuicio de otros derechos, teniendo para ello en consideración lo que se pasa a decir:

Uno) Que si bien es cierto el artículo 5° inciso tercero de la Ley N° 19.537, dispone: (...), no lo es menos que tal precepto legal pugna con los derechos fundamentales establecidos en la Carta Fundamental, en especial, el artículo 19 N° 1, en cuanto asegura el derecho a la vida, cuyo contenido comprende las condiciones necesarias para que ésta se desarrolle adecuadamente, entre las cuales están el derecho al agua y al suministro de energía eléctrica (en lo que hace al derecho al agua, ver rol N° 101-2011 de esta misma Corte), y los números 3 y 24 del mismo precepto, esto es, la igualdad ante la ley y el derecho de propiedad sobre toda clase de bienes, en especial los derechos que emanan del contrato de suministro eléctrico (en lo que hace a la vulneración de estos últimos derechos, ver fallo del Tribunal Constitucional N° 2.688-14 INA).

Dos) Que, en efecto, en lo concerniente a los servicios públicos sujetos a concesión, tanto la distribución de agua como el de la energía eléctrica, cobra fuerza para el Estado y todos sus poderes el mandato contenido en el artículo 1° de la Carta Fundamental en cuanto dispone que éste se encuentra al servicio de la persona humana y de ahí que el ordenamiento jurídico regule fuertemente estos ámbitos prevaleciendo el principio que dichos servicios deben prestarse sin interrupción.

Tres) Entonces, no resulta admisible, en concepto de la disidente, que a través de un acuerdo de voluntades entre particulares, ajenos al vínculo jurídico que permite el acceso a dichos servicios, como es el adoptado por la Asamblea de copropietarios se pretenda limitar, suspender, interrumpir o cortar el suministro de agua y energía eléctrica y menos por deudas por concepto de gastos comunes, respecto de las cuales la propia ley indica un procedimiento especial para su cobro, procedimiento que contempla, además, medios coercitivos para obtener su cumplimiento forzado. En estrados el recurrido reconoció no haber iniciado gestión alguna de cobro en contra del que dice es su deudor, apareciendo así este corte de suministro como una medida de presión que impide toda defensa, lo que importa un trato discriminatorio ante la ley.

Cuatro) Que, por lo demás, la disposición en que se asila la recurrida para justificar su proceder contraría también lo dispuesto por el mismo artículo 19 del Estatuto Político, en su N° 26 en cuanto asegura que ‘... los preceptos legales que por mandato de la Constitución regulen o complementen las garantías que ésta establece o que las limiten en los casos que ella lo autoriza, no podrán afectar los derechos en su esencia, ni imponer condiciones, tributos o requisitos que impidan su libre ejercicio’.

Cinco) Con todo, la disidente no puede dejar de advertir que la obligación del pago de los gastos comunes, atenta a lo dispuesto por el artículo 4 de la citada Ley N° 19.537, es de cargo del propietario de la respectiva unidad con independencia de los

contratos respectos del uso y goce de ésta que haya celebrado con terceros, y del derecho de repetir en su caso.

Seis) Que, entonces, para la disidente existe una evidente contradicción entre el estatuto constitucional y el legal que hace que el acto carezca de razonabilidad suficiente y autorice la adopción de medidas que permitan la protección de los derechos fundamentales conculcados.

Siete) Que en razón de lo antes expuesto, la disidente estuvo por acoger el presente recurso de protección y disponer que la recurrida debe abstenerse de cortar el suministro de agua potable fría o caliente y de energía eléctrica, sin perjuicio de los derechos que le asisten para obtener el pago de lo adeudado por la vía y en la sede competente”.

Pronunciada por las Ministras Sras. Sylvia Pizarro B. y Liliana Mera Muñoz y Fiscal Judicial Sra. Tita Aránguiz Zúñiga.

23.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 26 de septiembre de 2014, autos Rol N° 873-2014.

Norma legal decisoria o considerada principalmente en el fallo: artículo 23° de la Ley N° 19.537.

Materia: la comunidad no tiene legitimación activa para demandar indemnización por daño moral sufrido por los copropietarios.

La Comunidad (...) demandó a título de daño moral el malestar sufrido por los copropietarios debido a la falta de presión de agua en cada uno de los departamentos que forman el inmueble a consecuencia del mal funcionamiento de ablandador de agua instalado por la demandada; por la incertidumbre del valor de los gastos comunes a causa de las reparaciones en la red de agua; por los constantes malos ratos, pérdidas de tiempo debido a incumplimientos de la administración de la Comunidad. Cobra por tal perjuicio \$50.000.000.-

En la contestación de la demanda, la empresa demandada solicita el total rechazo de la acción intentada en su contra, argumentando haber cumplido la obligación de instalación, mantención y garantía, por lo cual ninguna responsabilidad puede imputársele.

Por sentencia de primer grado de fecha 9 de diciembre de 2013, se acogió la demanda, en cuanto se condenó a la demandada a pagar a título de daño moral la suma de \$3.000.000.-

Señala por su parte la sentencia de la Corte:

“Tercero: Que se hace necesario señalar que la copropiedad inmobiliaria se encuentra regulada en la Ley N° 19.537 y quienes la integran tienen un derecho de propiedad absoluto y exclusivo respecto de la unidad de que son dueños y son comuneros respecto de los bienes de dominio común. La comunidad de copropietarios constituye una forma especial de propiedad y la entidad que se crea es titular de derechos y obligaciones y cuenta con órganos por medio de los cuales expresa su

voluntad. La comunidad de copropietarios goza de reconocimiento jurídico que la distingue claramente de los miembros que la componen. En estas condiciones, ha de concluirse que la comunidad demandante es un sujeto de derecho con personalidad jurídica propia distinta de los miembros que la conforman, pues goza de capacidad para contraer obligaciones y adquirir derechos, tiene domicilio, se manifiesta en la vida jurídica por intermedio de sus órganos de administración –asamblea de copropietarios, comité de administración y administrador- y posee patrimonio propio. Sin embargo, el reconocimiento jurídico de ella al amparo de las normas de la Ley N° 19.537 se encuentra limitado al cumplimiento de los fines para los cuales fue creada, esto es, la mantención, cuidado, conservación y reparación de los bienes de dominio común.

Por consiguiente, si el reconocimiento jurídico de la copropiedad inmobiliaria, como entidad independiente, sólo la autoriza para contraer válidamente obligaciones conforme a sus fines, ha de concluirse entonces que actúa conforme a derecho sólo en cuanto su actuar diga relación con los bienes comunes que administra o con la adquisición de elementos para el normal desarrollo del condominio. En efecto, se trata de una organización dispuesta por la ley y de carácter obligatorio para la regulación de los derechos y obligaciones de los copropietarios en los bienes comunes.

Cuarto: Que así las cosas, resulta evidente que la comunidad demandante al contratar la instalación del denominado ablandador de aguas, se obligó en beneficio de la comunidad y para el solo efecto de mejorar el funcionamiento de los bienes comunes, objetivo que no puede extenderse a los supuestos perjuicios por daño moral que habrían sufrido los miembros que la conforman, por cuanto sólo tiene capacidad para actuar en juicio en los términos que consagra el artículo 23 de la Ley N° 19.537 en asuntos concernientes a la administración y conservación del condominio.

Quinto: Que, por otro lado, aún entendiendo que la demandante cobra el daño extrapatrimonial padecido por los miembros que conforman la comunidad de copropietarios, igualmente resulta imposible acceder a lo solicitado, desde que no se precisa el perjuicio de cada uno de sus miembros. A lo anterior se debe agregar que tampoco obra en autos prueba idónea suficiente para establecer la existencia del daño moral cuyo resarcimiento se pretende y, en todo caso, las simples ‘molestias’ de los vecinos-atendida la naturaleza de la responsabilidad que se atribuye a la demandada- no revisten la entidad necesaria para estimarlas como daño indemnizable.

Por estas consideraciones y de conformidad además a lo que disponen los artículos 144 y 160 del Código de Procedimiento Civil, y 23 de la Ley N° 19.537, se revoca la sentencia apelada de nueve de diciembre de dos mil trece, escrita a fojas 202 y siguientes, en cuanto condenó a la demandada a pagar a título de daño moral la suma de \$3.000.000.- y en su lugar se decide que esa pretensión queda rechazada”.

Pronunciada por la Duodécima Sala, presidida por la Ministra Sra. Jessica González T., e integrada por el Ministro Sr. Jaime Balmaceda E. y la Ministro Sra. Maritza Villadangos F. Redacción a cargo de Ministra Sra. González.

24.- Sentencia de la Corte Suprema de 8 de julio de 2014, autos Rol N° 5.692-2014.

Norma legal decisoria o considerada principalmente en el fallo: artículo 5° de la Ley N° 19.537.

Materia: suspensión de suministro eléctrico.

Ante la Corte de Apelaciones de Santiago, autos Rol N° 122.276-2013, recurre de protección don Iván (...), en representación de la “Sociedad Inmobiliaria e Inversiones (...)”, en contra de don Sergio (...), en su calidad de administrador de la Comunidad (...) ubicada en Camino Nueva La Parva, Comuna de Lo Barnechea. El recurso se fundó en el corte del suministro eléctrico del departamento de propiedad del recurrente por una supuesta deuda de gastos comunes. Sostiene el recurrente que su parte es dueña del inmueble que singulariza, por haberlo adquirido mediante escritura de adjudicación de fecha 28 de agosto de 2012, inscrita en el mismo año en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Agrega que se pagaron todos los gastos comunes por la suma de \$5.022.519.-, más los gastos comunes ascendentes a \$573.903.- por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2012 y enero de 2013, por lo que entiende que su representada no es deudora de obligación alguna de gastos comunes, no obstante lo cual se ha visto afectada en su derecho de usar y gozar de su departamento, por el corte ilegal y arbitrario de luz de que ha sido objeto por parte de la recurrida. Indica que se ha vulnerado la garantía constitucional consagrada en el art. 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, esto es, el derecho de propiedad. Solicita en suma, se acoja el presente recurso, disponiendo el restablecimiento del derecho, dejando sin efecto el corte del suministro eléctrico.

Informando don Sergio (...), por sí y en su calidad de administrador de la Comunidad (...), solicita el rechazo del recurso, con costas. Refiere que el inmueble de propiedad de la recurrente, previo a que fuese adquirido por ésta, fue sacado a remate debido a las deudas que mantenía el antiguo dueño, en juicio seguido por la Sociedad (...) ante el 16° Juzgado Civil de esta ciudad, en causa Rol N° 13.252-2008. En dicho juicio la Comunidad (...), interpuso una tercería de prelación para que se le pagase su acreencia por concepto de gastos comunes que a la fecha de la presentación de la misma ascendía a una cantidad superior a \$10.000.000.- Producto del remate, se logró el pago sólo de una parte de la deuda de gastos comunes que existía, por \$5.022.519.-, quedando por tanto un saldo impago. Indica que la recurrente, desde que adquirió el inmueble, fue pagando los gastos comunes mensuales, tratando de desatenderse de la deuda que el inmueble mantenía por concepto de gastos comunes y que ahora son de su exclusiva responsabilidad. Después de habersele enviado mensualmente los avisos de cobro de las referidas expensas, en los que se comunica expresamente la deuda que su inmueble mantiene, se procedió con fecha 12 de abril de 2013 al corte del suministro eléctrico, derecho que tiene la comunidad que representa, en virtud del artículo 5° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Luego, alega que el recurso es extemporáneo, y ello por cuanto éste fue presentado el 2 de octubre de 2013. Sin embargo, el corte de suministro se realizó el 12 de abril de 2013, hecho del cual tuvo conocimiento la recurrente, debido a que ese mismo día, se realizaba en forma absolutamente ilegal y sin autorización de la comunidad

una ampliación, ordenada por la recurrente, por lo que el plazo legal para interponer la presente acción se encuentra vencido.

Por sentencia de 13 de enero de 2014, de la Corte de Apelaciones de Santiago, se rechazó el recurso. En el fallo, después de aludir a los hechos, a lo preceptuado en diversas cláusulas del reglamento de copropiedad y al tenor de los artículos 4° y 5° de la Ley N° 19.537, se expresa:

“6°) Que, con [los] elementos de convicción reseñados, apreciados conforme a las normas de la sana crítica, es posible tener por acreditado que el inmueble de propiedad de la recurrente al momento de ser adquirido por ésta arrastraba una deuda por gastos comunes de al menos \$14.176.721.-, la que no ha sido pagada por la recurrente, debiendo hacerlo al tenor de lo dispuesto en la ley citada. De igual forma se ha podido establecer que el administrador de la Comunidad (...), está expresamente autorizado para solicitar el corte del suministro eléctrico, como da cuenta el acta de la asamblea de copropietarios en relación con el reglamento de la comunidad.

De tal forma, entonces, los pagos que la recurrente ha realizado mensualmente de los gastos comunes a partir que adquirió su unidad perteneciente al condominio, no han podido en caso alguno extinguir la deuda anterior, como pareciera pretender ésta.

7°) Que ha de tenerse en cuenta que según consta de la causa tenida a la vista (...) del Décimo Sexto Juzgado Civil de Santiago, juicio ejecutivo en el cual la recurrida interpuso tercería de prelación y en subsidio de pago, precisamente por la deuda de gastos comunes del departamento de propiedad de la recurrente por un monto de \$10.219.875.-, cantidad que comprendía a los gastos comunes impagos hasta marzo de 2010, la que por sentencia de fecha 4 de noviembre de 2010, acogiendo la tercería de pago se ordenó que dicho crédito se pagara total o parcialmente una vez pagado el crédito de la ejecutante.

Tampoco es posible soslayar, que la misma recurrente, una vez adjudicada la propiedad, planteó –con fecha 9 de diciembre de 2010- un incidente de nulidad del remate, fundado en que el inmueble mantenía la señalada deuda por las expensas comunes, alegación que fue rechazada por el tribunal, por resolución de diecisiete de marzo de 2011, por cuanto en virtud de las bases de remate, en forma expresa en la cláusula quinta se estableció que: ‘el inmueble se subastará en el estado que se encuentra, que el subastador declara conocer y aceptar’. De tal forma, que la recurrente a la fecha que subastó el inmueble, tuvo pleno y cabal conocimiento de la existencia de la deuda por gastos comunes, del mismo modo que debía solventar la referida morosidad.

8°) Que en este arbitrio, de naturaleza cautelar –como ya se dijo-, cobra especial importancia determinar si ha existido un acto u omisión 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 de las garantías preexistentes protegidas, todo lo cual no se configura en la especie, desde que la recurrida se encuentra facultada por la ley para ejecutar el acto objeto del recurso, no siendo tampoco caprichoso, antojadizo o arbitrario su proceder, en el entendido que debe cumplir a cabalidad con las obligaciones que le ha otorgado la ley, el reglamento y el Comité de Administración dada su calidad de administrador de la comunidad.

9°) Que, en estas condiciones, la referida acción constitucional no puede prosperar y debe ser desestimada”.

Pronunciada por la Sexta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, integrada por el Ministro Sr. Mauricio Silva Cancino, Ministra Sra. Jenny Book Reyes y Abogado Integrante Sr. Héctor Mery Romero.

El recurrente se alzó en contra de esta sentencia. La Corte Suprema, rechazó dicha apelación, expresando en su resolución:

“Primero: Que resulta relevante precisar, para los fines de analizar la extemporaneidad sostenida por el recurrido respecto de la acción constitucional intentada en estos autos, que el actor ha interpuesto, con fecha 02 de octubre de 2013, recurso de protección de garantías constitucionales en contra de Sergio (...), por sí y en su calidad de administrador de la Comunidad (...), en razón de haberse cortado el suministro eléctrico del departamento de su propiedad por una supuesta deuda de gastos comunes. De tal acto, sostiene el recurrente, habría tomado conocimiento el día 04 de septiembre de 2013.

Segundo: Que no obstante lo expuesto precedentemente, del mérito de los antecedentes aportados por el recurrido, en especial de la copia del recibo de gastos comunes correspondientes al mes de mayo de 2013, de fecha 31 de mayo del mismo año –documento conocido por el actor toda vez que éste aseveró en su recurso haber pagado íntegramente los gastos comunes desde la fecha en que adquirió el inmueble, el 28 de agosto de 2012, además de constar ello en los correos electrónicos por los que se le notificaron las respectivas minutas y en los recibos de pago pertinentes-, que se lee a fojas 68, por el que se comunica: ‘que se procederá al corte de luz de los departamentos que adeudan más de tres meses de gastos comunes’, situación en la que se encontraba el departamento del recurrente según dan cuenta los recibos de gastos comunes rolantes a fojas (...) es posible colegir que éste se encontraba en conocimiento del corte de suministro eléctrico que afectaría a su departamento desde el mes de mayo de 2013, y que el acta notarial que se extendió con fecha 04 de septiembre del mismo año para los efectos de constatar que el referido inmueble se encontraba sin luz no es más que una gestión tendiente a hacer nacer un nuevo plazo para la interposición de la presente acción constitucional.

Tercero: Que acorde con lo expuesto y teniendo en especial consideración la circunstancia de haberse deducido la presente acción de cautela de derechos constitucionales con fecha 02 de octubre de 2013, esto es, superando el plazo de 30 días establecido en el Auto Acordado sobre su tramitación, la misma debe ser rechazada en razón de haberse interpuesto extemporáneamente.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, se confirma la sentencia apelada de trece de enero de dos mil catorce, escrita a fojas 153”.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sr. Rubén Ballesteros C., Sr. Héctor Carreño S., Sr. Pedro Pierry A., Sra. Rosa Egnem S., y el Abogado Integrante Sr. Emilio Pfeffer U. Redacción a cargo de Ministro Sr. Ballesteros.

25.- Sentencia de la Corte Suprema de 11 de mayo de 2016, autos Rol N° 32.145-15.

Norma legal decisoria o considerada principalmente en el fallo: art. 27 de la Ley N° 19.537.

Materia: multas impuestas a un copropietario no confieren título ejecutivo para su cobro.

En los autos Rol N° 6.043-2014, seguidos ante el 5° Juzgado Civil de Santiago, sobre juicio ejecutivo, por sentencia de 6 de marzo de 2015, se acogió la excepción del N° 9 del art. 464 del Código de Procedimiento Civil, con costas.

La causa fue iniciada por la administración del condominio, en contra de uno de los copropietarios.

Apelado el fallo por ambas partes, una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de 2 de octubre de 2015, lo revocó, resolviendo desechar la citada excepción, así como también aquellas previstas en los números 7 y 14 del art. 464.

En contra de esta última resolución, el demandado dedujo recursos de casación en el fondo y en la forma.

La Corte Suprema acogió en definitiva el recurso de casación en la forma, conforme a los argumentos que seguidamente se resumen.

Sostiene el recurrente que la sentencia impugnada incurre en el vicio previsto en el art. 768 N° 5 en relación con el art. 170 N° 4, ambos del Código de Procedimiento Civil. Agrega que su representado opuso la excepción contemplada en el art. 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que las multas no constituyen gasto común y, por ende, no revisten de carácter de título ejecutivo conforme a lo que dispone el art. 27 de la Ley N° 19.537. Añade que la sentencia impugnada no contiene ninguna consideración que analice la excepción en dicho sentido, como tampoco se refiere a la prueba documental aportada por su parte y que da cuenta que, en lo que se refiere a gasto común propiamente tal, la deuda se encuentra pagada. Finaliza insistiendo en que el tribunal de alzada no razonó en cuanto a la distinción entre el pago de los gastos comunes y el de las multas, para luego de ello resolver la procedencia de la excepción en estudio.

Se dejó constancia en la causa que se ha intentado demanda ejecutiva solicitando el actor que se despache mandamiento de ejecución y embargo por la suma de \$1.208.672.-, suma adeudada por concepto de gastos comunes, multas e intereses, todo lo que consta en el correspondiente "Aviso de Cobro de Gastos Comunes", debidamente firmado por la administradora de la comunidad, el que conforme al art. 27 de la Ley N° 19.537 reviste el carácter de título ejecutivo.

El demandado, por su parte, opuso las excepciones de los números 4, 9, 7 y 14 del art. 464 del Código de Procedimiento Civil.

El tribunal de primer grado omitió pronunciamiento en relación a la excepción de falta de requisitos o condiciones para que el título tenga fuerza ejecutiva, por haber acogido la excepción del N° 9 del mismo artículo.

El tribunal de alzada revocó el fallo apelado, resolviendo rechazar la señalada excepción, y conforme lo dispone el art. 208 del cuerpo legal citado, emitió

pronunciamiento respecto de las excepciones de los números 7 y 14 del art. 464 del Código de Procedimiento Civil, desechándolas.

El fallo de la Corte Suprema, después de aludir a los arts. 169, 170, 171 y 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, así como al auto acordado de 30 de septiembre de 1920 que regula la forma en que deben ser redactadas las sentencias, especialmente en lo que respecta a las sentencias que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, expresa “Que las consideraciones de hecho exigen, en consecuencia, asentar con exactitud los hechos que sirven de apoyo a las peticiones formuladas por los litigantes, orientadas a la decisión del asunto controvertido, sobre la base de los medios de justificación aportados al proceso (...) De este modo, por imperativo legal, toda sentencia definitiva ha de iniciar sus consideraciones con el análisis de la prueba rendida y posterior[mente] el establecimiento de los hechos que se dan por probados para luego razonar acerca del derecho aplicable y, consecuentemente, sobre la procedencia de las acciones y defensas planteadas. En el caso en análisis, los sentenciadores se limitaron a señalar que el aviso de cobro de gastos comunes se encuentra firmado por el administrador, conforme lo acordado [por el] Comité de Administración de la Comunidad Edificio (...) y la Asamblea de Copropietarios, según dan cuenta las respectivas actas, de manera que el instrumento acompañado cumple con los requisitos procesales para que tenga mérito ejecutivo. SÉPTIMO: Que, siendo el único argumento dado por los jueces del fondo para rechazar la excepción en estudio, la circunstancia de encontrarse el aviso de cobro de gastos comunes firmado por la administradora conforme a lo acordado en las actas del Comité de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Edificio (...), es menester precisar que el debate jurídico consistía en determinar si las multas incluidas en el aviso de cobro de gastos comunes constituían expensas comunes, en términos que pudiera considerarse como título ejecutivo el cobro de multas impuestas a un copropietario. Es importante recalcar que el artículo 27 de la Ley N° 19.537 crea un título ejecutivo especial para el cobro de gastos comunes, noción última cuya definición se encuentra contemplada en el artículo 2° números 4 y 5 de dicha ley, en la que se hace referencia a los gastos comunes ordinarios y extraordinarios. Al tenor de dichas normas, se desprende que la parte ejecutante malamente puede perseguir el pago de las multas pretendidas, toda vez que dicho rubro no se halla contenido en ninguna de las definiciones de gastos comunes que ofrece la Ley N° 19.537, cuerpo normativo del que la ejecutante se ha premunido para obtener el pago de su acreencia. A su vez, en estos autos ejecutivos, la demandante se ha valido del aviso de cobro de gastos comunes, el que incluye las multas impuestas al demandado en diversas ocasiones, de manera que un adecuado estudio de la causa obligaba a analizar si el título ejecutivo enarbolado alcanza el cobro de los gastos comunes y las multas. OCTAVO: Que observados los antecedentes a la luz de lo expresado con antelación, resulta inconcuso que los jueces de la instancia, en el caso sub iudice, no han dado acatamiento a los requisitos legales indicados, desde que han omitido valorar todas las pruebas rendidas y éstas, a su vez, en su integridad. En efecto, del examen del fallo impugnado, se advierte una evidente falta de ponderación de parte de la documental agregada a los autos, esto es, el aviso de cobro de gastos comunes, los comprobantes de pago efectuados por el demandado, el acta de comité de administración que impone multas al ejecutado, el acta de asamblea que acuerda

perseguir judicialmente el cobro de los gastos comunes incluyendo las multas cursadas en diversas ocasiones al demandado, las cuales se encuentran detalladas a fojas 94, en el histórico de cobros y pagos por unidad. En estos antecedentes se constata que el aviso de cobro de gastos comunes que invoca la actora como título ejecutivo, incluye las multas impuestas al demandado por el comité de administración y que, a su vez, el ejecutado pagó mes a mes todo lo que correspondía al concepto de gasto común propiamente tal. Sin embargo, el fallo recurrido circunscribe su análisis a constatar la existencia del aviso de cobro de gastos comunes y si éste se encontraba firmado por la administradora de la comunidad, lo que de manera alguna puede importar el análisis exigible para poder determinar si en dicho documento se incluían multas u otros cobros que no se encontraban incluidos en el artículo 2° números 4 y 5 de la Ley N° 19.537. La omisión antes descrita resulta relevante, pues tratándose de la excepción del n° 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, basada en que el cobro de multas no reviste de mérito ejecutivo, como ya se reseñó, la revisión y análisis de la documental acompañada era esencial al momento de determinar si el aviso de cobro de gastos comunes incluía el cobro de multas impuestas al demandado, para luego razonar si éstas constituyen un gasto común al tenor de lo que dispone la Ley N° 19.537. NOVENO: Que es así como del contexto de justificación que antecede, queda claramente demostrada la falta absoluta a las disposiciones y principios referidos en que incurrieron los jueces de la instancia, al prescindir de la cabal ponderación de la prueba (...) Esta omisión constituye el vicio de casación en la forma denunciado, por la falta de consideraciones de hecho y derecho que le sirven de fundamento al fallo (...) Por estas consideraciones (...) se acoge el recurso de casación en la forma deducido por la parte demandada (...) en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago (...), la que se anula y reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente, pero sin nueva vista”.

En la respectiva sentencia de reemplazo, después de reiterar la Corte Suprema lo medular de la argumentación transcrita, se expresa: “OCTAVO: Que, estas consideraciones dan la razón a la parte demandada de estos autos en cuanto a que el título invocado por su contraparte carece de mérito ejecutivo en lo que dice relación con las multas que ésta pretende cobrar al ejecutado. De ahí que, a juicio de esta Corte, procede acoger la excepción contemplada en el numeral 7° del artículo 464 del Código de Enjuiciamiento Civil, invocada por el ejecutado (...) Por estas consideraciones (...) I.- Se revoca la sentencia de seis de marzo de dos mil quince (...) en tanto por ella se acogió la excepción de pago y, en su lugar se la rechaza. II.- Se acoge la excepción del número 7° del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil y, en consecuencia, se rechaza la demanda interpuesta en estos autos, con costas.

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Patricio Valdés A., Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D. y Abogados Integrantes Sres. Jorge Lagos G. y Arturo Prado P. Redacción a cargo de Ministro Sr. Valdés.

26.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 24 de octubre de 2016, autos Rol N° 1.108-2016.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: arts. 32 y 36 de la Ley N° 19.537.

Materia: responsabilidad extracontractual derivada de los arts. 32 y 36 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria es de competencia de los tribunales civiles.¹⁰⁴

1.- Expresa la sentencia de la Corte que dado que la querrela infraccional y la demanda civil deducidas en autos, se fundaron, entre otras disposiciones, en los arts. 32 y 36 de la Ley N° 19.537, se hacía necesario que el juez a quo examinara su competencia para conocer de ellas, más todavía, si, como lo dejó expresamente dicho en la resolución de fs. 115, para denegar un oficio que se le había solicitado, afirmó que las normas de la referida ley no son aplicables "... puesto que se trata de casas que no se encuentran entre sí en un condominio".

Tal materia, aunque no le fue planteada formalmente durante la tramitación del juicio, especialmente por los querellados y demandados que ahora en su recurso lo alegan, debió constituir el primer pronunciamiento del tribunal, ya que si se requirió su intervención en razón de su competencia infraccional, debió determinar la normativa que se la otorgaba, lo que no se hizo, y que también soslaya al momento de pronunciarse sobre la controversia planteada, pues en su fallo no da por configurada infracción alguna que diera sustento a la demanda indemnizatoria que acoge.

2.- Agrega el fallo que el objetivo de la acción intentada por la demandante es el resarcimiento de los perjuicios causados por los hechos que atribuye a la responsabilidad de los demandados, siendo pertinente plantearse si tal pretensión podía ser conocida por el juez a quo, quien la admitió a tramitación sin hacer cuestionamiento alguno, el que tampoco hicieron los demandados que litigaron plenamente, entendiendo que estaban ante el juez competente y sólo al apelar formulan una alegación sobre el particular.

3.- Que, no obstante lo anterior, es claro que se trata de una materia relacionada con la competencia absoluta del tribunal, en particular con el factor materia, que no queda entregada a la voluntad de las partes, pues tratándose de una norma de orden público es deber del tribunal velar por su cumplimiento, para lo cual puede y debe actuar de oficio.

¹⁰⁴ Como se expuso al tratar de los "tribunales competentes" (Título II de la Ley), habría que formular un distingo acerca de esta materia: podrá conocer de esta acción el juez de policía local, siempre y cuando el presupuesto para ello sea su competencia infraccional. De esta manera, podrá imponer en su sentencia responsabilidad infraccional (multas) y responsabilidad civil (indemnización). En caso contrario, si lo que se demanda fuere exclusivamente la indemnización de perjuicios, la acción, en nuestra opinión, sólo sería de competencia del juez civil. En otros términos: la responsabilidad civil, para ser conocida por el juez de policía local, no puede operar en forma autónoma a la responsabilidad infraccional. Habría que demandar las dos de manera conjunta. Esta es la línea que sigue el fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago. Con todo, como también se expuso, se ha sostenido que el juez de policía local sería competente para conocer de la demanda civil, aun cuando no se persiga al mismo tiempo responsabilidad infraccional. Para esta última opinión, la responsabilidad "infraccional" no sería presupuesto necesario para imponer responsabilidad "civil". Ambas serían autónomas y el juez de policía local podría conocer de una u otra.

4.- Es lo que acontece en el presente caso, toda vez que la competencia infraccional que se atribuyó el juez a quo para conocer del asunto no existe, por lo que tampoco pudo pronunciarse sobre los aspectos civiles del mismo, en cuanto a determinar la existencia de perjuicios y atribuir responsabilidades a determinada persona, todo lo que es propio de una acción civil indemnizatoria por responsabilidad extracontractual de la que debe conocer el tribunal ordinario respectivo.

5.- Por estas consideraciones, se revoca la sentencia apelada de 3 de mayo del año en curso, y en su lugar, se declara que, careciendo el tribunal de competencia para conocer de los hechos, se rechazan la querrela infraccional y la demanda civil, sin costas.

Pronunciada por la Octava Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro Sr. Carlos Gajardo Galdames, e integrada también por el Fiscal Judicial Sr. Raúl Trincado Dreyse y por el Abogado Integrante Sr. José Luis López Reitze. Redacción del Ministro Sr. Gajardo.

27.- Sentencia de la Corte Suprema de 5 de mayo de 2016, autos Rol N° 37.964-2015.

Normas decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 5, inc. 3° de la Ley N° 19.537 y garantía fundamental del derecho a la salud (art. 19 N° 9 de la Constitución Política de la República).

Materia: suspensión de suministro de agua potable es un acto ilegal, no siendo suficiente para que pueda operar una norma contenida en el reglamento de copropiedad.

1.- El acto que se denuncia como arbitrario e ilegal por el recurrente Sebastián (...) es la suspensión, por parte de la Parcelación (...), del suministro de agua potable por mantener gastos comunes impagos, careciendo de facultades para ello. Manifiesta que tal medida se adoptó pese a que presentó un plan de pago y a que se inició una acción judicial en su contra por el cobro de gastos comunes ante el 2° Juzgado Civil de Buin. Finaliza solicitando que se ordene a la recurrida que reponga el agua de su parcela.

2.- Que en su informe, la recurrida afirma que el Reglamento de Copropiedad que regula las relaciones entre los comuneros, en su art. 15 establece que el administrador, previa autorización de la Junta de Vigilancia¹⁰⁵, podrá suspender el suministro de varios servicios, entre ellos el de agua potable, por lo que su decisión se encuentra ajustada al estatuto aplicable al caso en estudio, no pudiendo la misma estimarse como ilegal o arbitraria.

3.- Que conforme a lo expuesto, el asunto a resolver es si la parte recurrida se encuentra facultada para suspender el suministro de agua potable dado el no pago de los gastos comunes por parte de uno de los comuneros.

¹⁰⁵ Denominación que se empleaba en la Ley N° 6.071, hoy, "Comité de Administración".

4.- Después de aludir el fallo al tenor del inc. 3° del art. 5 de la Ley N° 19.537, agrega que del análisis de la norma es posible inferir, por una parte, que el administrador de un condominio se encuentra únicamente facultado para suspender el suministro eléctrico a aquellos comuneros que adeuden tres o más cuotas de gastos comunes, y que, por otra parte, no existe norma legal alguna que lo habilite para proceder al corte del suministro de agua potable en un caso análogo.

5.- Que la existencia de una norma en el Reglamento Interno de la parcelación recurrida, al efecto el art. 15, que la faculta para suspender el suministro de agua potable en caso de no pago de los gastos comunes, en nada altera lo antes razonado, pues como ya se ha señalado no existe norma legal alguna que le confiera tal prerrogativa en un caso como el planteado en estos autos, no resultando legítimo que por la vía de un reglamento interno se otorguen facultades que pongan en riesgo la salud de las personas.¹⁰⁶ Así por lo demás, lo ha sostenido esta Corte en los autos Rol N° 36.516-2015.

6.- Que conforme a lo razonado, el actuar de la recurrida es ilegal, en cuanto carece de sustento normativo, vulnerando con ello la garantía fundamental del derecho a la salud del actor y de su familia, argumentos que hacen procedente que el recurso de protección intentado en estos autos sea acogido.

7.- Que sin perjuicio de lo anterior, nada obsta a que la recurrida persiga el cobro de los gastos comunes impagos por las vías ordinarias que le franquea el ordenamiento jurídico, como efectivamente lo ha hecho según consta del mérito de autos.

8.- De conformidad además con lo que dispone el art. 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado sobre la materia, se confirma la sentencia apelada de 11 de diciembre de 2015.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sr. Pedro Pierry A., Sras. Rosa Egnem S. y María Eugenia Sandoval G., Sr. Manuel Valderrama R. y Abogado Integrante Sr. Jean Pierre Matus A. Redacción a cargo de Ministro Sr. Pierry.

28.- Sentencia de la Corte Suprema de 11 de febrero de 2016, autos Rol N° 2.966-2016.

¹⁰⁶ En rigor, según hemos visto en otros fallos que se han transcrito, la Corte también ha resuelto, conociendo de recursos de protección, que también la suspensión del suministro eléctrico no puede operar, aunque exista precepto legal que así lo autorice, cuando está en riesgo la salud o la vida de las personas. La diferencia entre la suspensión del suministro del agua y la suspensión del suministro eléctrico, sería entonces la siguiente: en el primer caso, ella nunca podría operar, tanto porque no hay precepto legal (en la Ley N° 19.537) que lo autorice, cuanto porque atenta contra la salud y la vida de las personas; en el segundo caso, ella, en principio, podría operar, pues existe norma legal que lo autoriza, pero no podrá operar si con ello se pone en riesgo la salud y la vida de las personas. En el primer caso, el acto sería ilegal y además contrario a la Constitución Política. En el segundo caso, el acto sería legal, pero eventualmente, en algunos casos, podría ser contrario a la Constitución Política.

Normas legales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: arts. 22 y 17 de la Ley N° 19.537.

Materia: Comité de Administración puede disponer la remoción del Administrador, en la medida que la Asamblea de Copropietarios hubiere delegado dicha facultad en la primera, constando tal delegación en el Reglamento Interno de la Comunidad.

1.- Ante el Primer Juzgado de Letras de Antofagasta, don Roberto (...) dedujo demanda en juicio ordinario de cobro de pesos en contra de la "Comunidad (...)". Funda la demanda en que el día 22 de abril de 2006 comenzó a prestar servicios profesionales para la demandada como administrador, percibiendo mensualmente la suma de \$800.000.-, pudiendo ser reelegido indefinidamente si al vencimiento de cualquier período no se procediere a una nueva designación, siendo la última ratificación la que consta en el acta de asamblea ordinaria de copropietarios de fecha 25 de marzo de 2012, entendiéndose prorrogado el nombramiento por un año más, conforme al reglamento interno, hasta el 25 de marzo de 2014. Añade que al concurrir a sus labores con fecha 16 de agosto de 2013, encontró cambiada la chapa [de la cerradura] de su oficina, siendo despedido en ese instante en forma verbal y sin expresión de causa por el Presidente del Comité de Administración (enviándosele con posterioridad carta de despido, según consta de la documentación acompañada en los autos). Sostiene que la facultad de desvincular al administrador no corresponde al presidente del Comité de Administración, sino a la Asamblea de Copropietarios. Solicita por ende que se condene a la demandada a pagar la suma de \$6.400.000.- correspondientes a los honorarios del mes de agosto de 2013 y a los meses de vigencia del contrato de prestación de servicios, hasta marzo de 2014, más reajustes, intereses y costas. Se tuvo por evacuado los trámites de contestación de la demanda y dúplica, en rebeldía de la parte demandada. En el término de prueba, la demandante acompañó, entre otros instrumentos, copia del reglamento de copropiedad (fojas 29 a 73) y la demandada, a su vez, copia del reglamento interno del Condominio (fojas 87 a 111) [que fue aprobado por la asamblea de copropietarios]. En dicho reglamento, en su art. 118, se establece que el administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea de copropietarios y del comité de administración, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de cualquiera de éstas. Por sentencia de 10 de julio de 2015, se acogió la demanda sólo en cuanto se condena a la demandada al pago de \$426.666.- por concepto de honorarios por 16 días trabajados en el mes de agosto de 2013, sin costas.

2.- Apelada la sentencia, una Sala de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, por fallo de fecha 25 de noviembre de 2015 lo confirmó, condenando en costas del recurso al apelante. En contra de esta última resolución la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

3.- Sostiene el recurrente que el fallo impugnado infringió los arts. 22 de la Ley 19.537, 1698 y 2116 y siguientes del Código Civil y 144 y 145 del Código de Procedimiento Civil. Tales yerros se producen, en síntesis, según lo postula el recurrente, porque la remoción

del administrador tiene que ser acordada por la asamblea de copropietarios y no por el Comité de Administración, como ocurrió en autos, por lo que su contrato se prorrogó hasta el vencimiento del período de un año que había comenzado a regir el 25 de marzo de 2013, sin que sean aplicables las reglas del mandato, adeudándosele sus honorarios hasta el vencimiento de dicho plazo y no sólo los del mes de agosto de 2013. Por último, sostiene que no procede la condena en costas del recurso de apelación, pues no ha sido totalmente vencida en el juicio, al haberse acogido parcialmente la demanda. Pide en definitiva que se acoja el recurso, se invalide la sentencia recurrida y se dicte una sentencia de reemplazo que acoja la demanda en todas sus partes, con costas.

4.- Expresa la sentencia de la Corte Suprema:

a) Que la demanda de cobro de honorarios intentada se basó en que el actor prestó servicios en calidad de administrador para el Condominio (...), siendo ratificado en el cargo por última vez por la asamblea de copropietarios con fecha 25 de marzo de 2012, con una duración de un año, prorrogable por un año más conforme al reglamento interno, por lo que sostiene el demandante que su nombramiento terminaba recién el 25 de marzo de 2014. Agrega que si bien fue despedido por el Presidente del Comité de Administración con fecha 16 de agosto de 2013, el único órgano facultado para tomar dicha decisión es la asamblea de copropietarios, conforme lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 19.537, por lo que la demandada le adeuda los honorarios del mes de agosto de 2013 y los correspondientes a los meses de vigencia del contrato de prestación de servicios.

b) Que el fallo recurrido sólo dio lugar al pago de honorarios por los 16 días trabajados por el actor en el mes de agosto de 2013, rechazando la demanda en lo demás, teniendo especialmente presente que la decisión de poner término al contrato de prestación de servicios del demandante se adoptó conforme a los estatutos, en cuanto fue el Comité de Administración de la Comunidad quien decidió prescindir de sus servicios.

c) Que esta Corte no visualiza yerro jurídico alguno en la decisión adoptada por la sentencia recurrida, por cuanto, en primer lugar, el art. 118 del Reglamento Interno del Condominio (...) dispone, en lo pertinente, que: “(...) el Administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de cualquiera de ambas”, siendo esta última hipótesis la que aconteció en la especie, en cuanto el término del contrato de prestación de servicios del actor se produjo por acuerdo del Comité de Administración, según lo dio por establecido como hecho de la causa el fallo recurrido.

d) En segundo lugar, el reglamento interno a que se ha hecho mención, corresponde a una modificación del reglamento primitivo de copropiedad, según consta en la cláusula primera del mismo, el que fue reducido a escritura pública por el propio demandante. En este sentido, siendo la modificación del reglamento de copropiedad una materia propia de la asamblea extraordinaria, según lo dispone el art. 17 inc. 5° N° 1 de la Ley 19.537, sólo cabe concluir que ha sido la asamblea de copropietarios la que ha facultado al Comité de Administración para remover al administrador. Conforme a lo dicho, no cabe duda que la decisión impugnada por el actor no sólo ha sido adoptada de acuerdo al reglamento interno de la comunidad, el que por lo demás era conocido por el

demandante desde que fue él quien lo redujo a escritura pública el 27 de julio de 2010, sino que también resulta ajustada a la ley, en cuanto ésta no prohíbe que la asamblea de copropietarios pueda delegar parte de sus atribuciones en el comité de administración, pudiendo hacerlo mediante la aprobación de un reglamento interno dictado al efecto.¹⁰⁷

e) Que, por último, cabe descartar el reproche jurídico formulado por el recurrente respecto de la condena en costas impuesta en segunda instancia, por cuanto la decisión sobre costas, si bien integra materialmente la sentencia definitiva, no satisface su naturaleza jurídica, ni tampoco tiene el carácter de una interlocutoria que ponga término al juicio o haga imposible su continuación, razones por las que no puede ser objeto de un recurso de casación en el fondo, de conformidad con el art. 767 del Código de Procedimiento Civil.

f) Por estas consideraciones, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de 25 de noviembre de 2015.

Pronunciada por la Primera Sala de Febrero de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Patricio Valdés A., Pedro Pierry A., Juan Eduardo Fuentes B., Carlos Aránguiz Z. y Manuel Valderrama R. (no se indica redactor).

29.- Sentencia de la Corte Suprema de 4 de noviembre de 2015, autos Rol N° 9.909-2015.

Normas legales y constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 17, inc. 5°, N° 2 de la Ley N° 19.537 y art. 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

Materia: arrendamiento de bienes de dominio común sólo puede autorizarse por asamblea extraordinaria de copropietarios, no siendo procedente al respecto consulta escrita a los copropietarios.

1.- Comparece don José (...), abogado, y deduce acción de protección en contra de la Administración del Edificio (...) ubicado en Avenida Providencia (...), por la resolución arbitraria e ilegal consistente en haber autorizado la colocación de gigantescas propagandas a ambos lados del edificio en cuestión, lo cual vulnera su derecho a vivir

¹⁰⁷ Aunque compartimos la conclusión de la Corte Suprema, nos parece que el razonamiento debe precisarse. En efecto, pareciera haber una confusión entre el “reglamento de copropiedad” y el “reglamento interno” del Condominio, instrumentos distintos (los que se acompañaron a fojas distintas, según se indicó). El “reglamento interno” puede ser dictado por el Comité de Administración, sin que en principio la asamblea de copropietarios deba aprobarlo. Con todo, esto último será necesario, cuando en dicho “reglamento interno” se regulen facultades propias de la asamblea, cuyo es el caso de remover al administrador, conforme se contempla en el art. 22 de la Ley. Ahora bien, si la Asamblea —necesariamente extraordinaria— aprueba un “reglamento interno” en el que se faculta al Comité de Administración para remover al administrador, debe entenderse que la primera ha delegado esta facultad en el segundo, todo ello de conformidad al art. 17, inciso 5° N° 5 de la Ley. Sin embargo, en la sentencia, en un primer razonamiento se afirma que el “reglamento interno” habría modificado el “reglamento de copropiedad” del condominio, lo que ciertamente no fue efectivo. En cambio, en el razonamiento que sigue a continuación, correctamente se alude a una delegación de facultades, en los términos expuestos.

libre de contaminación, en este caso específico, visual. Además, asevera, atenta contra el derecho de propiedad al utilizar los muros exteriores de la unidad de su dominio (departamentos), que no son estructurales, para colocar pernos sobre sustentadores de fierro que deben sujetar tamaña propaganda.

Explica que a fines de mayo de 2015, muchos comuneros del Edificio se vieron sorprendidos por trabajos realizados en altura en el exterior del Edificio. Indica que se les informó que se colocarían carteles publicitarios. Agrega que el 1 de junio de 2015, estando en su departamento, se asomó a la ventana y advirtió que una persona iniciaba la colocación de grandes pernos en la parte exterior, sin permiso de los moradores y dueños de la propiedad. Refiere que el administrador le explicó que se estaba dando cumplimiento a un contrato con la empresa (...) y que esa publicidad sería por poco tiempo. Añade que ante la molestia de muchos arrendatarios y propietarios, la Administración citó a una reunión y les informó de la decisión adoptada y los posibles beneficios pecuniarios que ello reportaría a la comunidad. Finalmente, el 5 de junio de 2015 se concretó la colocación de los gigantescos carteles publicitarios, distantes a pocos centímetros de sus ventanas, impidiéndoles mirar hacia el exterior.

Hace presente que con ocasión de lo anterior la entrada de los rayos solares matinales a los departamentos está vedada por impedirlo los grandes carteles, pese a que son importantes para la salud y bienestar de los seres humanos. A su vez, añade, la ventilación de los departamentos es precaria, porque el aire fresco no ingresa.

Luego de citar jurisprudencia, adiciona que la extralimitación en el uso de este tipo de componentes publicitarios no sólo altera la estética, el panorama o la vista de nuestra ciudad, sino que coadyuvan a generar una incitación visual exagerada e invasiva que la convierten contaminantes visuales graves y desesperantes, al impedir a los moradores de los departamentos mantener el contacto visual con el paisaje inmediato.

Continúa señalando que la colocación arbitraria de tal publicidad, sin previa autorización expresa de la comunidad, viola, además, el derecho de propiedad garantizado en el N° 24 del art. 19 de la Carta Fundamental, al utilizar los muros exteriores de la unidad de sus dominios que no son estructurales, ya que “son exclusivos de la respectiva propiedad” según el art. 6° del Reglamento de la Ley N° 19.537, para introducir grandes pernos destinados a consolidar enormes sustentadores de fierro, los cuales deberán resistir tamaña propaganda y a costa del deterioro de sus departamentos que bordean los 50 años de existencia.

Culmina solicitando disponer las medidas necesarias para el retiro inmediato de tales carteles publicitarios, para así, restablecer el imperio del derecho a vivir en un ambiente libre de contaminación visual y del derecho de propiedad quebrantado.

2.- Informa a fs. (...) doña Carolina (...), abogada, en representación judicial del Edificio Comunidad (...), pidiendo se rechace la presente acción, con costas.

Refiere que en el mes de junio pasado se procedió a iniciar trabajos de andamios en las fachadas de su edificio, los que sostendrían propaganda vertical, la cual fue instalada el 5 de junio y hasta el 5 de julio, ambas fechas del presente año, es decir solamente por el plazo de un mes. Hace presente que todos los trabajos tendientes a este fin fueron realizados en el exterior del edificio, en las fachadas y muros exteriores, que

son considerados bienes comunes pertenecientes a todos los copropietarios, según el art. 2, N° 3, letra a) de la Ley N° 19.537. Indica que ningún trabajo para la colocación de la dicha propaganda tuvo ocurrencia en el interior de algún departamento o en dependencias de dominio exclusivo de algún propietario, como quiere hacer ver el recurrente.

Seguidamente niega la existencia de algún acto arbitrario en la instalación de la propaganda y explica que el 4 de septiembre de 2010, la Asamblea General de Copropietarios autorizó al Comité de Administración para consultar a los copropietarios la aprobación o el rechazo respecto de la instalación de propaganda vertical, en las fachadas y muros exteriores del edificio. Añade que el presidente del comité de administración y el administrador de la comunidad realizaron el escrutinio que consta en un acta, la cual fue reducida a escritura pública en la Notaría de don Camilo Valenzuela, donde cuenta que el acuerdo arrojó la aprobación del proyecto por un 76,09% del universo encuestado. Dichos resultados fueron difundidos en el Informe del Comité N° 10 de 2011.

De dicho resultado, asevera, nace el contrato original de arrendamiento de fecha 26 de septiembre de 2013, que incluye la propaganda vertical en la fachada donde reside el recurrente, conforme a anexo a dicho contrato, por el cual se arrienda las caras norte y sur del edificio, por el período comprendido entre el 4 de junio y el 6 de julio de 2015.

Asevera que no ha existido ilegalidad alguna, porque la comunidad ha cumplido todas y cada una de las normas específicas sobre la colocación de propaganda vertical sobre andamios, regulada en el art. 17 en relación con el art. 2, N° 3, letra a) de la Ley N° 19.537, la Ordenanza N° 107 de 22 de septiembre de 2011, que Regula los Permisos para Instalar Publicidad Onerosa en los Edificios, cuyos beneficios sólo pueden destinarse a mejoras en la comunidad.

Seguidamente, la informante señala que no se han verificado las transgresiones que menciona la contraria, haciendo presente que como se muestra en los anexos técnicos de los contratos de arrendamiento, se estipuló que la distancia de la propaganda con los departamentos afectados es de 1.5 metros y no unos pocos centímetros como intenta hacer creer el actor; y la distancia señalada permite una ventilación adecuada, ya que el aire no sólo pasa a través de la malla, hecha para estos efectos, sino que también por el espacio que queda entre la propaganda y las ventanas de los residentes. En cuanto a la falta de visual y luminosidad, sostiene que son temas que específicamente tratan las normas de la Ordenanza N° 107 de 22 de septiembre de 2011, que vela expresamente porque las propagandas cumplan con la aplicación de una tela liviana, flexible y a lo menos semitransparente, para evitar así que el departamento quede sin visual hacia el exterior y no se le prive de la luminosidad necesaria para una vida plena. Concluye que su parte puso total énfasis en la calidad de la malla de la propaganda, velando y supervisando, junto con la Municipalidad, de que fuera aquella que se estipuló en el contrato y de las mismas características que se propuso al Comité, es decir, un tejido con aperturas libres, que permite el paso de aire y luz.

3.- En el fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago, después de aludirse a la naturaleza, presupuestos y finalidad del recurso de protección, se expresa:

- a) Que, en cuanto a la posible ilegalidad que se denuncia como presupuesto de la acción formulada, debe tenerse presente que el asunto de que se trata y que dice relación con la colocación de propaganda comercial en el edificio donde el actor habita, se encuentra regulado, en primer lugar, por la Ley N° 19.537, cuyo art. 17 dispone que son requisitos para la enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos los siguientes: i) realizarse a través de una sesión extraordinaria o por consulta escrita a los copropietarios; ii) firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador de la Comunidad; iii) acompañar antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios; iv) la aprobación debe constar por escrito y firmada por los copropietarios que representen a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio; y, v) el acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura.
- b) Por su parte, la Ordenanza Ex. N° 107 de 22 de septiembre de 2011, regula los Permisos para Instalar Publicidad Onerosa en los Edificios, a cuyas normas principales se refiere el fallo.
- c) A su vez, entre la Comunidad (...) y el Grupo (...), con fecha 26 de septiembre de 2013, se celebró contrato de arrendamiento para exhibir propaganda y posteriormente el 29 de mayo de 2015 se suscribió nueva convención con el mismo objeto. Instrumentos firmados ante Notario y que regulan los detalles de los contratos.
- d) Alude seguidamente la sentencia a los instrumentos acompañados por las partes.
- e) Que enfrentados los antecedentes descritos, con las normas que regulan la propaganda que se dice por el actor ha sido ilegalmente dispuesta en una de las caras del edificio que habita, no resulta posible arribar a la conclusión que aquella parte describe desde que no se advierte que se haya incumplido por parte de la recurrida la normativa que regula la materia.
- f) Ciertamente, y de cara al estatuto contenido en la Ley N° 19.537, aparece que se ha verificado, en el caso *sub judice*, con los presupuestos legales desde que: i.- se realizó el escrutinio de la consulta el 5 de diciembre de 2011, levantándose el acta respectiva con las formalidades legales; ii.- se acompañaron los antecedentes que permitan el entendimiento del proyecto al señalar el motivo de la consulta y en qué se invertirían los montos recaudados; iii.- se contó con la aprobación por escrito y firmada de los copropietarios que representan a lo menos el 75% de los derechos de la comunidad; y iv.- el acta fue reducida a escritura pública con fecha 20 de diciembre de 2011.
- g) La comunidad optó al correspondiente beneficio previsto en la Ordenanza Ex. N° 107 de 22 de septiembre de 2011, y fue declarada vulnerable por Memo de fecha 24 de mayo de 2012, emitido por la Municipalidad de Providencia.
- h) Que, finalmente, el análisis de la norma contenida en el art. 6 del Reglamento de la Ley N° 19.537 (referido a la obligación de los copropietarios de reparar y mantener la unidad de su dominio, de sus muros, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales), no permite concluir la transgresión que invoca el recurrente, desde que dicho precepto

de manera alguna impide proceder al arrendamiento que ha sido acordado por la comunidad recurrida.

i) A lo anterior debe agregarse que, según lo dispone el art. 2 N° 3, letra a) de la Ley N° 19.537, las fachadas y muros exteriores deben ser considerados como bienes comunes pertenecientes a todos los copropietarios. En consecuencia, por tratarse de bienes comunes aquellos que han sido cotizados para la colocación de los pernos de que se sujeta la propaganda, no puede estimarse que se haya incurrido en alguna transgresión a la normativa vigente.

4.- Concluye la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago:

a) Que, por consiguiente, la ilegalidad que ha sido denunciada no se ha verificado en el caso de autos, razón por la cual, desde ya y en ese extremo el basamento del recurso debe, necesariamente, ser descartado.

b) Que, a idéntica conclusión se debe arribar respecto de una eventual impugnación por arbitrariedad, pues no se ha constatado la ausencia de la necesaria racionalidad en el proceder de la recurrida. Desde que no se advierte una manifestación del simple capricho del agente, que es lo que precisamente identifica el requisito en examen. Evidentemente y atento a lo que hasta aquí se ha reflexionado, es posible constatar que la contratación y posterior colocación de la publicidad comercial no da cuenta de una actuación que se condiga con tales características, por cuanto ha sido dispuesta previa consulta a los integrantes de la comunidad y ha tenido además, por objeto, recaudar fondos que van en beneficio de aquella.

c) Que, en atención a lo hasta aquí razonado y, por haberse constatado en el presente caso la inexistencia del elemento esencial para la procedencia de un recurso de protección, esto es, un acto o una omisión ilegal o arbitraria, resulta innecesario analizar la presunta violación de las garantías constitucionales denunciadas.

d) Por estas consideraciones, se rechaza, sin costas, el recurso deducido en contra de la Administración de la Comunidad.

5.- En contra de esta sentencia, la parte recurrente dedujo recurso de apelación. En su fallo, la Corte Suprema, después de reseñar los fundamentos del recurso de protección, expresa:

a) Que, en primer término, respecto de la calidad de bien común de la fachada y de los muros exteriores de un edificio, es preciso señalar que el art. 2 N° 3 letra a) de la Ley N° 19.537 expresamente les asigna tal carácter. Reforzando esta conclusión, alude también al art. 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que define lo que se entiende por “fachada”, como también al Diccionario de la Lengua Española y a lo expuesto sobre el particular por la doctrina.

b) Refiriéndose acto seguido al procedimiento de consulta por escrito que se llevó a cabo, señala que, sobre el particular, conviene tener presente que conforme lo dispone el texto del art. 17 de la Ley N° 19.537, la enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos, debe ser resuelta por la asamblea extraordinaria de copropietarios. Agrega el fallo que la misma norma excluye expresamente de la posibilidad de realizar consulta, ciertas y determinadas materias,

dentro de las cuales se encuentra precisamente la enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

c) Que conforme lo anterior, la consulta realizada a los copropietarios por la Administración del Edificio, en orden a obtener su aprobación para la instalación de propaganda vertical en la fachada y muros externos del edificio, lo fue en un caso no previsto por la ley, toda vez que como ya se dijo para ello se requería de la aprobación de la asamblea extraordinaria de copropietarios, razón por la que la misma carece de toda validez.

d) Que teniendo su origen la autorización otorgada por la recurrida para la instalación de propaganda vertical en la fachada del edificio (mediante la celebración de un contrato de arrendamiento con la empresa ...), precisamente en la consulta antes aludida, resulta evidente que dicha actuación es ilegal y vulnera la garantía fundamental del art. 19 N° 24 de la Constitución Política, en cuanto se ha afectado la facultad de disposición que los copropietarios tienen respecto de los bienes comunes.

e) Concluye el fallo de la Corte Suprema expresando que, por tanto, se revoca la sentencia apelada de 15 de julio de 2015, y en su lugar, se acoge el recurso de protección deducido, debiendo disponer la Administración del Edificio el retiro inmediato de la propaganda vertical instalada en la fachada y muros exteriores del referido edificio, además de abstenerse de disponer de dicho bien común sin cumplir con los requisitos que exige la normativa vigente.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sr. Pedro Pierry A., Sra. Rosa Egnem S. y Sra. María Eugenia Sandoval G. y Abogados Integrantes Sres. Álvaro Quintanilla P. y Jorge Lagos G. Redacción a cargo de Ministro Sr. Pierry.

30.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de 2 de septiembre de 2014, autos Rol N° 1.849-2014.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 21 de la Ley N° 19.537; art. 582 del Código Civil; art. 19 N° 24 de la Constitución Política de la República; y art. 9 del Reglamento de la Ley.

Materia: limitaciones impuestas a los propietarios en el uso de sus unidades sólo pueden estar contempladas en la ley y en el reglamento de copropiedad, y no pueden imponerse en un reglamento interno de la comunidad.

1.- Comparece doña Clara (...), quien recurre de protección en contra del Comité de Administración Condominio (...), de la ciudad de Viña del Mar, afirmando que se ha visto perjudicada y vulnerada en sus derechos constitucionales a través del acto arbitrario e ilegal en que ha incurrido dicho Comité al momento de modificar el reglamento interno del edificio donde reside, conculcando su derecho a la propiedad previsto en el art. 19 N° 24 de la Constitución Política.

Expone la recurrente que ella es propietaria del departamento donde reside desde el año 2008, y que con fecha 1 de julio de 2014, a través de un correo electrónico remitido por dicho Comité, se enteró que se habían efectuado un conjunto de modificaciones al reglamento interno del edificio, en particular a los artículos 25, 33 y 37, en relación con el art. 119 del mismo estatuto. Lo anterior tiene como consecuencia que ella no podría colocar letreros, tender ropa, pegar autoadhesivos, etc., en la fachada de su departamento. Asimismo, no podría destinar su departamento a otros fines que no sean los habitacionales, lo mismo que debiese ocurrir para el caso de arrendar su propiedad, o que en caso de arrendarla sea siempre por períodos mayores a 7 días, y en su caso, de ser por lapsos inferiores a 30 días, los arrendatarios no podrían contar con el uso de espacios comunes como la piscina, estacionamientos de visitas, etc. Que a lo anterior, hay que sumar el hecho de que el incumplimiento de dichas normas implicaría la facultad de que dicho comité podría sancionarla con multas de hasta 3 Unidades Tributarias Mensuales.

Funda su recurso en la imposibilidad que tiene dicho comité para limitar su propiedad por sobre los límites legales; que dicha cuestión conculca la garantía y derecho a la propiedad consignado en el art. 24 N° 19 de la Constitución Política, que en definitiva conserva y protege la propiedad tanto en su uso, goce y disposición, no encontrándose norma alguna en la Ley N° 19.537 que permita a ese comité arrogarse tales facultades, que le perjudican, solicitando en suma que se acoja el recurso y se ordene al comité dejar sin efecto dichas modificaciones, con expresa condena en costas.

2.- Informando el recurso el representante del Comité de Administración, afirma que el condominio cuenta con un reglamento de copropiedad y con un reglamento interno, siendo efectivo que se han planteado propuestas, pero que debe tenerse en consideración: i) que el antiguo artículo [del reglamento interno] hacía alusión a las mismas prohibiciones gráficas y estéticas, esto es, la imposibilidad de colgar letreros y cosas del tenor [de lo indicado] en las terrazas y ventanas; ii) en cuanto a las otras prohibiciones, debe tenerse en consideración que [ello] es en miras a la gran rotación que se genera con arriendos de departamentos por tiempos breves; [por eso es] que se desarrolla en la forma propuesta para evitar inconvenientes a los residentes y [obtener] la baja de los gastos comunes del edificio. Afirma que si bien el derecho de propiedad debe ser respetado, también éste cede frente a consideraciones de la comunidad y que el principal fin de las modificaciones es que los departamentos no sean utilizados para fines comerciales, todas razones por las que solicita el rechazo con costas del recurso.

3.- Consigna seguidamente el fallo que se tiene como hechos indubitados en esta causa de protección los siguientes:

a) Que la recurrente doña Clara (...) es dueña del departamento A-72 del piso 7° del Edificio (...), del Condominio (...), circunstancia que, además de no ser impugnada, aparece acreditada por certificado de dominio vigente que rola a fs. 2.

b) Que con fecha 17 de mayo de 2014, se llevó a cabo una Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Condominio, acto en el cual se acordó modificar los arts. 25, 33 y 37

del Reglamento Interno, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha 12 de agosto de 2014.

c) Las modificaciones consisten en lo siguiente: en el art. 25, se previene que las fachadas (muros, terrazas y ventanas) deberán permanecer siempre despejadas, estando prohibido colocar letreros de cualquier tipo, tender ropa desde las ventanas, pegar autoadhesivos u otros elementos en los vidrios; en el art. 33, se establece que los departamentos sólo podrán ser dados en arrendamiento por períodos no inferiores a 7 días; en el art. 37, se dispone que los arrendatarios temporales, por menos de 30 días, están excluidos del uso de las áreas comunes, piscinas, quincho, sauna, salas de uso múltiple, sala de pool y estacionamientos de visitas.

d) Que existe un Reglamento de Copropiedad, otorgado por escritura pública de fecha 30 de junio de 2005, que rige la comunidad, cuyo art. 24 trata de las prohibiciones y en el que, en la letra k), se dice: “colocar en las fachadas, pasillos o en otros espacios comunes, propaganda, letreros u otros objetos que alteren o afecten la estética del Condominio”. A su vez, en el literal iii) del mismo artículo se prohíbe destinar el departamento a usos comerciales o públicos, tales como: oficina, taller, fábrica, industria, casa de pensión u hospedaje, o apart-hotel.

4.- Señala la Corte que a través del recurso se cuestiona la constitucionalidad y legalidad de las disposiciones ya referidas y que se contienen en el nuevo Reglamento Interno, por considerarse por parte de la actora que a través de ellas se vulnera su derecho de propiedad, imponiendo limitaciones injustificadas al ejercicio de dicho derecho de propiedad.

5.- Que por su parte, la recurrida –administradora del condominio-, sostiene que las normas acordadas incorporar en el Reglamento Interno se han hecho efectivas en virtud de lo que dispone el art. 21 de la Ley N° 19.537, disposición que faculta dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas contempladas en el Reglamento de Copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones impuestas por dicho instrumento y por la ley de Copropiedad. En este sentido, se alega que el Reglamento Interno que denuncia como ilegal la recurrente, sólo reproduce la normativa que se contiene en el Reglamento de Copropiedad, el cual es conocido y aceptado por los propietarios al momento de adquirir un departamento.

6.- Expresa acto seguido el fallo de la Corte, entrando a revisar el fondo del asunto y acogiendo finalmente el recurso en votación dividida:

a) Que el derecho de propiedad está reconocido en el art. 19 N° 24 de la Constitución, norma en cuyo inc. 2° se señala que sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella, y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social.

b) Que atendiendo al precepto constitucional ya citado, se colige, de acuerdo a nuestro régimen jurídico, que sólo por ley puede limitarse el ejercicio del derecho de dominio, lo que no obsta a que tales limitaciones también puedan legítimamente existir por acto voluntario del propietario que acceda a las restricciones de su propio dominio y ello en

virtud del principio que consagra el art. 12 del Código Civil, y según el cual podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés del renunciante y no esté prohibida su renuncia.

c) Que de acuerdo a lo anterior, las limitaciones al ejercicio del derecho de dominio sólo pueden tener como fundamento la ley o bien la propia voluntad que, como en el caso de la especie, se manifiesta en el Reglamento de Copropiedad que el adquirente de un departamento tiene a la vista al momento de comprar.

Así, en el caso de un condominio -sin perjuicio de lo que disponga la ley-, sólo serán legítimas las restricciones que hayan estado contenidas expresamente en el Reglamento de Copropiedad vigente al momento de la compra del departamento, quedando radicados los derechos del propietario en forma permanente e inalterable al momento de la adquisición, sin que con posterioridad pueda menoscabarse la extensión de las facultades, si no es por su propia aceptación.

d) Que lo que dispone el art. 33 del Reglamento Interno –en cuanto a que no podrá arrendar por períodos inferiores a siete noches-, ello importa una obvia limitación a las facultades del dominio que consagra el art. 582 del Código Civil, y esa restricción no aparece –al menos explícitamente- contemplada en el Reglamento de Copropiedad en cuyo cuerpo normativo sólo se alude, en el art. 24°, que los departamentos no podrán ser destinados a apart-hotel, lo que no puede interpretarse como una limitación a la facultad de arrendar que asiste al propietario del departamento.

e) Que el Reglamento Interno –en cuanto en su art. 37 excluye el uso de las áreas comunes a los arrendatarios temporales por términos inferiores a 30 días- aparece estableciendo limitaciones adicionales que no contemplaba el Reglamento de Copropiedad, de tal manera que ellas resultan injustificadas.

f) Que asimismo se observa que el art. 25 del Reglamento Interno, señala que “está prohibido colocar letreros de cualquier tipo”, prohibición que excede lo que sobre la materia previene el art. 24 del Reglamento de Copropiedad, el cual sólo refiere la prohibición para colocar en las fachadas, pasillos o en otros espacios comunes propaganda, letreros u otros objetos que alteren o afecten la estética del Condominio. En efecto, este último artículo está referido exclusivamente a las fachadas “o en otros espacios comunes”, de lo que no puede colegirse que ello autorice prohibir letreros como “se arrienda”, en la ventana del departamento, siempre y cuando ese cartel tenga una forma y presentación adecuada y compatible con la estética del edificio.

g) Que de lo razonado anteriormente, se concluye que las normas ya indicadas –arts. 25, 33 y 37 del Reglamento Interno del Condominio- incorporan o establecen limitaciones al legítimo ejercicio del derecho de dominio que asiste a la recurrente, por cuanto ellas trascienden y exceden la normativa prevista en el Reglamento de Copropiedad que la propietaria implícitamente aceptó al adquirir el departamento y por ende, ese Reglamento Interno –en la normativa pertinente a este recurso- supone un menoscabo injustificado al ejercicio del derecho de propiedad, lo que corresponde ser reparado por esta vía de protección, razón por la cual el presente recurso será acogido.

h) Por estas consideraciones, disposiciones citadas y especialmente lo previsto en los arts. 19 N° 24 inc. 2° y 20 de nuestra Constitución Política, art. 582 del Código Civil y art. 9 del Reglamento de la Ley N° 19.537, se acoge el recurso de protección deducido por doña

Clara (...) y, como medida de restablecimiento del imperio del derecho, se declara que la Administración del Condominio (...), estará impedida de: i) Limitar el período por el cual la recurrente pueda arrendar el departamento de su propiedad; ii) Impedir o restringir a los arrendatarios de la recurrente el uso de los espacios comunes, a que tiene acceso normalmente un propietario, como piscina, quincho, sauna, sala de uso múltiple, sala de pool y estacionamiento de visitas; iii) Impedir colocar letreros en las ventanas de su departamento, siempre que ellos, por su forma y presentación, no afecten la estética del edificio.

i) Acordada con el voto del Ministro Sr. Alejandro García Silva, quien fue de opinión de rechazar el recurso, en lo que se refiere a la prohibición de instalar carteles en las ventanas, letreros de cualquier tipo, pegar autoadhesivos u otros elementos en los vidrios, atendido a que de acuerdo al reglamento de copropiedad vigente a la fecha de compra del departamento por parte de la recurrente, en su art. 24 letra k) le estaba expresamente prohibido colocar en la fachada del edificio propaganda, letreros u otros objetos que alteren o afecten la estética del condominio, que es lo que por el art. 25 del Reglamento Interno nuevamente se prohíbe.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, integrada por los Ministros Sra. Rosa Aguirre Carvajal, Sr. Alejandro García Silva y el Abogado Integrante Sr. Pedro Arraztoa Ancízar. Redacción del Sr. Arraztoa y el voto de minoría, en lo pertinente, de su autor.

31.- Sentencia de la Corte Suprema de 21 de noviembre de 2016, autos Rol N° 40.605-2016.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 31 de la Ley N° 19.537; arts. 1, 19 N° 2 y N° 24, de la Constitución Política de la República.

Materia: exigencias contenidas en Reglamento de Copropiedad, respecto al nivel o calidad de las construcciones que se emplacen al interior del condominio son discriminatorias y por ende vulneran garantía constitucional de igualdad ante la ley, si las primeras no responden a parámetros objetivos y comprobables.

1.- Comparece doña Luz (...), quien recurre de protección en contra del Comité de Administración de (...). Expone que el 1 de diciembre de 2015 adquirió un inmueble en el Condominio (...), camino a Santa Juana, sector rural. Como el inmueble no tenía construcción, contrató con la empresa constructora (...) una vivienda que sería instalada en su propiedad y a la que le haría algunas transformaciones para adecuarla a sus intenciones. Pagó por la casa y el inmueble un total de \$43.500.000.-, sin contar las terminaciones y adecuaciones. El 15 de marzo de 2016, el representante de Aguas Mitrinhue le extendió certificado por el cual se le aprueban los antecedentes entregados por el proyectista respecto de su propiedad. Asimismo, el 19 de febrero de 2016, se emitió por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Coronel el certificado de

informaciones previas, y el 20 del mismo mes, y luego de meses de haber adquirido la propiedad, recibió un correo de doña Constanza (...), representante del comité recurrido, en el que se le indica que su vivienda “no guarda armonía con el entorno, nivel y calidad del condominio” y por ello impiden el ingreso de la constructora, para levantar su casa.

A juicio de la recurrente, el actuar del comité constituye una discriminación, ya que en un sector rural se le exige un nivel en armonía con el entorno, y este entorno es totalmente rural. Por último, le exigen que su casa esté acorde con la calidad del condominio, sin saber a qué calidad se refieren.

Sostiene que los recurridos, al negar la construcción de su casa, conculcan las garantías constitucionales señaladas en el art. 19 N° 24 de la Constitución Política del Estado, esto es, el derecho de propiedad, el derecho de igualdad ante la ley, ya que por motivos sociales, económicos y/o culturales le otorgan un trato discriminatorio, excediendo de los derechos y garantías constitucionales que deben ser respetados por todos, sea cual fuere su estirpe o condición.

Manifiesta además, que se ha conculcado el derecho a su honra y a la de su familia, al discriminarlos por una casa de \$43.500.000.-, ya que al parecer debe construir una casa de \$100.000.000.- para dar el gusto a los vecinos y mantener el daño “arribismo” en que muchas personas viven.

Añade que se ha transgredido el derecho al debido proceso, señalado en el art. 19 N° 3, inc. 4°, de la Constitución Política, ya que por vías de hecho la recurrida impidió que construya su casa, no obstante que se le autorizó la factibilidad del agua y se le entregó por la Municipalidad de Coronel el Certificado de Informaciones Previas.

Agrega que los recurridos están ejerciendo una autotutela, haciéndose justicia por su propia mano, al impedir que construya su casa amparados por acuerdos privados que le hicieron llegar casi cinco meses después de comenzar sus trámites de construcción.

Termina solicitando se acoja el recurso, disponiendo que la recurrida debe abstenerse de impedir de cualquier forma y hacer cesar de inmediato cualquier acto que impida a la recurrente construir su casa, levante paneles y realice todas las conexiones que correspondan, sin perjuicio de otras acciones que pueda hacer valer y demás resoluciones que adopte esta Corte, con costas.

2.- A fs. 81, doña Margarita (...), informa que el 19 de abril (no precisa año), el Comité de Administración de (...) sostuvo una reunión con la recurrente y su cónyuge, con el objeto de informarle que el Proyecto de Arquitectura presentado al Comité se rechazaba, debido a que no cumplía con el art. 55 letra f) del Reglamento de Copropiedad vigente.

Admite que la recurrente compró un sitio ubicado en la manzana 5, lote 10 del condominio antes señalado, por lo que es copropietaria del mismo.

Hace presente que se trata de un Condominio Tipo B, que se encuentra acogido a las disposiciones de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuyo plano de urbanización, certificado de recepción de urbanización, certificado de copropiedad inmobiliaria y plano de copropiedad, se encuentran agregados bajo los números 1 y 2, al final del Registro de Propiedad, Sección Especial Ley de Copropiedad Inmobiliaria, del año 2002, del Conservador de Bienes Raíces de Coronel, así como el Reglamento de Copropiedad vigente y sus respectivas modificaciones. Todos estos antecedentes se

encuentran especificados en la escritura de compraventa del sitio, de propiedad de la recurrente, en la que se expresa que la parte compradora declara conocerlos y aceptarlos en su integridad.

De igual modo, sostiene que los certificados de informaciones extendidos por la Municipalidad de Coronel respecto de los sitios al interior del condominio y de los alrededores a éste, señalan que la zona es urbana y no rural.

Indica que es efectivo que el sitio adquirido por la recurrente se encuentra sin construcción y que realizó la compra de una vivienda prefabricada modelo Vichuquén en febrero de 2016 y que en marzo presentó el proyecto de arquitectura para la aprobación del comité de administración.

Expresa que el Reglamento de Copropiedad que rige al Condominio, en su art. 55 letra f), contiene la obligación por parte de los copropietarios de presentar los proyectos de arquitectura al Comité de Administración, el cual extiende un certificado a la Municipalidad informando su aprobación, el que junto a otros requisitos dan paso al Permiso de Edificación extendido por la Municipalidad. En consecuencia, la presentación del proyecto es previa a la compra y/o construcción de una vivienda.

Señala que el certificado extendido por el representante de Aguas Mitrinhue se refiere a la factibilidad de conexión a la red de agua potable, pero no al proyecto de arquitectura. También aduce que el certificado de informaciones previas que otorga el Municipio no constituye un permiso de edificación.

Niega haber incurrido en acto discriminatorio respecto de la recurrente, puesto que ella presentó el proyecto arquitectónico de la vivienda en el mes de marzo, el que fue examinado por el comité y fue llevado a la asamblea ordinaria de copropietarios el 30 de marzo de 2016, y en ella se manifestó un rechazo general de los asistentes al mencionado proyecto. En razón de lo anterior el 1 de abril último el administrador del condominio envió el correo electrónico a la recurrente informándole del rechazo.

Informa que el 5 de abril de 2016 se reunió el comité con la recurrente y el cónyuge de ésta. En dicha reunión la recurrente aseveró no tener conocimiento del Reglamento de Copropiedad. Luego de explicarle la situación, acordaron que ella realizaría modificaciones al proyecto, lo que hizo, cambiando el material del tejado, pero la casa continuó siendo prefabricada de 70 metros cuadrados, asentada sobre apoyos de hormigón, no contando con radier en su base, dejando un vacío entre el suelo y la base de la vivienda, de modo que no cambió sustancialmente el diseño.

Agrega que el 19 de abril se citó a reunión a doña (...) y su cónyuge para informarles respecto de la decisión finalmente tomada por el Comité de Administración, explicándole que con las modificaciones presentadas, el diseño de la vivienda no cambia sustancialmente y que la negación al proyecto no es debido a que su casa es de madera, sino exclusivamente al diseño de esta, ya que continúa siendo una casa prefabricada básica con techumbre a dos aguas y sin base de radier de hormigón. Se le informa además que no se le restringe de presentar un nuevo proyecto en el corto o mediano plazo y que el actual no es precedente de uno futuro.

Finalmente señala que no existen garantías constitucionales conculcadas y solicita el rechazo del recurso en todas sus partes, con costas.

3.- Expresa en su sentencia la Corte de Apelaciones de Concepción:

a) Que, en el caso de que se trata, se ha pedido por la recurrente, que esta Corte disponga que el Comité de Administración del Condominio (...) se abstenga de impedir de cualquier forma, y [disponga también] el cese inmediato de cualquier acto que impida a Luz (...) construir su casa, levantar paneles y realizar las conexiones que corresponda.

b) Se sostiene en el recurso, que la recurrente compró mediante escritura pública de 1 de diciembre de 2015, el Lote N° 10 de la manzana 5 del Condominio (...), en la suma de \$30.000.000.-

c) El señalado inmueble carecía de vivienda, por lo que la recurrente compró en \$13.500.000.- una casa prefabricada el 9 de febrero de 2016, que sería instalada en el sitio antes mencionado.

d) Sin embargo, el 20 de abril último, la representante del Comité recurrido le comunicó por correo electrónico que en reunión del Comité de Administración, se acordó rechazar la instalación de una vivienda adquirida por la actora, porque el proyecto no cumple con las condiciones establecidas por el art. 55 letra f) del Reglamento Interno vigente, que establece que “los proyectos de arquitectura deberán guardar armonía con el entorno, nivel y calidad del condominio”. Así, por tratarse de una casa prefabricada básica, no guarda concordancia con el nivel y la calidad de las viviendas actualmente construidas dentro del condominio. La asamblea ordinaria de copropietarios, también manifestó su rechazo al referido proyecto.

e) Que informando la recurrida afirmó, en síntesis, que el citado art. 55 letra f) establece que “Los proyectos de arquitectura deberán guardar armonía con el entorno, nivel y calidad del condominio; todo propietario que desee construir o instalar una vivienda, deberá obtener la visación del proyecto por el Comité de Administración (...) quienes podrán hacer las observaciones que fueren pertinentes para resguardar lo anterior; las viviendas que se construyan y sus anexos, no podrán consultar la instalación de cubiertas o techumbres de acero galvanizado o de zinc; como tampoco de tipo ondulado de cualquier material”.

f) Que en la escritura de compraventa citada, se dejó expresa constancia en la cláusula quinta, que “La compradora declara conocer y aceptar la existencia de un Reglamento de copropiedad como de su modificación y que grava a la propiedad vendida en este acto”.

g) Que del documento que rola a fojas 62 titulado “Condominio (...) Reglamento de Copropiedad”, según escritura pública de 15 de febrero de 2001 inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Coronel (...); modificado según escritura pública de 28 de junio de 2002, inscrita en el mismo Conservador (...), se precisa que éste tiene el carácter de obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguna de las unidades del condominio y para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda su uso o goce, o que los ocupe a cualquier título.

Y en su art. 55 letra f) se consigna la norma transcrita, que sirvió de fundamento para no aceptar el proyecto arquitectónico presentado por la recurrente al comité de administración del condominio.

4.- Agrega el fallo que la Ley N° 19.537 dispone en su art. 28: “Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijas con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos; b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes (...).”

En su art. 31, manda: “Los propietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios,¹⁰⁸ podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas”.

5.- Que, de los argumentos dados tanto por la recurrente como por la recurrida, así como de la documentación que se ha citado precedentemente, como de la normativa atinente a esta materia, permiten concluir que la presente, no es la vía idónea para resolver las peticiones de la actora.

En efecto, el recurso de protección de garantías constitucionales está destinado a conceder el amparo que el afectado solicita, respecto de derechos fundamentales, preexistentes e indubitados, pero no respecto de aquellos en que existe controversia.

6.- Agrega el fallo de la Corte de Concepción que, en efecto, de los hechos que motivaron la interposición del presente recurso, se desprende que la supuesta vulneración de derechos que acusa la actora, tiene su origen en el contrato de compraventa del terreno, en el que se da por establecido que conoce y acepta el Reglamento de Copropiedad que grava el inmueble que compró,¹⁰⁹ y que ahora tilda de arbitrario, conforme al cual, cada propietario que desee construir una vivienda dentro del condominio, debe *presentar previamente el proyecto arquitectónico al Comité de Administración, para su visación, para “resguardar la armonía con el entorno, nivel y calidad del condominio”*.¹¹⁰

Visación (sic) que a la actora le fue denegada por las razones que se indicaron en esta sentencia.

Lo anterior implica, que mientras la recurrente califica la vivienda que desea instalar en su terreno, como apropiada para el lugar, el comité recurrido, estima precisamente lo contrario, y por tal razón, de acuerdo a las facultades que el Reglamento le otorga y que, valga la redundancia, la recurrente afirmó expresamente, conocer y aceptar, le deniegan la visación (sic) pedida.

7.- Que, en consecuencia, la controversia antes expuesta excede los límites de esta acción constitucional de amparo y no puede ser empleada como sustituto jurisdiccional como pretende la recurrente, para decidir acerca de la instalación de una casa prefabricada, dentro del condominio sujeto al régimen de copropiedad inmobiliaria.

8.- Que, atendido lo reflexionado en los motivos precedentes, resulta innecesario entrar al análisis de las garantías constitucionales que se dicen vulneradas.

¹⁰⁸ El subrayado está en el fallo.

¹⁰⁹ El subrayado está en la sentencia.

¹¹⁰ En cursivas en el fallo.

Redactó la Ministra Sra. Valentina Salvo Oviedo. Integró también la Sala el Abogado Integrante Sr. Hugo Tapia Elorza. No se indica tercer integrante.

9.- En contra de esta sentencia, la parte recurrente dedujo recurso de apelación. Conociendo del mismo la Corte Suprema, expresa ésta en su fallo:

a) Después de referirse a los hechos de la causa, la Corte Suprema reproduce el tenor del art. 55 del Reglamento de Copropiedad, que sirve de fundamento para negar la autorización al proyecto arquitectónico de la recurrente. Agrega seguidamente la Corte Suprema que, como primer alcance, debe desde ya anotarse que en parte alguna de la disposición en comento, que es aquella en que se asila la recurrida para justificar su actuación, se excluye la construcción de viviendas prefabricadas al interior del condominio.

b) Consigna el fallo que sin perjuicio que el Reglamento en cuestión fue expresamente aceptado por la recurrente al comprar su inmueble, no puede soslayarse que las expresiones “entorno”, “nivel” y “calidad” empleadas en la prohibición descrita en la letra f) del art. 55 son de contenido esencialmente subjetivo y, por lo mismo, expuestas a la interpretación que la Administración o el Comité de turno quieran impregnarles.

c) Que, según el Diccionario de la Real Academia Española, la voz **entorno** dice relación con “ambiente, lo que rodea”, “conjunto de características que definen el lugar y la forma de ejecución de una aplicación”. Por su parte, **nivel** se define como “categoría, rango”; y **calidad** como “propiedad o conjunto de propiedades inherentes a algo, que permiten juzgar su valor”.

d) Que, las anteriores, son todas acepciones que denotan que, para que la interpretación actual de las mismas no sea discriminatoria y, consecuentemente, arbitraria, la integración de su contenido requiere de referente o parámetro objetivo y anterior a partir del cual se pueda concluir –en forma racional- que una cosa cumple o incumple con el “entorno, nivel y calidad”, referente o parámetro que, en la especie, no ha sido aportado por quien lo ha invocado. En efecto, sólo la recurrente ha entregado evidencias, inobjetadas de contrario, acerca de las características de las viviendas y del Condominio (...) mediante las fotografías que adjuntó a su presentación de 3 de mayo de 2016, de las que no es posible inferir las condiciones que la recurrida intenta atribuirles a éstas, lo que denota los primeros indicios de discriminación que la recurrente les imputa.

e) Que junto con lo anterior, lo que resulta en definitiva decidor acerca del asunto, son los términos que expone la propia recurrida en su informe y relativos a las explicaciones que se le proporcionaron a la recurrente en la reunión que con ella sostuvo el Comité de Administración el día 19 de abril del año en curso, oportunidad en la que se le explicó que la negativa a aprobar el diseño de la vivienda, luego de las modificaciones introducidas por la propietaria a instancias de dicho Comité, no decían relación con la circunstancia que la vivienda sea de madera sino “exclusivamente al diseño de ésta: continúa siendo una casa prefabricada básica con techumbre de dos aguas y sin base de radier de hormigón”, agregándose más adelante que “las viviendas ya construidas y en proceso de construcción en Condominio (...) presentan una superficie ‘desde’ 120 metros cuadrados, con avalúo comercial ‘desde’ 3.500 unidades de fomento”, asertos que ponen de relieve –

y en toda su extensión- la efectividad de la actuación arbitraria denunciada, y que aparece reforzada con lo expuesto por la Sra. Constanza (...) en correo electrónico remitido a la recurrente el día 20 de abril de este año en el sentido que, de acuerdo a lo conversado en reunión sostenida el día anterior, el proyecto presentado por la recurrente es “respecto de una casa prefabricada básica que no guarda concordancia con el nivel y la calidad de las viviendas actualmente construidas dentro del condominio”, aspecto, este último, que, como se adelantó, no ha sido demostrado por la recurrida.

10.- En su parte resolutive, señala la sentencia de la Corte Suprema:

a) Que, lo anterior, es bastante para acoger el presente arbitrio de protección toda vez que las explicaciones ofrecidas por la recurrida para no aprobar el proyecto de arquitectura y, por consiguiente, la construcción de la vivienda adquirida por la recurrente para ser emplazada al interior de un inmueble de su propiedad, asilado en lo dispuesto en el art. 55 letra f) del ya citado Reglamento de Copropiedad, lesionan –qué duda cabe- el principio de igualdad y del que emana la proscripción de toda forma de discriminación, principio que la doctrina nacional coincide constituye uno de los pilares conceptuales y bases del ordenamiento constitucional chileno y consagrado, a nivel constitucional, a partir de la frase inicial contemplada en el art. 1° de la Constitución Política de la República (“Las personas nacen libres e iguales en dignidad y derechos”) y elevado a rango de garantía constitucional en el numeral 2 del art. 19 de la Carta Fundamental, toda vez que es claro que, en la especie, se está en presencia de una diferencia de trato que carece de una justificación admisible, lo que torna en arbitraria la actuación de la recurrida.

b) Que lo establecido en el art. 31 de la Ley N° 19.537 no es bastante para hacer variar lo concluido, pues la constatación flagrante de la violación de la garantía constitucional en los términos expuestos, es precisamente una de las hipótesis que obligan a la judicatura a actuar prontamente otorgando la protección urgente que requiere la vulneración ostensible de una garantía constitucional, velando por la restitución del *statu quo* que la Constitución Política de la república garantiza, y sin perjuicio del ejercicio de otras acciones y derechos.

c) Por estas consideraciones y de conformidad asimismo con lo que disponen el art. 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre la materia, se revoca la sentencia apelada de 13 de junio último y, en su lugar, se acoge, sin costas, el recurso de protección deducido por doña Luz (...) y, en consecuencia, se ordena a la recurrida hacer cesar los actos que impiden a la recurrente construir su casa en el inmueble de su propiedad, según el proyecto previamente advertido por ella. En consecuencia, la recurrente podrá presentar su proyecto de construcción directamente en el Departamento de la municipalidad respectiva para su evaluación.

d) Se previene que el Ministro Sr. Brito sostiene que los hechos establecidos afectan el pleno ejercicio del derecho de propiedad relativo al bien raíz de que se trata, pues las exigencias formuladas al proyecto de construcción son arbitrarias, esto es, carentes de fundamentos reales y probados, toda vez que los motivos del impedimento para construir no son verificables, más aún cuando se sustentan en supuestos conflictos con el

“entorno”, “nivel” y “calidad” de las demás construcciones, criterios que son enteramente discutibles.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Sergio Muñoz G., Haroldo Brito C., Sra. María Eugenia Sandoval G., Sr. Carlos Aránguiz Z. y Sr. Manuel Valderrama R. Redacción a cargo de Ministro Sr. Aránguiz y la prevención de su autor.

32.- Sentencia de Apelaciones de Santiago de 11 de abril de 2012, autos Rol N° 5.549-2012.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 5 de la Ley N° 19.537; y art. 19 N° 3, inc. 4° y N° 24 de la Constitución Política de la República.

Materia: no procede disponer suspensión de suministro eléctrico a consecuencia de no haberse pagado el daño causado a un bien común del condominio, pues esta situación no está contemplada en el apremio contemplado en el art. 5 de la Ley N° 19.537.

1.- Comparecen don Felipe (...) y doña Valentina (...), quienes deducen acción de protección en contra del Comité de Administración de la Galería Comercial Edificio Portal Lyon, por el acto que estiman arbitrario e ilegal, consistente en que la recurrida habría procedido a cortar la luz del local comercial que arriendan, pese a encontrarse el día en el pago de los gastos comunes.

Fundan su acción en el hecho que con fecha 17 de febrero de 2012 recibieron una carta suscrita por la Administradora y el Presidente del Comité de Administración, dando cuenta que debían por concepto de gasto común la suma de \$225.554.-, correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2011 y enero de 2012, pese a que su parte consignó dichas sumas en la Tesorería General de la República, atendida la negativa de la recurrida a recibir los pagos en la oficina de Administración, hecho que además reconoce en la misiva que le fue remitida.

Estiman, en consecuencia, que el actuar de la recurrida vulnera sus derechos constitucionales establecidos en los números 2, 21 y 24 del art. 19 de la Constitución Política de la República, por lo que en definitiva solicitan se acoja el presente recurso de protección, ordenando a la recurrida que se abstenga en su accionar arbitrario e ilegal, ordenándole la reposición inmediata del suministro eléctrico, con expresa condenación en costas.

2.- Que evacuando informe la recurrida, señala en primer término que el recurso carece de todo fundamento, tanto en los hechos como en el derecho, haciendo especialmente presente un episodio ocurrido con fecha 16 de junio de 2011, y en el cual, y dado un confuso incidente protagonizado en el ascensor del edificio, el recurrente Felipe (...), procedió a causar graves daños al mismo, y cuyo monto de reparación asciende a

\$996.240.-, los que no han podido ser cargados bajo el concepto de gastos comunes, sin perjuicio de haberse acordado seguir la correspondiente acción civil en su contra.

Sostiene que ha sido éste el motivo por el cual el recurrente señalado no ha comparecido hasta las oficinas de la Administración, con la finalidad de cancelar los gastos comunes adeudados, y que con su actitud sólo busca evitar se efectúe el cobro verbal de los daños ocasionados al ascensor.

Manifiesta que así las cosas, nunca existió la real voluntad del referido recurrente en orden a cancelar los gastos comunes cobrados, pues ni siquiera intentó hacerlo por medio de otra persona (lo que es de usual ocurrencia), o a través del procedimiento que el Tribunal de Policía Local tiene contemplado para ello.

En cuanto a las consignaciones efectuadas en la Tesorería General de la República, señala la recurrida que las mismas constituyen un procedimiento ajeno a las normas del pago previstas en el art. 1568 y demás pertinentes del Código Civil, por cuanto ni siquiera ha existido una oferta de pago, y que con ello sólo se pretende sobrecargar las gestiones de la Administración, lo que perjudica a toda la comunidad del Edificio.

Concluye señalando que su parte no ha cometido acto arbitrario e ilegal alguno, sino que por el contrario, ha sido el recurrente quien se ha rehusado a realizar los pagos en el lugar y de la forma estipulada en la ley de copropiedad, razón por la que su parte, haciendo uso de la facultad que el art. 5 de la Ley 19.537 le entrega, procedió al corte de energía eléctrica del local arrendado por el recurrente, por lo que en definitiva solicita se rechace el presente recurso de protección.

3.- Expresa el fallo de la Corte de Apelaciones:

a) Que en la especie, del tenor del recurso queda de manifiesto que el acto impugnado consiste en que los recurrentes señalan haber cancelado el total de los gastos comunes que el recurrido les cobra, y por los cuales se habría procedido con fecha 17 de febrero de 2012 a emitir una carta que señala que en caso de no pago de los mismos, se procedería al corte de la energía eléctrica, amenaza que se habría concretado el día 2 de marzo de 2012.

b) Que, por su parte, la recurrida señala haber hecho uso de la facultad legal contemplada en el art. 5 de la Ley N° 19.537, que establece que en caso que el reglamento de copropiedad lo autorice, y previo acuerdo del comité de administración, se podrá suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentran morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas de los gastos comunes.

c) Que, no obstante el pago por consignación al que hacen referencia los recurrentes no aparece que se ajuste a las normas legales que regulan el mismo, por lo que éste no surtiría sus efectos propios. Empero, consta en el proceso la carta enviada por la recurrida y en la cual se otorga al recurrente Felipe (...) plazo de 10 días, tanto para la cancelación de los gastos comunes, como para aquellos que se originaron por eventuales daños causados al ascensor del edificio, bajo apercibimiento de cortarse la energía eléctrica el día 28 de febrero de 2012.

d) Que, de esta manera, la recurrida ha excedido las facultades que la norma referida le otorga, por cuanto ha incluido dentro de la sanción prevista en el art. 5 de la Ley N°

19.537, cobros por conceptos ajenos al de gasto común, como lo es la reparación de una ascensor eventualmente dañado por el recurrente individualizado, el cual utilizó como fundamento del apremio.

e) Que, en consecuencia, sólo es posible estimar que el actuar de la recurrida ha vulnerado las garantías constitucionales establecidas en el art. 19 N° 3 inc. 4° y 24 de la Constitución Política de la República, por cuanto la recurrida ha aplicado apremios respecto de hechos que la ley no ha contemplado, razón por la cual el presente recurso deberá ser acogido.

f) Por estas consideraciones, se declara que se acoge el recurso de protección deducido en autos, y se le ordena a la recurrida Comité de Administración de la galería Comercial Edificio Portal Lyon, que se abstenga de aplicar el apremio contemplado en el art. 5 de la Ley N° 19.537, para obtener el pago de conceptos no correspondientes a gastos comunes del Local (...), debiendo limitar la referida sanción a aquellos expendios estrictamente establecidos en la ley, sin costas.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro Sr. Mauricio Silva Cancino, Ministro (S) Sr. Humberto Provoste Bachmann y el Abogado Integrante Sra. Claudia Schmidt Hott. No se indica redactor.

4.- La sentencia fue confirmada sin declaraciones, por fallo de la Corte Suprema de fecha 31 de mayo de 2012, dictado en los autos Rol N° 3.278-2012.

33.- Sentencia de Corte de Apelaciones de Iquique de 24 de julio de 2014, autos Rol N° 369-2015.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 8 y 33 de la Ley N° 19.537; y art. 19, números 2, 3 y 24 de la Constitución Política.

Materia: conflicto suscitado por la prohibición de uso de estacionamiento a residente del Condominio, debe ser resuelto por Juez de Policía Local.

1.- Comparece Varinia (...), con domicilio en Avenida (...), departamento N° 167-B, del Edificio (...), Iquique, quien recurre de protección en contra del Comité de Administración del Condominio (...). Refiere que el día 3 de junio de 2015, los conserjes del edificio le comunican verbalmente que por orden del Administrador y del presidente del Comité de Administración, se le prohibía el uso del estacionamiento N° 4, propiedad dependiente del departamento en que reside, sin expresar razones, motivos o fundamentos de la decisión. Además, le informaron que por orden del presidente del Comité de Administración, colocaron un “traba-ruedas” en el vehículo estacionado, impidiendo su circulación. Acto seguido, en su calidad de residente del Condominio, concurrió a conversar y pedirle explicaciones a Jorge (...), Presidente del Comité de Administración, preguntándole por qué, mediante “vías de hecho”, prohibía el uso del estacionamiento, teniendo por respuesta que se le desconocía su calidad de residente del edificio,

concediéndole un plazo de días, hasta el 11 de junio, para que acreditara propiedad sobre el inmueble en el que habita.

Indica que nunca ha sido notificada por escrito de la decisión del administrador y/o Comité de Administración, para poder ejercer los derechos de defensa en su calidad de residente del Comdominio.

Manifiesta que el 12 de junio se produjo un episodio similar al descrito, y nuevamente se le señaló que se le desconocía su calidad de residente del edificio.

En atención a lo señalado, indica que el acto ilegal y arbitrario específico contra el cual recurre de protección lo constituye la prohibición de uso del estacionamiento N° 4, propiedad dependiente del departamento 167-B, del Condominio –del cual tiene calidad de residente- mediante las vías de hecho descritas, lo que vulnera a su vez las garantías constitucionales de igualdad ante la ley; el derecho a no ser juzgada por comisiones especiales; y el derecho de propiedad sobre toda clase de bienes, ya que no se han expresado razones, fundamentos ni motivo alguno amparado en la Ley N° 19.537 y en su Reglamento, ni en el Reglamento de Copropiedad ni en el Reglamento Interno de Convivencia, ambos del Condominio.

En relación a la garantía del numeral 2 del art. 19 de la Constitución Política de la República, señala que no existe finalidad constitucionalmente válida en la actuación del Presidente del Comité de Administración para la prohibición del uso del estacionamiento, propiedad dependiente del departamento en el cual la recurrente reside, pues se trata de una diferenciación arbitraria, en circunstancias que debió justificar por qué decidió prohibir el uso del estacionamiento, fundamentado en alguna norma legal, reglamentaria o estatutaria interna, y en particular, en las normas contenidas en el Reglamento Interno de Convivencia del Condominio, que establece la figura de residente como aquella persona que vive en el edificio, sea propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título.

Alega también la vulneración de la garantía del art. 19 N° 3 de la Carta Fundamental, esto es, la igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos y, en lo particular, a no ser juzgado por una comisión especial, pues el ejercicio de su derecho a usar el estacionamiento “propiedad del departamento en que reside” (sic) sólo puede afectarse por una causa legal, debidamente comprobada, luego de un debido proceso, en el que se haya permitido y garantizado a la recurrente el ejercicio de los derechos que establece la Ley N° 19.537, su reglamento, el reglamento de copropiedad y el reglamento interno de convivencia del Condominio, situación que no ha ocurrido en la especie.

En lo que dice relación con el derecho de propiedad, expresa que el acto ilegal y arbitrario cometido por la recurrida, vulnera el derecho de la recurrente, toda vez que se le prohíbe ejercer una de las facultades del dominio, a saber, “usar” el estacionamiento propiedad del departamento que ocupa en calidad de residente.

En mérito de lo señalado, solicita que se adopten todas las medidas necesarias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección de sus derechos, en especial, ordenar a la recurrida dejar sin efecto la prohibición de uso del estacionamiento singularizado y abstenerse, en lo sucesivo, de toda vía de hecho que impida el libre uso del mismo, con costas.

2.- A fs. 30, se hizo efectivo el apercibimiento de la recurrida, prescindiéndose de su informe.

3.- Seguidamente, el fallo, tras aludir a la naturaleza del recurso de protección como una acción cautelar de amparo dirigido a proteger a la víctima de un acto u omisión ilegal o arbitrario que le afecta, ya sea privando, perturbando o amenazando el ejercicio legítimo de un derecho reconocido por la Constitución, expresa que de lo dicho, se colige que para acoger la presente acción cautelar debe constatarse el carácter preexistente e indiscutible del derecho afectado, condición que no se verifica en la especie.

En efecto, una vez examinados los dichos de la recurrente y analizados los documentos que acompañaron las partes, en conformidad a las reglas de la sana crítica, sólo es posible visualizar la discrepancia que presentan acerca de si la recurrente posee o no algún título que la habilite para hacer uso del citado estacionamiento, del cual deriven derechos subjetivos para su parte, no constituyendo derechos indubitados para efectos de esta acción cautelar, y en dicha circunstancia, no puede llegar a constituirse en una instancia de declaración de aquéllos, la que queda entregada a los Juzgados de Policía Local, quienes conocen de las discrepancias suscitadas entre los copropietarios y el Comité de Administración, conforme lo dispone el art. 8 [y el art. 33] de la Ley N° 19.537.

En consecuencia, no existe una acción arbitraria o ilegal que conculque un derecho indiscutido y preexistente de aquellos cuyo imperio esta Corte debe proteger, por lo que la presente acción ha de ser rechazada.

Pronunciada por la Corte de Apelaciones de Iquique, integrada por los Ministros Srta. Mirta Chamorro Pinto y Sr. Erico Gatica Muñoz y Abogado Integrante Sr. Juan Rebollo Zagal. No se indica redactor.

34.- Sentencia de Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 4 de mayo de 2017, autos Rol N° 23.256-2017.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 19 N° 2 de la Constitución Política de la República.

Materia: la controversia de autos radica en determinar si las multas incluidas en los gastos comunes que se cobran a la recurrente constituyen gastos comunes al tenor de lo que dispone la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, para luego examinar si el acto anunciado en la carta que motiva la acción que se revisa, a saber corte de suministro de agua caliente, se ajusta a los parámetros de legalidad y razonabilidad. Corte concluye que el corte de suministro de agua caliente no vulnera ni amenaza el derecho de propiedad del recurrente, como ha alegado en su libelo, pero sí la garantía constitucional de igualdad ante la ley reconocida en el numeral dos del artículo 19 de la carta fundamental, al aplicarle apremio fuera de los casos establecidos por la ley, creando así una discriminación arbitraria respecto del resto de los residentes de la comunidad.

“VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que comparece don José Miguel Fuentes Pacheco, quien recurre de protección en contra de los representantes legales de la Comunidad Parque Sacramentinos II, por el acto que estima ilegal y arbitrario de constantemente cortar el agua caliente y publicar en los ascensores a los residentes y comuneros que caen en deuda de tres meses de gastos comunes, lo que lesiona su garantía constitucional del artículo 19 N° 24, en cuanto no puede gozar de todos los atributos del dominio sobre el inmueble.

Manifiesta el recurrente que vive en el inmueble de la comunidad, en calidad de arrendatario, y que la actuación denunciada es ilegal porque la Ley de Copropiedad Inmobiliaria no faculta a la administración del edificio para cortar el suministro de agua caliente ni para publicar a los morosos. Conforme artículo 5, las únicas sanciones aplicables son el pago de intereses, la indemnización de perjuicios eventualmente y la suspensión del suministro eléctrico.

Pide que se acoja el recurso de protección, arbitrando las medidas pertinentes para restablecer el imperio del derecho, específicamente, que se le restituya el agua caliente.

SEGUNDO: Que informó la recurrida, a través de su administrador y representante legal, quien expresó que el Reglamento de la comunidad permite cortar el agua caliente de los residentes, en caso de mora en el pago de tres o más cuotas de gastos comunes, los que incluyen agua caliente. El recurrente adeuda \$747.377 por concepto de gastos, incluyendo multas, suma que equivale a 25,5 meses, lo que pone en riesgo la estabilidad económica de la comunidad. Asimismo, expresó que el Tribunal competente para conocer de este asunto es el Segundo Juzgado de Policía Local de Santiago, órgano ante el cual el recurrente ya dedujo querrela infraccional.

TERCERO: Que el llamado recurso de protección se define como una acción cautelar de ciertos derechos fundamentales frente a los menoscabos o detrimentos que se puedan experimentar como consecuencia de acciones u omisiones ilegales o arbitrarias de la autoridad o de particulares. Son presupuestos de esta acción cautelar: a) que exista una acción u omisión ilegal o arbitraria; b) que como consecuencia de la acción u omisión ilegal o arbitraria se prive, perturbe o amenace un derecho; y c) que dicho derecho esté señalado como objeto de tutela en forma taxativa en el artículo 20 de la Constitución Política de la República.

CUARTO: Que la controversia de autos radica en determinar si las multas incluidas en los gastos comunes que se cobran a la recurrente constituyen gastos comunes al tenor de lo que dispone la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, para luego examinar si el acto anunciado en la carta que motiva la acción que se revisa, a saber corte de suministro de agua caliente, se ajusta a los parámetros de legalidad y razonabilidad.

QUINTO: Que el artículo 2º de la Ley N°19.537, en su numeral 4, dispone lo que debe entenderse por gastos comunes ordinarios, y de su contenido puede colegirse que son gastos de esa índole, todos aquellos desembolsos que efectúa un miembro de la comunidad y que contribuyen a la administración, mantención, reparación y de uso o consumo de los bienes de dominio común. Por su parte en el N° 5 se indica que los gastos comunes extraordinarios, son todos aquellos gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. A su turno el

Decreto N° 46, que aprueba el Reglamento de la Ley N°19.537, en su artículo 13, inciso tercero, dispone categóricamente que son gastos comunes los señalados en los números 4 y 5 del artículo 2º de la ley.

SEXTO: Que, de otro lado, el artículo 7º de la referida ley, contempla la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común y a otros gastos de la misma naturaleza, que se forma entre otros con el producto de las multas.

SEPTIMO: Que de lo expuesto aparece que el propio legislador diferencia los gastos comunes y las multas, pudiendo afirmarse que las multas no constituyen un gasto común, tanto por no estar consideradas como tales en la ley, cuanto porque por su naturaleza no representan un desembolso para contribuir a la administración, mantención y reparación de los bienes de dominio común y, al contrario, constituyen una sanción pecuniaria que se impone a un comunero o copropietario ante una infracción acreditada al Reglamento que rige una determinada comunidad.

OCTAVO: Que la ley contempla sanciones, como ocurre en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, solo en casos excepcionales y sobre la base de determinados supuestos, los que deben interpretarse restrictivamente y no se ha materializado en este caso.

NOVENO: Que en el contexto descrito, el corte de suministro de agua caliente no vulnera ni amenaza el derecho de propiedad del recurrente, como ha alegado en su libelo, pero sí la garantía constitucional de igualdad ante la ley reconocida en el numeral dos del artículo 19 de la carta fundamental, al aplicarle apremio fuera de los casos establecidos por la ley, creando así una discriminación arbitraria respecto del resto de los residentes de la comunidad.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto por el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia, **se acoge** el recurso de protección deducido don José Miguel Fuentes Pacheco, solo en cuanto se declara que el corte de suministro de agua caliente es ilegal y arbitrario, dejándose sin efecto.

Regístrese y archívese, en su oportunidad.

N°Protección-23256-2017.

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor Carlos Gajardo Galdames e integrada, además, por el ministro señor Leopoldo Andrés Llanos Sagristá y la abogada integrante señora María Cecilia Ramírez Guzmán”.

35.- Sentencia de la Corte Suprema de fecha 13 de junio de 2017, autos Rol N° 10.388-2017.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículos 19 N°3 y N° 24 de la Constitución Política de la República; artículos 32, inc. 3° y 36, inc. 5° de la Ley N° 19.587.

Materia: sanciones por infracción al Reglamento de Copropiedad deben ser aplicadas por el Juzgado de Policía Local y no por el Comité de Administración.

Por fallo de fecha 13 de marzo de 2017, la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago rechazó recurso de protección interpuesto en contra en contra de la Comunidad Edificio Hernán Cortés N° 2675. Expresa esta sentencia:

“Vistos:

Primero: Que don Roberto Vega Veliz, deduce recurso de protección en contra de la Comunidad Edificio Hernán Cortés N° 2675 por el acto arbitrario e ilegal de imponerle una multa de tres unidades tributarias mensuales por no permitir la revisión y certificación de instalación de gas de su departamento, en su calidad de propietario del departamento 703 de dicha Comunidad y la suspensión del suministro eléctrico si no pagaba la multa.

Reconoce la facultad del Comité de Administración para proponer la multa, pero no para ejecutarla, ya que ello configura un procedimiento de autotutela.

Sostiene que lo anterior aconteció en el proceso regulatorio del “sello verde” de la comunidad, en que le correspondía sellar un ducto que hacía un tiempo había quedado abierto tras realizar una reparación en el sistema termo eléctrico de su departamento, pero que por razones económicas y técnicas no pudo hacerlo. Hizo presente la ilegalidad de la sanción pues era una facultad del Juzgado de Policía Local respectivo, sin embargo el Comité no reconsideró su decisión, por lo que deberá pagar la multa en el mes de enero del año en curso. Señala la normativa aplicable al caso y que jamás ha dejado de facilitar tales revisiones, sin que la sanción esté autorizada por el régimen de Copropiedad Inmobiliaria, ni tampoco en el reglamento que rige el edificio, por lo que la conducta de la administradora constituye un acto que ha perturbado y amenazado el legítimo ejercicio de las garantías constitucionales de los numerales 3 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Segundo: Que doña María Romero Acuña, en representación de los copropietarios del Edificio Hernán Cortés n°2675, informó señalando que la última fecha de certificación de gases realizada en el edificio data del año 2010, por lo que el día 20 de mayo de 2016 se inició el nuevo proceso, previo aviso a los residentes. El resultado del informe indicó que el propietario del departamento 703 debía realizar una reparación menor y por ese motivo quedaría con sello amarillo. En la segunda inspección que se realizó en el mes de junio de 2016, el propietario del departamento en cuestión, no abrió la puerta y por ende el sello se mantuvo. El día 13 de octubre, se llevó a cabo la tercera visita y junto a la notificación de rigor a todos los residentes, se les advirtió que en caso de no cumplir con las certificaciones pendientes se les aplicaría una multa y de no pasar la tercera y última revisión, la visita adicional tendría un valor de UF 1,5. En esa ocasión, nuevamente el departamento mencionado no cumplió y por tanto, otra vez el sello se mantuvo. En la cuarta visita, el departamento mantenía las mismas observaciones, por lo que el día 15 de octubre se envió una carta al propietario cobrándole la multa acordada. Hace presente que es efectivo que se le han enviado cartas aviso por corte de energía eléctrica, pero ello se debe al no pago de los gastos comunes.

Tercero: Que lo pedido por el recurso es que se declare que al Comité de Administración de la comunidad le está prohibido aplicar multas y apremios por su no pago, materias que, por cierto, exceden el ámbito de esta vía constitucional, pues, como el mismo

recurrente lo reconoce, se trata de asuntos que conciernen a la propiedad comunitaria, cuyos conflictos son del conocimiento de los Juzgados de Policía Local, a través del contencioso respectivo.

Al tenor de lo informado por la recurrida, si bien se dispuso el pago de una multa, su cobro no se ha hecho efectivo y, por ende, el apremio que se dispuso, cuya procedencia es discutible si se considera que la ley lo contempla en casos excepcionales y sobre la base de determinados supuestos, no se ha materializado, razón por la que no es posible entender que exista una situación de hecho que signifique una actuación arbitraria o ilegal, que afectando los derechos constitucionales del recurrente, diera mérito para ser corregida por la vía del presente recurso, todo lo cual conduce a su rechazo.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre la materia, se rechaza el recurso de protección deducido por don Roberto Vega Veliz en contra de la Comunidad Edificio Hernán Cortés 2675, sin costas.

Regístrese, comuníquese y en su oportunidad archívese.

Redacción del ministro Carlos Gajardo Galdames.

Rol Corte N° 3018-2017

Pronunciada por la **Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por el ministro señor Carlos Gajardo Galdames e integrada, además, por el ministro señor Leopoldo Andrés Llanos Sagristá y la abogado integrante señora María Cecilia Ramírez Guzmán”.

Se alzó la parte recurrente, y la Tercera Sala de la Corte Suprema, por sentencia de fecha 13 de junio de 2017, revocó el fallo de primer grado, y acogió el recurso de protección, conforme a lo que seguidamente se señala:

“Vistos: (...)

Primero: Que por la vía de esta acción cautelar se solicita protección ante la amenaza de cobro de multa impuesta al recurrente, equivalente a 3 UTM, por parte del Comité de Administración del edificio que habita, dada la supuesta demora generada en la obtención de sello verde de su unidad y, en consecuencia, del edificio, fundada en la supuesta infracción al artículo 36 inciso 5, en relación al artículo 32 inciso 3 de la Ley N°19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, en circunstancias que, a su juicio, dicha facultad corresponde exclusivamente al Juzgado de Policía Local correspondiente.

Segundo: Que, por ende, para dilucidar la cuestión sometida a decisión resulta necesario analizar las normas citadas, así como las atribuciones que según el Reglamento de la Comunidad posee el referido Comité.

Así las cosas, el artículo 36 inciso 5 señala que *“Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que componen el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el administrador en la dirección que*

cada uno registre en la administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo 32”.

Y el artículo 32 inciso 3 a su vez dispone que *“la infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarios mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia.”*

Tercero: Que, del análisis armónico de las disposiciones transcritas se concluye que efectivamente se puede sancionar a aquellos propietarios u ocupantes de las unidades de la comunidad, cuando no otorgaren las facilidades para realizar las certificaciones respectivas, pero también se concluye que el ente encargado de dar por concurrente la infracción, aplicar multas y determinar su monto -previo análisis de los antecedentes de mérito que resulten pertinentes- es el Juzgado de Policía Local respectivo, y no el Comité de Administración, al que la norma le otorga una función específica distinta, cuál es la de denunciar las infracciones de que se trate ante el referido Juzgado, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia.

Lo anterior, resulta por lo demás concordante con lo dispuesto en el propio Reglamento Interno de la Comunidad de Edificio Hernán Cortés 2675, que en su artículo 26 N° 10 reconoce como función del Administrador el efectuar la denuncia ante el tribunal para que apliquen las sanciones y apremio al copropietario que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen el reglamento y las normas legales y reglamentarias.

Cuarto: Que la conclusión consignada en el motivo anterior lleva a declarar que el actuar del Comité de Administración recurrido resulta ilegal y arbitraria, toda vez que excede las facultades que por ley y por el propio instrumento privado que lo regula posee, ya que debió limitarse a denunciar los hechos al Juzgado de Policía Local respectivo, y no erigirse en una especie de Comisión Especial que dio por establecida la infracción y estableció el monto de la sanción a aplicar, con prescindencia de las normas relativas al debido proceso contenidas en el artículo 19 N°3 de la Constitución Política de la República.

El hecho que la sanción aún no haya sido cobrada no obsta al carácter arbitrario e ilegal del acto, ya que según lo ha informado la propia recurrida, su ejecución está condicionada a los resultados de esta acción cautelar.

Quinto: Que el actuar de la recurrida amenaza asimismo la garantía del N° 24 del artículo 19 del actor, ya que deja comprometido su patrimonio al pago eventual de la multa impuesta, por lo que la acción impetrada será acogida como se dispondrá en lo resolutive.

De conformidad, asimismo, con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, **se revoca** la sentencia apelada de trece de marzo último, y, en su lugar se declara que **se acoge** el recurso de protección deducido por Roberto Vega Véliz y se dispone que se deja sin efecto la sanción de 3 UTM que le fuera impuesta por el Comité de Administración del edificio Hernán Corte 2675, el que deberá abstenerse de realizar gestiones de cobro de la misma, sin perjuicio de la facultad de la recurrida de denunciar los hechos ante el Juzgado de Policía Local respectivo, de estimarlo pertinente.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Aránguiz.

Rol N° 10.388-2017.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Rosa Egnem S., Sra. María Eugenia Sandoval G., y Sr. Carlos Aránguiz Z., y el Abogado Integrante Sr. Álvaro Quintanilla P.

36.- Sentencia del 30° Juzgado Civil de Santiago de fecha 25 de mayo de 2017, autos Rol N° 19.636-2013.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: artículos 1437, 1698, 2314, 2320, 2332 y 2514 del Código Civil.

Materia: demanda de indemnización de perjuicios conforme a las normas de la responsabilidad civil extracontractual, por daños causados por el propietario de un departamento al dueño de otra unidad del Condominio.

Por sentencia del citado Juzgado Civil, se acogió demanda de indemnización de perjuicios, condenándose al demandado al pago de un total de \$4.040.313.- Expresa la sentencia:

“VISTOS

Se ha iniciado esta causa Rol N°19.636-2013, por demanda de indemnización de perjuicios, interpuesta por doña Verónica Araya Klare, ingeniero comercial, domiciliada en Cerro el Plomo 5630, oficina 1601, Comuna de Las Condes, en contra de don Xavier Robino Monzo, médico, domiciliado en Mardoqueo Fernández 171, Departamento 1604, Comuna de Providencia.

Funda su demanda en que con fecha 8 de mayo de 2010, interpuso una denuncia por infracciones a la Ley de Copropiedad y Reglamento de Copropiedad en contra del demandado, por dar éste mal uso al techo del edificio ubicado en calle Mardoqueo Fernández N° 171, comuna de Providencia, afectando con ello, en forma directa al departamento N° 1507 del cual ella es propietaria.

Expone que el demandado usó el techo que cubre su departamento como huerta, jardín y bodega e incluso perforó el muro exterior de su departamento para pasar, a través de éste, un sistema de riego por manguera y otro hidropónico para las hortalizas, perforó el latón del techo y la losa bajo él, colocó tornillos para sostener tablonces y sobre éstos, instaló pesados maceteros y jardineras con tierra, hortalizas y plantas, las que regaba habitualmente.

Agrega que el demandado accedía al techo por medio de una ventana por la cual saltaba, la que no estaba hecha, ni podía estarlo para acceder a éste, toda vez que ese lugar no era una terraza, sino que un techo y por lo tanto un bien común.

Refiere que la intervención del techo destruyó la impermeabilidad del mismo y adicionalmente, las plantas soltaban tierra y hojas que obstruían las canaletas de desagüe de aguas lluvias del techo, producto de lo cual, su departamento sufrió de humedad, filtraciones y escurrimientos de agua, afectándose su cielo, las cornisas, los

revestimientos, guardapolvos, junquillos, alfombra, piso flotante y mobiliario, tanto por agua de riego como por aguas lluvias, además de la oxidación de las luminarias y de los rieles de las cortinas.

Señala que el demandado más de una vez dejó abierto todo un fin de semana el sistema de riego, generando un desbordamiento de aguas que fluyó por la losa hasta el cielo de su departamento, provocándole daño no sólo en los cielos, muros y en el piso, sino que además en los muebles, de los cuales solo en una oportunidad logró que el demandado se hiciera cargo de algunos daños.

Sostiene que a pesar de constatar por sí mismo ese daño, el demandado continuó haciendo uso del techo para fines personales, aún más, sumó sobre el techo varias macetas de aproximadamente 1 metro de extensión con ligustrinas de gran altura para proveerse de sombra, razón por la cual, su departamento sufrió numerosos eventos de filtraciones y escurrimiento de aguas a través de la losa.

Expresa que el mal uso del techo se encuentra acreditado con la sentencia de fecha 14 de junio de 2011, dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local de Providencia y confirmada por la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago, que condenó al demandado en calidad de copropietario por infracción a lo dispuesto en los incisos 2 y 3 del artículo 13 de la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, a pagar una multa de 3 unidades Tributarias Mensuales a beneficio fiscal, precisamente porque causaba daño a su departamento, como consecuencia directa y necesaria del mal uso que hizo del techo.

Refiere que para que se configure la responsabilidad extracontractual y nazca la obligación de indemnizar los perjuicios, es condición necesaria que se cumplan varias condiciones, todas copulativas, como la antijuridicidad, daño causado, nexo causal y factores de atribución.

Respecto de la antijuridicidad, en la responsabilidad extracontractual a diferencia de la contractual, que se configura con el incumplimiento, requiere de que existan conductas que estén contra el derecho y que esas conductas hayan generado o provocado un daño, que para este caso, bastaría con remitirse a la sentencia infraccional mencionada, para acreditar que el demandado hizo un uso indebido del techo, causando daño a su departamento.

Señala que el artículo 2314 del Código Civil establece que, el que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro es obligado a la indemnización sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el delito o cuasidelito.

Expresa que de hecho, el propio Código dice, que la obligación de indemnizar es sin perjuicio de la pena que imponga la ley, si los Tribunales, por la causa que sea, no le aplican una pena al autor del hecho, no por esto queda liberado de la obligación de indemnizar. Si por el contrario, como en autos, existe una infracción establecida por sentencia ejecutoriada, existe obligación legal de Indemnizar.

Respecto del daño, indica que sin éste o perjuicio, no hay responsabilidad civil, puesto que el objetivo primordial de la misma es precisamente la indemnización o resarcimiento del daño causado, que para este caso, es la suma global de \$20.400.000, que desglosa en;

1.- Daño emergente por \$4.700.000, de los cuales \$2.700.000 corresponden a reparaciones a su propiedad y gastos que se vio obligada a efectuar como consecuencia

de los daños producidos por la infracción persistente del demandado y \$2.000.000 que gastó en honorarios de abogados.

2.- Lucro cesante por \$5.700.000, correspondiente a: i) \$ 4.200.000 por el menor valor de arriendo producto del estado del departamento por el uso indebido del techo, más ii) \$1.500.000 que corresponden al tiempo que el departamento estuvo en reparaciones y por lo tanto no se pudo arrendar.

3.- Daño moral, por un monto total de \$10.000.000, que se sustenta principalmente por los hechos narrados en el cuerpo de la demanda, y que dicen relación con la continua afectación de sus intereses, pérdida de tiempo, esfuerzo y preocupación que alteraron su tranquilidad y que provocaron un stress permanente desde que comenzó el mal uso que el Sr. Robino hizo del techo sobre su propiedad. A ese respecto, refiere que procede indemnizar el esfuerzo, sufrimiento, dolor, pena, impotencia y agobio, como asimismo el daño a su integridad emotiva que experimentó por años producto de la infracción del demandado y su indolencia apabullante frente al daño que generaba, sin lograr que cesara en el tránsito, uso y manipulación del techo.

Añade que es claro que el Sr. Robino le causó un daño moral constituido por la alteración a su tranquilidad; el cansancio físico y emocional; la incertidumbre; el temor permanente a una nueva filtración mayor con todas las implicancias, molestias, quehacer y sacrificio que ello demandaba; el ver su propiedad – adquirida nueva con una humedad y deterioro permanentes; y la indiferencia que recibí de parte del demandado frente a la situación que su actuar generaba, tal como lo dejó establecido la sentencia dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local de Providencia.

En cuanto al nexo causal o relación causal, entre el hecho determinante del daño y el daño propiamente dicho, para el presente caso considera que existe una conducta ilícita del demandado, que causó en forma directa daño, y ese daño, es consecuencia necesaria de esa conducta.

Referente al factor de atribución, que constituye el fundamento del deber de indemnizar, indica que se tiene el derecho a obtener una indemnización, cuando el daño ha sido consecuencia de un actuar ilícito doloso o culpable y para este caso se vislumbran dos dolos, pues el demandado, no una, sino varias veces fue advertido de que su conducta era ilegal y que además causaba daño al departamento, razón por la que debió recurrir a los tribunales, para que luego de un juicio que duró varios meses, se le reiterara que no tenía derecho a usar el techo y que el uso indebido de ese techo causaba daño a su departamento.

Concluye que en el presente caso se dan todos y cada uno de los requisitos indicados respecto del demandado Sr. Xavier Hernán Robino Monzo.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en juicio ordinario, en contra de don Xavier Hernán Robino Monzo, ya individualizado, acogerla en todas sus partes, y en definitiva declarar que se le adeuda la suma de \$20.400.000, más los reajustes e intereses que se devenguen hasta la fecha del pago efectivo, más las costas de la causa.

A fojas 141, el demandado contestó la demanda solicitando su rechazo. Opuso la excepción de prescripción extintiva de la responsabilidad extracontractual, atendido el

tiempo transcurrido desde la supuesta perpetración del acto culpable o doloso que motiva la demanda y la notificación de la misma, ya que la conducta o hecho causante de los daños que reclama, de haber existido, habrían ocurrido en el año 1998 o en subsidio en los años 2001 o 2008 y de cualquiera de las fechas antes mencionadas ha transcurrido en exceso el plazo de 4 años contados que exige el artículo 2332 del Código Civil, desde la fecha de la perpetración del acto y la fecha de la notificación de la presente demanda, que fue practicada sólo en el mes de mayo de 2014, por lo que no queda más que declarar la prescripción de la responsabilidad extracontractual imputada a su representada.

En segundo lugar, opuso la excepción de falta de legitimidad pasiva del demandado, debido a que la demanda se dirigió en contra de Xavier Robino Monzo, quien no es el legitimado pasivo de la acción de indemnización de perjuicios, porque los hechos imputados no son de su responsabilidad, ya que el lugar - techo - de donde tendrían origen las filtraciones reclamadas no son de su propiedad, al formar parte de la estructura general del Edificio, por ende, dicha estructura donde se habrían generado las filtraciones corresponden a bienes comunes, cuya conservación y mantención corresponden por Ley a la Administración del edificio Mardoqueo Fernández.

Agrega que la propia demandante manifestó textualmente en su demanda que el lugar no era una terraza sino que un techo y por lo tanto un bien común, ratificado en la sentencia dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 12 de Junio de 2012, en el sentido que aquel techo de conformidad a la letra a) del artículo 2 de La ley sobre Copropiedad inmobiliaria, son de dominio común.

En consecuencia, al tratarse de un bien común, como lo señaló tanto la propia parte demandante y la sentencia dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, como además lo acreditara en su oportunidad, corresponde de acuerdo artículo 2 y 23 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, a la Administración del edificio, responder respecto al cuidado de los bienes de dominio común, quedando ella obligada a ejecutar todos los actos de administración y conservación que fueren necesarios para lograr tal objetivo y más aún, efectuar aquellos de carácter urgente, sin previo acuerdo de la asamblea, obteniéndola con posterioridad.

Hace presente que si bien en su oportunidad, en el año 1998, se produjo una filtración importante de agua hacia el departamento inmediatamente inferior, su representado asumió voluntariamente y sin estar obligado a hacerlo, los gastos de reparación solicitados por la propietaria, sin existir más reclamos y gastos posteriores por la Sra. Araya y durante los siguientes años, nunca recibió en forma verbal ni escrita ninguna información de filtraciones por parte de la demandante y tampoco de la administración, dirigiendo siempre la Sra. Araya sus reclamos a la administración del edificio, quien es en definitiva la responsable de los eventuales daños que pudiere experimentar como consecuencia del deterioro o falta de cuidado de los techos y bienes de uso común del edificio.

Agrega que es la propia demandante, una vez transcurrido 2 años de la reparación de los daños causados del año 1998, que en el año 2000 presentó una carta a la administración del edificio - Administra Ltda - para determinar la causa y responsabilidad de la situación, frente a lo cual la administración pidió informe a la Constructora Mena

Ovalle, quienes informaron expresamente en Junio del 2002 que en lo que al techo se refiere, tratándose de un área que no constituye un espacio privado, sino de propiedad común del edificio, la responsabilidad de su estado corresponde directamente a la Constructora o a la Administración.

La administración reconoció e informó al demandante, que serían ellos los que asumirían los gastos de reparación de los techos y los trabajos de reparación de pintura del cielo de su departamento. En consecuencia, los supuestos daños sufridos por la actora debido a filtraciones de humedad que reclama, no corresponde que le sean imputados, sino que éstos deben ser reclamados directamente a la Administración del edificio, a quien le corresponde el cuidado y administración de los bienes de dominio común, quedando ella obligada a ejecutar todos los actos de administración y conservación que fueren necesarios para lograr tal objetivo.

Refiere que si se revisa la demanda, queda de manifiesto la inexistencia de un nexo o relación de causalidad que se exige como elemento esencial para que se pueda afirmar la responsabilidad civil de su representado, en efecto, el supuesto hecho dañino que se imputa no es de responsabilidad alguna del demandado, tanto por una cuestión de hecho como de Derecho, como ya se explicó precedentemente.

En consecuencia, agrega que la demanda se encuentra claramente mal emplazada, ya que su representada carece de legitimidad pasiva para actuar en estos autos, siendo improcedente que se dirija en su contra, al no ser el legítimo contradictor de la acción entablada y por lo mismo carece de responsabilidad por los hechos imputados, debiendo ser rechazada la demanda.

En relación a los daños demandados, indica que en cuanto al daño emergente, respecto de los gastos de reparaciones por \$2.700.0000, no corresponde que sean indemnizados, por no ser imputable a su representado, ya que la actora tampoco precisó como llegó a esa suma, las fechas de las reparaciones, que tipo de reparaciones efectuó, indicando por un lado que el demandado en su oportunidad se hizo cargo de los daños ocurridos en su departamento, por lo que no entiende a que se refieren estos montos, más en consideración a que posee medios de prueba donde se comprueba que los daños posteriores ocurridos, fueron reclamados, asumidos y reparados por la propia administración.

Agrega que tampoco entiende a qué obedece la suma correspondiente a gastos en honorarios de abogados por la suma de \$2.000.000, por lo que solicitan su rechazo.

Indica que en relación a los gastos que se pudieron originar el año 1998, su representado se hizo cargo de ellos, sin que la actora desde esa fecha en adelante manifestara reparo alguno, ejerciendo todos sus reclamos posteriores en contra de la administración por las filtraciones que pudieran tener su origen en el techo de su departamento.

Respecto del lucro cesante, señala que no le es imputable por no ser responsable de los hechos imputados, no obstante, hace presente que ese concepto para ser indemnizado, debe ser necesariamente cierto, sin que ello conlleve una certeza absoluta, por la configuración y naturaleza del daño, sino una de carácter relativo, siempre que esté fundada en antecedentes reales, objetivos y probados, que en este caso, no se aplica.

En cuanto al daño moral, agrega que no tiene justificación alguna, es arbitrario, desproporcionado y solo persigue un lucro injusto, toda vez que la demandante plantea una pretensión por ese concepto por la suma de \$10.000.000, que debe ser acreditado por los medios legales de prueba que consagra nuestro ordenamiento jurídico. Agrega que el daño no se presume sino en los casos expresamente autorizados en la ley, como sucede, por ejemplo, con los intereses y reajustes de una cierta suma adeudada.

No obstante a lo anterior, refiere que el sistema de valoración de la prueba en este tipo de materia no tiene que ver con los medios de acreditación de los hechos, ni con la carga de la prueba, la que permanece regulada por el artículo 1698 del Código Civil, no pudiendo el Juez presumir la existencia del daño moral, sin que la parte que lo alega le entregue los medios que lo acreditan y que el Juez no puede sentenciar extra proceso, sin violar el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil, que obliga al órgano jurisdiccional a fallar conforme al mérito del proceso.

En cuanto a la prueba y la existencia de los daños, si estos existiesen, nuestro tribunales consideran que el que alega haber sufrido un daño moral debe acreditar su existencia y debe aplicarse el principio contenido en el artículo 1698 del Código Civil, esto es, debe acreditarlo tanto en su existencia, su extensión, como en su valuación.

Señala que si se revisa la demanda, se podrá percibir que no existe claridad en cuanto a lo demandado, ya que se hace referencia a un sinnúmero de afectaciones, pérdida de tiempo, esfuerzo, preocupación, stress, sufrimiento, dolor, pena, impotencia, agobio, cansancio, incertidumbre, temor de nueva infiltraciones, etc., sin explicar en consiste el daño, cuanto duró, que repercusiones tuvo, si alteró su vida, etc. Agregando que las supuestas afectaciones que menciona la demandante no constituyen de manera alguna por sí solos un daño moral si no van unidos a un detrimento real y probado de algunos de aquellos atributos o derechos inherentes a la personalidad.

Finalmente, hace presente que la demandante respecto del daño moral confunde este con el lucro cesante y daño emergente, en efecto, señala como daño moral, el hecho de tener el departamento desocupado, baja en el canon de arriendo, pago de fotocopias, impresiones, legalizaciones, escaneos, consecución de abogados, traslados, etc. alterando su presupuesto personal, por lo que ese concepto es improcedente y debe ser rechazado.

A fojas 153, la demandante evacuó el trámite de réplica, haciendo presente algunas consideraciones respecto de los fundamentos de la contestación de la demanda.

Respecto a la excepción de prescripción, refiere que la acción de responsabilidad se puede extinguir por la prescripción, de esa manera, tiene aplicación la norma del artículo 2332 del Código Civil, la que concebida estrictamente da a entender, que es el hecho del demandado el momento que determina el comienzo del plazo de prescripción y en todos aquellos casos en que el daño se produzca después de ejecutado el hecho, conduciría al absurdo de que la acción indemnizatoria del daño nazca ya prescrita.

En efecto, la responsabilidad civil tiene por requisito fundamental el daño producido, por tanto el daño es siempre el elemento que determina el momento en que se consuma la perpetración del delito o cuasidelito civil y nace la obligación indemnizatoria.

Señala que en ese sentido, el perjuicio solo puede ser coetáneo o posterior al hecho que lo provoca, nunca anterior. Si es coetáneo, no hay problema pues concurrirán

simultáneamente todos los elementos que hacen nacer la obligación de indemnizar. En cambio, sí el daño es posterior al hecho, solo desde ese entonces habrá lugar a la acción indemnizatoria, ya que la sola ilicitud de la conducta no da lugar a responsabilidad civil. Por esta razón es que la prescripción solo puede correr desde que la acción está disponible, es decir, desde que se ha producido el daño.

Agrega que para este caso, el computo del plazo de prescripción debe realizarse de acuerdo a lo señalado en el artículo 9 de la ley 18.287 sobre procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, que en su inciso final establece, que si no se hubiere deducido demanda civil o ésta fuere extemporánea o si habiéndose presentado no hubiere sido notificada dentro de plazo, podrá interponerse ante el juez ordinario que corresponda, después que se encuentre ejecutoriada la sentencia que condena al infractor, suspendiéndose la prescripción de la acción civil de indemnización durante el tiempo de sustanciación del proceso infraccional.

Refiere que para este caso, la denuncia infraccional se realizó el día 08 de mayo de 2010, como consta en autos, causa en la que se dictó sentencia definitiva de segunda instancia con fecha 13 de junio de 2012, es decir, la prescripción se suspendió o mejor dicho se interrumpió durante dos años, aunque sin perder el tiempo anterior transcurrido.

Señala en otro punto, que la comisión de un hecho ilícito se puede prolongar indeterminadamente en el tiempo, en consecuencia, en este caso la prescripción solo comienza a correr cuando cesa el daño.

Añade que en el caso de que se trata, el acto ilícito que causó los perjuicios no fue un suceso aislado, sino que se trató de varios hechos ilícitos sucesivos y por tanto, la conducta dañosa fue permanente, es decir, mientras todo el tiempo que hizo uso del techo como jardín, el departamento permaneció húmedo, sudo por la tierra y hojas que soltaban las plantas, con filtraciones, escurrimientos de agua, con el cielo, las cornisas, piso flotante en malas condiciones, con oxidación, de la luminaria y rieles de cortina, etc. y solo cuando el demandado dejó de hacer uso indebido del techo, sacando todos los elementos de su propiedad del lugar, se pudo recién arreglar el departamento en cuestión y de esta manera hacer cesar el daño.

Concluye que los hechos ilícitos comenzaron en el año 1998 y se extendieron indefinidamente hasta el año 2013 o por lo menos hasta el año 2008, cuando sumó sobre el techo macetas de más de un metro de alto con ligustrinas. Por esas razones, la acción de responsabilidad civil no se encuentra prescrita, en virtud de todos los argumentos antes señalados, no habiendo transcurrido el plazo de 4 años hasta la notificación de la demanda, olvidándose el demandado de lo establecido en la ley 18.287, en cuanto a la interrupción del plazo de prescripción, en este caso por dos años.

Respecto la excepción de falta de legitimación pasiva, hace presente que el demandado yerra al creer que el hecho de que el techo sea un bien común lo va a eximir de responsabilidad, puesto que en este preciso caso lo que se está demandando es responsabilidad extracontractual por hechos de un particular, es decir, por actos ilícitos perjudiciales que fueron realizados por el sujeto en cuestión, independiente del lugar específico en el que se llevaron a cabo dichos actos. Es decir, lo que importa en este caso

es el acto mismo que se demanda, el que efectivamente fue ejecutado por el demandado y en ese sentido, se encontraría legitimado.

Menciona que la conducta voluntaria, consistente en que el demandado uso el techo que cubre el departamento de la demandante como huerta, jardín y bodega, en que actuó con culpa o dolo, quedaría acreditado con la sola sentencia infraccional que lo declara culpable de cometer infracción a la ley de copropiedad, por hacer uso indebido de un bien común como el techo; daño consistente en la intervención del techo que destruyó la impermeabilidad del mismo y la relación de causalidad, consecuencia fáctica, directa y necesaria de la conducta ilícita del autor y no de otra situación. Lo que según la experiencia general y cotidiana, un hecho de esta índole es de todas maneras capaz de producir este tipo de daños, de hecho totalmente previsible.

A fojas 161, el demandado evacua el trámite de duplica, reiterando íntegramente las alegaciones y defensas formuladas en su contestación.

Asimismo, hace presente algunas consideraciones en relación a la réplica, indicando que el demandante no agregó nuevos argumentos que sustenten su pretensión.

En cuanto al cómputo del plazo de prescripción, señala que lo aseverado por la actora no es efectivo, ya que el criterio sustentado por la jurisprudencia mayoritaria y que ha sido confirmado por la más reciente, sostiene precisamente lo contrario, es decir, que la prescripción del artículo 2332 del Código Civil se cuenta desde la comisión del hecho ilícito, criterio plenamente compartido por la gran mayoría de la jurisprudencia y de la doctrina, a modo de referencia cita a don Pedro Lira, Arturo Alessandri, Manuel Somarriva, Orlando Tapia, Emilio Rioseco y autores más reciente como el profesor Juan Andrés Orrego.

Es consecuencia, el plazo de prescripción habría comenzado correr el año 1998, fecha que fue denunciada por el actor como aquella en que se cometieron los hechos ilícitos y que habría originado los perjuicios reclamados, por lo que la acción indemnizatoria de responsabilidad extracontractual se encuentra claramente prescrita.

En cuanto a la interrupción del plazo de prescripción, señala que en materia extracontractual no se suspende, habida cuenta que se trata de una prescripción de corto tiempo, sin embargo, efectivamente existe la norma del artículo 9 de la ley 18.287 sobre procedimiento ante los Juzgado de Policía Local, que en la especie no es aplicable, ya que entre la denuncia infraccional interpuesta el día 8 de mayo del año 2010 y esta demanda de indemnización de perjuicios entablada por el actor, en un juicio ordinario de mayor cuantía, no existe una debida concatenación entre tales acciones capaz de provocar tal suspensión, ya que la norma es clara en señalar, que la acción civil para que produzca el efecto de suspensión de la prescripción, deberá tramitarse de acuerdo a las reglas del juicio sumario, es decir, de acuerdo a las normas del artículo 680 y siguientes. Sin embargo, la demanda de autos fue interpuesta en un juicio ordinario de mayor de cuantía, es decir, no tiene como antecedente directo la denuncia infraccional, por tanto no produce la suspensión. Asimismo, en cuanto al daño continuado, refiere que no es efectivo que exista, ya que según lo señalado por la propia demandante, los daños a su departamento, habrían ocurridos en el mes de noviembre del año 1998, por lo tanto, no existiría la figura excepcional del daño continuado, que pueda aplicarse en este caso al

demandado y de haber existidos daños posteriores a esa fecha, no le son imputables a éste.

En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva, hace presente que la demandante no señala en su réplica nuevos hechos o antecedentes que se necesite precisar, por lo que se remitirán al escrito de contestación.

A fojas 168, se llevó a efecto audiencia de conciliación, que no se produce por la no comparecencia de la demandada.

A fojas 171, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A fojas 219, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que para acreditar su pretensión, el demandante rindió prueba documental consistente en; 1.- copia de sentencia dictada por Segundo Juzgado de Policía Local de Providencia, con fecha 14 de junio de 2011, rolante a fojas 1; 2.- Copia de sentencia dictada por Excm. Corte Suprema con fecha 13 de junio de 2012, rolante a fojas 13.; 3.- Escritura Pública de Compraventa, Mutuo e Hipoteca de fecha 20 de agosto de 1998 entre Verónica Lorena Araya Klare e Inmobiliaria Parque Alameda Numero dos Limitada; 4.- Carta de fecha 24 de noviembre de 1998 emitida por el Administrador del edificio a Inmobiliaria Parque Alameda informando filtración de agua que afecta al departamento N° 1507 del Edificio Mardoqueo Fernández; 5.- Informe técnico dirigido a la demandante y al demandado con copia a la Administración de fecha 16 de diciembre de 1998, efectuado por Rafael Barrientos; 6.- Carta de fecha 14 de septiembre de 2000, enviada por la demandante a Administra Ltda., donde informa que con fecha 11 de septiembre de 2000 nuevamente se han producido filtraciones en el departamento 1507; 7.- Carta de fecha 4 de julio de 2002 enviada por el Administrador a la demandante en la cual se señala estar en conocimiento de las filtraciones; 8.- Carta de fecha 6 de enero de 2004, enviada por el Administrador al Sr. Robino, propietario del departamento 1604; 9.- Correo electrónico de fecha 18 de mayo de 2005, enviado por Viviana Hernández, arrendataria a la demandante su arrendadora; 10.- Carta de fecha 29 de julio de 2005 enviada por Fernando Rebolledo, abogado en representación de Verónica Araya y dirigida a Juan Luis Zipfel, administrador del edificio; 11.- Fax de fecha 7 de octubre de 2005 del administrador Juan Luis Zipfel a Fernando Rebolledo; 12.- Fotografías tomadas desde el departamento N° 1604 el día 10 de octubre de 2005 por un experto, el Sr. Francisco Rosales acompañado del Administrador; 13.- Correo Electrónico de fecha 27 de octubre de 2005 de Viviana Hernández (arrendataria) a Verónica Araya (arrendadora), en donde le informa que fueron a revisar los daños del depto.; 14.- Carta de fecha 07 de noviembre de 2005 enviada por Verónica Araya al Administrador Juan Luis Zipfel, informando que el 27 de octubre de 2005 se provocó una nueva filtración; 15.- Carta de fecha 17 de septiembre de 2008, enviada por doña Verónica Araya al Administradora don Juan Luis Zipfel, mediante el cual se le reitera que con fecha 18 de agosto de 2008 la arrendataria del departamento 1507, denunció una nueva filtración; 16.- Set de fotografías autorizadas ante Notario Público de fecha 29 de octubre de 2008; 17.- Correo electrónico de fecha 15 de abril de 2009, enviada por Camila Sepúlveda, hija de Luis Sepúlveda, arrendador a la demandante; 18.- Anotación en libro de consejería con fecha 20 de junio de 2010; 19.- Carta de fecha 21 de junio de 2010, enviada por doña Verónica Araya a Juan Luis Zipfel,

Administrador; 20.- Fotografía notarial de 30 de junio de 2010 del departamento 1507 ubicado en Mardoqueo Fernández 171; 21.- Correo electrónico de fecha 7 de noviembre de 2010 de Verónica Araya a Francisco López; 22.- Correo electrónico de fecha 27 de febrero de 2013 de Matías Hernández, arrendatario a Verónica Araya, arrendadora; 23.- Correos Electrónicos de fecha 09 de julio de 2013 de Verónica Araya a Francisco López, Mónica Barros, miembros del Comité de Administración; 24.- Planos de los pisos 15 y 16 del edificio Mardoqueo Fernández 171, Providencia, donde se puede apreciar la ubicación del departamento 1604 y el techo americano en relación al departamento 1507 afectado; 25.- Copia autorizada de Declaración Testimonial prestada por Francisco Javier Rosales Muñoz, ingeniero civil, ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Providencia en causa sobre denuncia infraccional Rol N° 6771-F; 26.- Copia autorizada de Declaración Testimonial prestada por Viviana Raquel Hernández Ponce ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Providencia en causa sobre denuncia infraccional Rol N° 6771-F; 27.- Copia autorizada de Declaración Testimonial prestada por Matías Andrés Hernández Olmedo ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Providencia en causa sobre denuncia infraccional Rol N° 6771-F; 28.- Factura N°10474996 de fecha 10 de diciembre de 2005 por compra de materiales en Sodimac; 29.- Factura N°10998266 de fecha 10 de diciembre de 2005 por compra de polietileno transparente en Sodimac; 30.- Comprobante de pago N° 007848 de fecha 13 de enero de 2006 por Gastos Comunes mes de diciembre de 2005 de Edificio Comunidad Mardoqueo Fernández; 31.- Boleta de Venta y Servicios N° 25621728 de Metro Gas por servicio de gas general en el departamento 1507 de Mardoqueo Fernández; 32.- Boleta Electrónica N° 62637349 con vencimiento el 25 de enero de 2006 de Aguas Andinas S.A por gastos de agua en el departamento 1507; 33.- Boleta de Honorarios N° 0682967 de fecha 29 de octubre de 2008 emitida por el Notario Público Eduardo Cipriano Avello Concha; 34.- Boleta de Ventas y Servicios N° 28612 de fecha 02 de abril de 2009 emitida José Antonio Jobet Pinto por aviso en el Mercurio; 35.- Comprobante de pago N° 11651 de fecha 09 de abril de 2009 por Gastos Comunes mes de marzo del 2009 de Edificio Comunidad Mardoqueo Fernández; 36.- Boleta Electrónica N° 23865786 con vencimiento el 18 de abril de 2009 de Chilectra por gastos de luz en el departamento 1507 de Mardoqueo Fernández N° 171; 37.- Boleta Electrónica con vencimiento el 29 de abril de 2009 de Aguas Andinas S.A por gastos de agua en el departamento 1507 de Mardoqueo Fernández N° 171; 38.- Copia de Comprobante de Pago N° 011782 de fecha 12 de mayo de 2009 por Gastos Comunes mes de abril del 2009 de Edificio Comunidad Mardoqueo Fernández; 39.- Boleta de Honorarios Electrónica N° 25 de fecha 15 de mayo de 2009 emitida por Arnaldo Luis Espinoza Crespo por reparación y pintura; 40.-Boleta de Honorarios electrónica N°20 de fecha 12 de junio de 2009 emitida por Muñoz, Jeanneret y Compañía por Servicios Jurídicos Profesionales; 41.- Boleta de Honorarios electrónica N°25 de fecha 03 de julio de 2009 emitida por Muñoz, Jeanneret y Compañía por Servicios Jurídicos Profesionales; 42.- Boleta de Honorarios electrónica N°59 de fecha 31 de octubre de 2009 emitida por Muñoz, Jeanneret y Compañía por Servicios Jurídicos Profesionales; 43.- Boleta de correos de Chile de fecha 21 de junio de 2010 por el envío de carta certificada al Sr. Juan Luis Zipfel, Administrador y al Sr. Alejandro Álvarez, Presidente del Comité; 44.- Boleta N°000382 de fecha 29 de junio de 2010 del Notario Público Eduardo Avello Concha; 45.- Boleta de honorarios del Notario

Público Eduardo Avello Concha de fecha 30 de junio de 2010; 46.- Boleta de Correos de Chile de fecha 12 de noviembre de 2010 por envío de carta certificada; 47.- Boleta de ventas y servicios de fecha 9 de diciembre de 2011 por servicio de sacado de papel mural; 48.- Boleta de Sodimac de fecha 15 de diciembre de 2011 por la compra de una brocha; 49.- Boleta de Municipalidad de Providencia de fecha 11 de abril de 2012 por Derechos Municipales; 50.- Boleta de Max Huber de fecha 14 de abril de 2012 por fotocopia de planos; 51.- Boleta de honorarios de fecha 14 de abril de 2012 del Notario Público Iván Tamargo Barros; 52.- Boleta de Honorarios Electrónica N° 12 de fecha 21 de Marzo de 2013 emitida por Alberto Enrique Escobar Osorio como maestro en construcción-electricista; 53.- Boleta de Honorarios N° 1020 de fecha 27 de junio de 2013 por Reparaciones varias en el domicilio de Mardoqueo Fernández N° 171, Departamento 1507; 54.- Presupuesto por pintura de Robert Miño Miño a Verónica Araya en domicilio Mardoqueo Fernández N° 171, Departamento 1507; 55.- Boleta de Correos de Chile de fecha 27 de marzo de 2013 por el envío de la carta certificada en que se le notifica al arrendatario del departamento N° 1507 de Mardoqueo Fernández N° 171, del término de su contrato de arriendo; 56.- Cotización N° 1932225 de fecha 13 de junio de 2013 junto con Boleta de Easy por Visita para instalación de guardapolvos y junquillos; 57.- Comprobante de pago a Portal Inmobiliario de fecha 19 de junio de 2013 por aviso de arriendo de departamento 1507 de Mardoqueo Fernández N° 171; 58.- Cotización N° 1938320 de fecha 22 de junio de 2013 junto con Boleta de Easy, por la compra de cosas varias; 59.- Boleta de Sodimac de fecha 26 de junio de 2013 por la compra de foco de cielo; 60.- Boleta de Sodimac de fecha 23 de julio de 2013 por la compra de una brocha y un chilcostop (bloqueador de humedad); 61.- 2 Boletas de Comercial Schmidt con su correspondiente Orden de Armado N° 155769 y 153171 ambas de fecha 29 de julio de 2013; 62.- Boleta de Ferretería Garachena de fecha 30 de julio de 2013; 63.- Boleta del Líder Express de fecha 1 de agosto de 2013 por compras varias; 64.- Boleta de fecha 2 de agosto de 2013 emitida por Román Acuña Riquelme por Trabajo de pulido en cielo de departamento 1507; 65.- Boleta electrónica con vencimiento al 29 de julio de 2013 de Aguas Andinas por gastos de agua; 66.- Boleta de venta y servicios con fecha de facturación 8 de julio de 2013 de Metrogas por servicio de gas general; 67.- Boleta electrónica con vencimiento al 18 de julio de 2013 de Chilectra; 68.- Boleta electrónica con vencimiento al 29 de agosto de 2013 de Aguas Andinas; 69.- Boleta de ventas y servicios con fecha de facturación 7 de agosto de 2013 de Metrogas; 68.- Boleta electrónica con vencimiento al 19 de agosto de 2013 de Chilectra; 69.- Comprobante de Pago N° 16777 de fecha 25 de julio de 2013 por Gastos Comunes del mes de Junio; 70.- Detalle de Gastos Comunes de julio de 2013 Comunidad Edificio Mardoqueo Fernández por un total de \$39.239; 71.- Boleta de Honorarios N° 811832 del Notario Público don Eduardo Diez Morello de fecha 06 de agosto de 2013; 72.- Planilla de desembolsos; 73.- Contrato de arrendamiento de fecha 25 de marzo de 2003 celebrado entre la arrendadora Verónica Araya y la arrendataria Viviana Raquel Hernández Ponce, por el inmueble ubicado en calle Mardoqueo Fernández N° 171 departamento N° 1507; 74.- Contrato de arriendo de fecha 12 de enero de 2006 celebrado entre la demandante como arrendadora y doña Rossana Folli Sepúlveda respecto de inmueble de Mardoqueo Fernández 171, Departamento 1507; 75.- Contrato de arrendamiento de fecha 10 de julio

de 2008 celebrado entre demandante como arrendadora y don Luis Sepúlveda como arrendatario, respecto de inmueble de Mardoqueo Fernández 171, Departamento 1507; 76.- Correo electrónico de fecha 15 de abril de 2009 enviado por la demandante a su arrendatario Luis Sepúlveda; 77.- Contrato de arrendamiento de fecha 9 de abril de 2009 celebrado entre demandante como arrendadora y don Matías Hernández Olmedo como arrendatario, respecto de inmueble de Mardoqueo Fernández 171, Departamento 1507; 78.- Anexo de contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto de 2012 entre Matías Hernández y Verónica Araya; 79.- Correo electrónico de fecha 28 de marzo de 2013 entre Verónica Araya y Matías Hernández Olmedo; 80.- Carta certificada de fecha 27 de marzo de 2013 dirigida a Matías Hernández, formalizando el término del contrato de arriendo; 81.- Comprobante de transferencia electrónica de fondos de Matías Andrés Hernández Olmedo a Verónica Araya Klare por concepto de Arriendo de mayo 2013; 82.- Contrato de arrendamiento de fecha 06 de agosto de 2013 celebrado entre la arrendadora Verónica Araya y la arrendataria Geraldine Katherine Aenishanslin Alday, por el inmueble ubicado en calle Mardoqueo Fernández N° 171 departamento N° 1507; 83.- Comprobante de transferencia de fondos de Yenmy Alberto Viera a Verónica Araya por concepto de arriendo septiembre estacionamiento 82; 84.- Publicidad de Arriendo de Bodega en Providencia de 1m2; 85.- Planilla en donde consta el detalle del cálculo del monto de pérdida por desocupación del inmueble por reparación; 86.- Planilla en donde consta el detalle del cálculo del monto considerado como pérdidas por menor valor de arriendo a causa del deterioro de la propiedad desde el año 2003 al año 2013; 87.- Copia de sentencia definitiva de fecha 14 de junio de 2011 dictada por el Segundo Juzgado de Policía Local de Providencia; 88.- Copia de sentencia de fecha 13 de junio de 2012 dictada por Quinta Sala de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago; 89.- Copia de comprobante de pago de fecha 13 de agosto de 2012 en causa seguida ante Segundo Juzgado de Policía Local por multa; 90.- Carta de fecha 5 de abril de 2012 del Administrador Juan Zipfel Palacios a la demandante en que adjunta Reglamento de Copropiedad de la Comunidad Edificio Mardoqueo Fernández N° 171, Providencia, vigente. (Artículo 3o, Artículo 5 letra e); Artículo 10; Artículo 18 y Artículo 22), Modificación Reglamento de Copropiedad del Edificio Mardoqueo de fecha 08 de agosto de 1997 relacionada con los estacionamientos y con las oficinas ubicadas en el primer piso, Acta de Asamblea de Copropietarios, de fecha 20 de julio de 2004, donde consta la designación de Juan Luis Zipfel Palacios como Administrador.

SEGUNDO: Que a su turno, la parte demandada rindió prueba documental consistente en: 1.- Copia de carta de fecha 24 de noviembre de 1998 emitida por el Administrador del Edificio don Mario Silva a la Inmobiliaria Parque Alameda, rolante a fojas 176; 2.- Copia de informe técnico emitido por don Rafael Barrientos de fecha 16 de diciembre de 1998, rolante a fojas 177; 3.- Copia de carta de fecha 14 de septiembre de 2000, enviada por la demandante a la Administración del Edificio, rolante a fojas 179; 4.- Dos cartas de fecha 7 de junio de 2002, dirigida por la demandante a la Constructora Mena Ovalle y a la Administración del Edificio, rolante a fojas 180; 5.- Copia de carta de fecha 4 de julio de 2002, dirigida por el administrador del edificio a la demandante, rolante a fojas 182; 6.- Copia de carta de fecha 29 de julio de 2005, enviada por el abogado Fernando Rebolledo en representación de la demandante a la Administración del Edificio, rolante a fojas 183;

7.- Copia de carta de fecha 7 de octubre de 2005, dirigidas por el Administrador del Edificio al abogado Fernando Rebolledo, rolante a fojas 185; 8.- Copia de carta de fecha 7 de noviembre de 2005 enviada por la demandante a la Administración del Edificio, rolante a fojas 186; 9.- Copia de carta de fecha 17 de septiembre de 2008, dirigida por la demandante al Administrador del Edificio, rolante a fojas 187; 10.- Copia de carta de fecha 24 de septiembre de 2008, dirigida por la demandante al Administrador del Edificio, rolante a fojas 188; 11.- Copia de carta de fecha 13 de noviembre de 2008 dirigida por la demandante al Administrador del Edificio, rolante a fojas 189.

EN CUANTO A LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION

TERCERO: Que la parte demandada opuso la excepción de prescripción de la acción, fundada en lo dispuesto en el artículo 2332 del Código Civil, por cuanto desde la perpetración de los actos, por los cuales se habrían generado ciertos daños al departamento de la actora, en el mes de noviembre del año 1998, fecha en que supuestamente el demandado hizo un uso indebido del techo que cubre la propiedad de la actora y hasta la notificación de la demanda, en el mes de mayo de 2014, habría transcurrido con creces el plazo de prescripción. En subsidio, y de acuerdo a lo indicado por la propia demandante, ya sea que los daños se produjeron en el año 2001, cuando el demandado dejó abierto todo un fin de semana el sistema de riego, o bien en el mes de octubre de 2008, cuando éste amplió su jardín, el plazo de cuatro años establecido en el artículo 2332 del Código Civil, a la fecha de notificación de la demanda, también se encontraba prescrito.

Que evacuando el traslado otorgado, la demandante solicitó el rechazo de la excepción, argumentando que en el caso de autos se presenta lo que en doctrina se denomina “daño continuado”, situación que permite contabilizar el plazo de prescripción, sólo una vez que el delito se ha dejado de renovar, momento en el que se entiende consumado y además porque el plazo de prescripción se suspendió durante el tiempo de sustanciación del proceso infraccional, de acuerdo al artículo 9 de la Ley 18.287.

CUARTO: Que para resolver la excepción se tendrá presente, que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2514 del Código Civil, la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos sólo requiere cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones, tiempo que se cuenta desde que la obligación se hace exigible y teniendo en cuenta el estatuto de responsabilidad invocado y lo dispuesto en el artículo 2.332 del Código Civil, este lapso de tiempo requerido para que opere la prescripción es de cuatro años, contados desde la perpetración del acto.

QUINTO: Que de lo expuesto en la demanda y conforme a la prueba rendida, la conducta causante del daño comenzó el año 1998, como devela el informe técnico efectuado a petición de la administración del edificio, en el que se consigna que los daños del departamento de la actora fueron causados por el agua que escurre del departamento del demandado y en particular por un sistema de riego instalado en aquel, no obstante, se continuó reiterando, conforme con lo ocurrido el año 2002, cuando la administración del edificio informa a la demandante de las reparaciones efectuadas por filtraciones provenientes del techo del edificio; en el año 2004, en que la actora nuevamente comunica a la administración del edificio los problemas de humedad en el cielo de su departamento, mismo año en que la administración informa al demandado de los daños

que se han causado en razón de mantener plantas que al ser regadas el agua que escurre deteriora el techo, cayendo hacia los departamentos bajo el suyo, haciendo presente la prohibición a los propietarios aunque sea en forma provisoria, de mantener materiales húmedos, infectados o malolientes, que comprometan la salubridad y seguridad del edificio o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes; luego en el año 2005, cuando la arrendataria del departamento de la demandante le comunica a esta última la fuga de agua que proviene del departamento 1604 que se ubica arriba del propio, generando goteras en living, dormitorio y cocina; en el año 2008, en que la demandante informa nuevamente al administrador del edificio de la filtración informada por su arrendataria y en el año 2010 cuando en el Libro de Novedades de la Administración del Edificio se dejó constancia con fecha 20 de junio de 2010, por doña Verónica Araya, propietaria y don Matías Hernández, arrendatario del mismo departamento 1507, que el día anterior – 19 de junio – se inició filtración de agua en la esquina sur-poniente del dormitorio a nivel de cielo, lugar que corresponde al techo que cubre parcialmente el departamento, consignando que el acceso a este techo es por el departamento 1.604; mismo año en que se formalizó la denuncia ante el Tribunal competente de acuerdo a la normativa aplicable en la especie, que culminó con la dictación de la sentencia de 14 de junio de 2011, confirmada por la I. Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 13 de junio del año 2012, para posteriormente interponer la presente acción para la indemnización de los perjuicios causados.

SEXTO: Que tanto la doctrina como la jurisprudencia, han sido contestes en considerar, que excepcionalmente el plazo de prescripción contenido en el artículo 2.332 del Código Civil, puede ser contabilizado desde una fecha posterior a la de perpetración del acto, cuando el daño no se manifiesta de manera inmediata sino en forma diferida, esto es, tiempo después de consumado el acto, supuesto en el cual, el plazo se computaría desde que el daño se manifiesta a la víctima o cuando se trata de daño continuado, entendido como aquel que se produce en un momento determinado por la conducta del agente, pero persiste a lo largo del tiempo, con la posibilidad incluso de agravarse por factores que resultan ajenos a la acción u omisión de mismo agente.

Que sin embargo, las hipótesis descritas no se configuran en la especie, por una parte, porque las causas que lo provocan, no resultan independientes de su ejecutor, sino exigen el despliegue de una necesaria actividad del mismo, como por ejemplo activar un riego y por otra, por cuanto no ha sido una sola la conducta desplegada por el demandado, sino una reiteración de la misma, constituyendo cada episodio un hecho independiente que causa el consiguiente daño.

Que entonces, el computo del plazo de prescripción no puede ser otro que el señalado en la norma del artículo 2.332, es decir debe contabilizarse desde la perpetración del acto, entendiéndose que este momento, es aquel en que se produce el daño como consecuencia del acto infraccional por parte de su autor.

Que en este contexto, consta que con fecha 20 de junio del año 2010 la actora junto a su arrendatario Sr. Hernández, dejaron constancia en el Libro de Novedades de Conserjería, que el día 19 de junio se inició filtración de agua en la esquina sur-poniente del dormitorio a nivel de cielo, lugar que corresponde al techo que cubre parcialmente el departamento, consignando que el acceso a este techo es por el departamento 1.604,

debiendo entenderse que este hecho, que constituye un nuevo episodio, independiente de los anteriores y que a la vez es el último constatado por la demandante respecto de la conducta infraccional del demandado, resulta válidamente idóneo para determinar el inicio del cómputo del plazo de prescripción, para efectos de perseguir la indemnización de perjuicios de estos autos.

Que de este modo, considerando que el 19 de junio de 2010 tuvo lugar la perpetración de la última de las conductas infractoras, desde entonces, a la fecha de notificación de la presente demanda - 22 de mayo de 2014 - no había transcurrido el plazo de 4 años establecido en la Ley, lapso de tiempo que tampoco se ha visto interrumpido y en el que no ha tenido incidencia el procedimiento infraccional iniciado en el Juzgado de Policía Local, el 18 de mayo de 2010, que resulta independiente de la presente acción, al no ajustarse el presente procedimiento al previsto en el artículo 9 de la Ley 18.287, todo lo cual lleva a desestimar la excepción.

EN CUANTO AL FONDO:

SEPTIMO: Que conforme a lo dispuesto en los artículos 1437, 2.314 y 2.329 del Código Civil, las obligaciones nacen como consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; el que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización y todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta.

OCTAVO: Que atendida la naturaleza de la acción impetrada, ha de señalarse que son requisitos copulativos del estatuto de responsabilidad civil extracontractual o aquiliana, además de la capacidad -que por constituirse en la regla general y no haberse alegado hipótesis de incapacidad alguna se da por concurrente-: a) una acción u omisión imputable a culpa o dolo de su agente; b) el perjuicio o daño a la víctima; c) la relación de causalidad entre la acción u omisión culpable o dolosa y el daño producido.

NOVENO: Que atendido lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde probar dichos requisitos a quien alega la obligación indemnizatoria, en este caso la parte demandante.

DECIMO: Que respecto del primero de los supuestos, esto es la existencia de un hecho culpable o doloso, la prueba rendida, en particular, la consistente en constancia de 20 de junio de 2010, estampada en el Libro de Novedades de Conserjería, por la propietaria del departamento 1507 y su arrendatario; y la sentencia de 14 de junio de 2011 dictada por el 2° Juzgado de Policía Local de Providencia y de segunda instancia del año 2012, permiten constatar la efectividad de que el propietario del departamento 1604 don Javier Robino, haciendo mal uso de un espacio común, específicamente sobre una techumbre saliente de su departamento, que a su vez se ubica sobre parte del departamento de la demandante, instaló plantas y un sistema de riego, que causó filtraciones de agua hacia la losa del departamento inferior de propiedad de la demandante.

Que de acuerdo a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en sus artículos 13, 14 bis y 32, los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título, de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos, sin restringir, ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el Reglamento de copropiedad o en silencio de este, a aquellos que el

condominio este destinado. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni almacenar materias que puedan dañar las otras unidades del condominio, sancionándose con multa en caso de incurrir en tales infracciones.

Que por su parte el Reglamento de Copropiedad del Edificio Mardoqueo, contempla en sus cláusulas tercera y cuarta, que los propietarios podrán usar y gozar de los bienes comunes, empleándolos prudencialmente y en forma adecuada a su destino ordinario y sin perjuicio del uso y goce legítimos a que tienen derecho los demás copropietarios. Cada propietario usará de sus bienes propios en forma tranquila y ordenada y de acuerdo al destino de los mismos, no pudiendo emplearlos entre otras, en actividades que comprometan la seguridad, belleza, solidez, salubridad del edificio.

El mismo Reglamento, en la cláusula décimo segunda, precisa que son considerados bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, entre otros, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los suelos y entresuelos, techumbre, escaleras, sistema de evacuación de aguas lluvias.-

Que estas disposiciones fueron infringidas por el demandado, toda vez que, tratándose de un espacio común y sin autorización, el demandado desplegó conductas que afectaron la seguridad y salubridad del edificio, en particular al departamento de la demandante, incurriendo con dicho actuar en una infracción reglamentaria, susceptible de ser sancionada, constituyendo este actuar infraccional, el hecho ilícito.

UNDECIMO: Que en relación a los daños, los antecedentes dan cuenta que el actuar infraccional del demandado, provocó filtraciones de agua a través del techo, que causaron humedad y escurrimiento de ésta, en el departamento de la demandante, afectando su cielo, cornisas, revestimientos, guardapolvos y junquillos, daños que se corroboran con la documental acompañada consistente en set de fotografías certificadas por Notario Público el año 2008; fotografía certificada por Notario Público con fecha 30 de junio de 2010, con el set de fotografías adjuntas al correo de 27 de febrero de 2013, que exhiben el deterioro y malas condiciones del cielo del departamento 1507 y de las cuales se aprecia que son producto humedad y filtración de agua; el presupuesto efectuado por Robert Miño y boleta de honorarios de Alberto Escobar Osorio y Marlene Vásquez Benavides de marzo y junio respectivamente del año 2013; que describen trabajos realizados en cielo de baño y dormitorio del departamento 1507, reparación de cielos soplados por humedad, secado grano fino, empaste y pintura cielo living, empaste, 4 manos de pintura cielo dormitorio y pintura cielo cocina; cotización N° 1932225 de 16 de junio de 2013, de visita para instalación de guardapolvos y junquillos; cotización N° 1938320 de 22 de junio de 2013 retiro de junquillos y guardapolvos por humedad e instalación de los mismos en dormitorio y materiales; como también con el correo electrónico de 28 de marzo de 2013, enviado por Verónica Araya a su arrendatario Matías Hernández.

DUODECIMO: Que lo expuesto hasta ahora, evidencia que el demandado alteró el destino natural del espacio común saliente de su departamento mediante la implementación de un jardín y riego sobre aquel, sin haber adoptado los debidos resguardos, perturbando la tranquilidad y habitabilidad del departamento inferior de propiedad de la demandante, tanto para ella misma, como para las personas que arrendaban el lugar, causando los

daños descritos, existiendo por tanto un claro nexo causal entre la conducta infraccional desplegada por el demandado y los daños causados.

Que este nexo causal se corrobora además, con el historial que existe respecto a los mismos hechos, que da cuenta de una conducta infraccional reiterada por parte del demandado, que incluso ya fue sancionada en procedimiento ante el Juzgado de Policía Local de Providencia el año 2011, fallo confirmado por la I. Corte de Apelaciones el año 2012.

DECIMO TERCERO: Que es oportuno señalar, que de acuerdo a lo expuesto hasta ahora y establecido el nexo causal entre la conducta infractora en que incurrió el demandado y el daño causado, no resulta admisible la falta de legitimidad pasiva que reclama la demandada, por cuanto el ilícito se configuró por un hecho propio de este último, quien tenía la obligación de respetar y cumplir la reglamentación existente para la vida en copropiedad y que lo obligaba a adoptar y mantener los resguardos necesarios para evitar causar daño a los restantes copropietarios, lo que se condice con lo preceptuado en el artículo 2.320 del Código Civil, en cuanto a que, toda persona es responsable de sus propias acciones, exonerándose solo, si a pesar de haber incurrido en la infracción reglamentaria, hubiere tenido el cuidado y diligencia debidos para no causar daño o teniéndolos, no hubiese podido impedirlo, lo que tampoco ocurrió.

Que el hecho de que la actora haya acudido a la Administración, dando cuenta y constatando lo que la afectaba, en caso alguno puede considerarse que por ello la administración es la responsable y como consecuencia sujeto pasivo de la especie, considerando además de lo precedentemente expuesto, que por expresa disposición legal, solo son responsables del pago de la multa e indemnizaciones por infracción a las obligaciones que impone el artículo 32 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el infractor y el propietario de la respectiva unidad.

DECIMO CUARTO: Que establecida la existencia de una conducta infraccional, el daño causado y la relación causal, corresponde determinar la procedencia de los montos y rubros que han sido demandados.

DECIMO QUINTO: Que en relación al daño emergente, la actora lo fija en la suma total de \$4.700.000, desglosado en \$2.700.000, por concepto de reparaciones a su propiedad y gastos que debió efectuar a consecuencia de los daños producidos y la suma de \$2.000.000 en gastos de honorarios.

Que al efecto, la prueba documental consistente en boleta de 29 de junio de 2010 por concepto de visita de Notario al domicilio de la actora por \$15.000; boletas de honorarios de Alberto Escobar Osorio y Mirlene Vásquez Benavides, de marzo y junio respectivamente del año 2013, que describen trabajos de cielo, de baño y dormitorio del departamento 1507 y reparación de cielos soplados por humedad, secado grano fino, empaste y pintura cielo living, empaste, 4 manos de pintura cielo dormitorio y pintura cielo cocina, significaron un desembolso de \$250.000 y \$664.682 respectivamente; cotización N° 1932225 de 16 de junio de 2013 por concepto de visita para instalación de guardapolvos y junquillos por un valor de \$3.500; cotización N° 1938320 de 22 de junio de 2013 retiro de junquillos y guardapolvos por humedad e instalación de los mismos en dormitorio y materiales y boleta de la misma fecha por la suma de \$107.130 permiten establecer que por concepto de daño emergente, la demandante debió efectivamente

desembolsar para las reparaciones del cielo de su departamento, zona donde se evidenciaron principalmente los daños, la suma total de \$1.040.312, única cifra que será la considerada para este rubro.

Sin embargo, respecto de los honorarios por la suma de \$2.700.000, no se encuentran comprobados, como tampoco su reclamo corresponde ejercer por esta vía, debiendo ser rechazados. Respecto del Presupuesto elaborado por Robert Miño, si bien permite servir de base para presumir, en armonía con los restantes antecedentes, que los daños que se deben reparar son ciertos, debe considerarse que solo se trata de una estimación anticipada de gastos, que no alcanza para acreditar que efectivamente los montos que consigna fueron realmente desembolsados.

Del mismo modo, los documentos consistentes en boletas de servicios domiciliarios tampoco pueden ser considerados en este rubro, teniendo en cuenta que se trata de gastos propios del uso y habitación de la propiedad que no revisten el carácter de extraordinarios al punto de ser considerados como un daño emergente que se debe indemnizar.

DECIMO SEXTO: Que en cuanto al lucro cesante, por la suma de \$5.700.000 desglosada en \$4.200.000, que dejó de percibir por el menor valor de arriendo, producto del estado del departamento y por el uso indebido del techo y la suma de \$1.500.000 por el tiempo que el departamento estuvo en reparaciones y sin arrendar, corresponde señalar, que la prueba rendida al respecto resulta insuficiente para dar por acreditado el monto pedido, por cuanto no se cuenta con información objetiva que permita verificar de manera fehaciente, que el canon de renta consignado en los contratos de arriendo era inferior al promedio vigente en el mercado para inmuebles de iguales características y ubicación que el de la demandante, considerando incluso que el contrato de arriendo del año 2009 con el Sr. Hernández, registra un anexo en que se dejó constancia del aumento del arriendo el 1 de agosto del año 2012 y que en todos los contratos de arriendo se aprecia un aumento progresivo de la renta.

A lo anterior cabe agregar, que tampoco se encuentran comprobadas cuáles fueron las causas reales de terminación de los contratos anteriores y más aún, que luego de terminado el contrato de arriendo con el Sr. Hernández, el 31 de mayo de 2013, el departamento estaba en reales condiciones de ser habitado.

Que el hecho de haber existido varios arrendatarios en el periodo entre 2003 y 2013, responde al movimiento aceptable que puede experimentar un inmueble destinado al arriendo, ámbito que incluso puede verse afectado por factores de mercado.

Por otra parte, si bien los antecedentes hacen presumir que la necesidad impostergable de efectuar las reparaciones, fue la causa que motivó comunicar el término del contrato de arriendo mencionado, lo cierto es que la prueba rendida nada aporta en cuanto a establecer que tales reparaciones y mientras se llevaran a cabo tornaban en inhabitable el departamento, como tampoco ilustra qué tiempo tomaron las mismas, teniendo en cuenta que pese al deterioro que pudo haber experimentado el cielo del departamento, el contrato de arriendo con el Sr. Hernández, no terminó por decisión de este último arrendatario, sino por decisión de la propia actora, razones todas que impiden acceder a la indemnización pedida por este concepto.

DECIMO SEPTIMO: Que en cuanto al daño moral invocado, este debe ser probado por quien lo reclama, toda vez que constituye un presupuesto para el origen de la responsabilidad civil, por tanto, aquel que intente beneficiarse de su ocurrencia asumirá la carga probatoria de demostrar su existencia.

DECIMO OCTAVO: Que al efecto, los antecedentes probatorios dan cuenta, de las numerosas gestiones efectuadas por la demandante encaminadas a poner término a la conducta infraccional del demandado y causante directa de los daños a su propiedad, utilizando los medios y vías que tenía a su alcance como copropietaria de un edificio, en este contexto y de acuerdo a la ley, acudió al Comité de Administración, quien tenía las facultades para resguardar la conservación del inmueble y el cumplimiento de la normativa y reglamento por parte de los copropietarios, en forma frecuente, siendo la última vez, en el mes de junio del año 2010; dentro del mismo contexto, hizo uso de la vía legal que le otorga la Ley de Copropiedad inmobiliaria, denunciando las infracciones al Tribunal competente, procedimiento en el que obtuvo sentencia que reconoció la infracción y la sancionó el año 2011, ratificada además por el tribunal superior el año 2012, como también ejerció su derecho a perseguir una indemnización por los perjuicios que le eran causados, haciendo efectiva la responsabilidad extracontractual, antecedentes objetivos que permiten establecer fundadamente, que la reiterada conducta infraccional del demandado ha generado una aflicción que la actora ha debido confrontar por largo tiempo y que ello ha motivado la inversión de un importante tiempo, esfuerzo y stress, para repelerla.

A lo anterior se debe sumar, la evidente incertidumbre en cuanto al efectivo cese de la conducta infraccional del demandado, del deterioro en su inmueble y del tiempo de espera para obtener una solución definitiva, todo lo cual se estima como bastante motivo para experimentar intranquilidad, angustia e impotencia.

Si bien, no se constata la rendición de prueba específica en este sentido, lo dicho anteriormente permite fundadamente construir lo que la doctrina denomina, hecho evidente, esto es, la presencia de una realidad en sí misma, suficiente para generar una determinada certeza, que se manifiesta en la justificada aflicción que padecería cualquier persona, al no vislumbrar con seguridad el fin de una conducta infractora, que la ha afectado directamente y en forma reiterada, atendido el prolongado tiempo durante el cual ha sido experimentada y sin obtener respuesta alguna de parte del hechor, que pese a haber sido requerido por la administración y sancionado por la vía judicial, mantuvo su actuar reprochable, lo que unido al desgaste emocional propio de este tipo de vivencias, constituyen a juicio del tribunal razones suficientes para dar por comprobada la existencia de un daño moral susceptible de ser indemnizado y cuyo monto será determinado prudencialmente en la suma de \$3.000.000.-

DECIMO NOVENO: Que las cantidades otorgadas por concepto de daño emergente y daño moral deberán ser pagadas con los reajustes correspondientes a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor desde la fecha de dictación de este fallo y su pago efectivo y con los intereses corrientes que se devenguen en el mismo periodo.

VIGESIMO: Que la restante prueba rendida y no expresamente mencionada, no altera lo resuelto.

Por todo lo anteriormente expuesto y lo dispuesto en los artículos 44, 144, 158, 160, 170, 342, 346, 426 del Código de Procedimiento Civil; artículos 1437, 1698, 2314, 2320, 2332 y 2514 del Código Civil; se declara:

EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES

I.- Que se rechazan las excepciones de prescripción y de falta legitimidad pasiva, deducidas por la demandada a fojas 141 y siguientes, con costas.

EN CUANTO AL FONDO

II.- Que se acoge la demanda deducida a lo principal de fojas 14 y siguientes, solo en cuanto a que se condena al demandado Xavier Robino Monzo a pagar a la demandante Verónica Araya Klare, una indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual por la suma de \$1.040.313.- por concepto de daño emergente y \$3.000.000.- por concepto de daño moral desechándose en lo demás.

III.- Que las sumas ordenadas pagar deberán ser reajustadas conforme a la variación que experimente el índice de precios al consumidor y los intereses corrientes, desde la fecha de dictación de este fallo y su pago efectivo.

IV. Que se condena en costas al demandado.

REGISTRESE Y NOTIFIQUESE

Rol N° C-19.636-2013.

DICTADA POR DOÑA CLAUDIA PAMELA SALGADO RUBILAR,
JUEZ SUPLENTE”.

37.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 25 de agosto de 2017, autos Rol N° 417-2017.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 32 de la Ley N° 19.537.

Materia: modificación de la fachada de la propiedad del denunciado, alzamiento de muros medianeros, cierros y obras menores sin autorización del condominio.

“Vistos: (...)

Primero: Que en concreto la denuncia formulada por Sebastián Pilasi Menicheti, domiciliado en Punta de Águilas Norte N° 9195, casa 24, comuna de Lo Barnechea, dice relación con la modificación de la fachada de la propiedad del denunciado, alzamiento de muros medianeros, cierros y obras menores sin autorización del condominio, contraviniendo el Reglamento de Copropiedad, títulos de dominio, la Ley de Copropiedad y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto se ha procedido sin contar con el correspondiente permiso de la DOM; las obras fueron ejecutadas por el denunciado en la propiedad vecina ubicada en condominio Punta de Águilas Norte N° 9195, casa 23. El denunciante hace presente que el 15 de diciembre de 2015 ingresó reclamo a la DOM de la Municipalidad de Lo Barnechea –por los mismos hechos- y que realizada la inspección en terreno por funcionario municipal, constatada la efectividad de las irregularidades denunciadas, nada hizo el demandado para superar la situación ilegal de su inmueble.

Segundo: Que contestando la denuncia Alexei Osnovikoff señala ser dueño de su propiedad desde el año 2014, que a la señalada fecha ya se encontraba construido el muro y terraza que ahora el denunciante reclama, quien a su vez es dueño del inmueble vecino desde el año 2015; se refieren que solo realizó cambios en los materiales del techo de la terraza, extendiendo en 50 centímetros el muro también ya construido y solo denuncia los hechos en junio de 2016, a casi un año de ocurrencia de los mismos, plazo superior al establecido en el artículo 32 de la Ley 19.537. Explica que la extensión de la losa del segundo piso que es también la terraza, respeta materialidad, espesor y color, no transgrediendo la arquitectura mediterránea de las viviendas. En cuanto al artículo 116 de la Ley de Copropiedad¹¹¹ y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esa denuncia ya fue formulada a la DOM el 15 de diciembre de 2015, la que fue conocida por el tribunal y pagada la multa impuesta. Además, los trabajos serán regularizados conforme al Reglamento según lo informó el mismo denunciante.

Tercero: Que efectivamente con el mérito del documentos acompañados a fojas 78, consistente en copia de escritura pública de 30 de diciembre de 2013, se tiene por acreditado que el denunciado compró el inmueble de marras en esa fecha, título que rola inscrito a fojas 12.020, N° 17.889, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año 2014 y que a esa data la casa habitación contaba con terraza y quincho ya construidos. Por otro lado, con la prueba testimonial rendida por el denunciado se tiene por probado en autos que el denunciante, dueño de casa N° 24, llegó a vivir al condominio con posterioridad al denunciado. Refieren además, que los propietarios están citados a una asamblea para el 15 octubre de 2016, (declaran el día 30 de septiembre) para regularizar, precisamente, las obras de ampliación de los inmuebles.

Cuarto: Que con la prueba documental acompaña en el comparendo de rigor, según acta que se lee a fojas 117, se acredita la naturaleza y calidad de la construcción -condominio tipo A- y la modificación efectuada por el denunciado en la propiedad que corresponde a la casa 23. De otra parte, del documento denominada Informe Técnico Normativa Vigente Camino Punta de Águilas Norte, se observa que las líneas estéticas de la construcción de la casa 23 se mantienen, y acorde al conjunto armónico del condominio que no resultan aplicables, entre viviendas de Condominios Tipo A, las normas generales sobre adosamiento y distanciamiento; con el documento de fojas 105 se evidencia que existió el permiso de Edificación N° 015-2013, presentado en la DOM de la Municipalidad de Lo Barnechea, para ampliaciones en 28 viviendas del citado condominio, entre las que se encuentran las casa de los números 23 y 24.

Quinto: Que en segunda instancia, sin observación de la parte contraria, se acompañó documental que acredita que en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Punta de Águilas, reunida el 24 de noviembre de 2016, los asistentes aprobaron los proyectos de arquitectura de obras presentadas por los propietarios, entre ellos los dueños de las unidades de las casas 23 y 24.

Con ello se tiene por cumplida la exigencia de las Normas del Reglamento de Copropiedad que los rige y la exigencia del artículo 32 de la Ley 19.547. Lo anterior demuestra que los miembros del condominio, efectivamente, estaban en conversaciones

¹¹¹ Aquí el fallo incurre en un error. Este art. 116 corresponde a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

para superar las deficiencias detectadas en cuanto a obras de ampliación ejecutadas por diversos dueños al interior de la comunidad habitacional, por lo menos desde el año 2015, como lo reconoce el denunciante en su libelo y lo ratifican los testigos del denunciado, por lo cual lejos de ser un problema entre dos vecinos, la prueba demuestra que se trataba de un conflicto general en vías de ser solucionado por los propios copropietarios.

En este mismo sentido, con las copias de los permisos de edificación allegados también en esta instancia se demuestra que el denunciado presentó solicitud de Permiso de Obra Menor ante la DOM de la Municipalidad de Lo Barnechea el 21 de diciembre de 2016, sin perjuicio de la que ya se encontraba abierta en el año 2013, como antes se anotó.

Sexto: Que en cuanto al no cumplimiento de lo previsto en el artículo 116 de la Ley de Copropiedad¹¹² y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es un hecho pacífico que en causa iniciada con anterioridad, por denuncia Municipal, el mismo tribunal en sentencia de 27 de mayo de 2016, impuso al denunciado una multa de 80 UTM, por ejecutar obras de ampliación y rellenos, sin contar con el permiso respectivo. En este contexto, improcedente resulta imponer nuevamente una sanción sobre un asunto ya resuelto en un fallo ejecutoriado y, además, cumplido.

Séptimo: Que de lo que se viene razonando es dable concluir que el denunciado no ha incurrido en las infracciones que se le imputan, desde que en Asamblea de Copropietarios, los interesados acordaron aprobar las ampliaciones irregulares, no solo de la casa 23, sino de todas aquellas que se encontraban en situaciones similares, encontrándose en tramitación los permisos de rigor ante la autoridad competente.

Octavo: Que finalmente, este tribunal tendrá por cierta la versión dada por el denunciado en cuanto a que luego de adquirir el inmueble, se limitó a cambiar la materialidad de la ampliación de la terraza y ampliarla en los términos que se observa en la fotografía de fojas 94, lo en manera alguna importa alterar la fachada del inmueble o destinarlos a un uso diferente al habitacional.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, a lo que dispone los artículos 32 de la Ley 19.547 y 14 y 32 de la Ley 18.297, **se revoca** la sentencia apelada de trece de diciembre de dos mil dieciséis, que se lee a fojas 130 y siguientes, por la cual se condenó a Alexei Osnovikoff Devet, a pagar una multa de 83 U.T.M. y en su lugar se decide que se le absuelve de los cargos formulados.

Regístrese y devuélvase.

Redactó la ministra señora González Troncoso.

Rol Corte N° 417-2017”.-

Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Sra. Jessica De Lourdes González, T. Ministro Suplente Sr. Enrique Faustino Duran B. Santiago y Abogado Integrante Sr. Oscar Torres Zagal.

¹¹² Misma observación anterior.

38.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 20 de octubre de 2017, autos Rol N° 537-2017.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 32 de la Ley N° 19.537.

Materia: indemnización por filtraciones de aguas lluvias sufridas por un departamento.

“Vistos: (...)”

1º) Que la parte demandada ha deducido recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de primera instancia que la condenó al pago de la suma de \$2.100.000.- en favor de la actora como indemnización de los perjuicios causados, más las costas del juicio.

2º) Que es un hecho de la causa que el departamento ubicado en avenida Fermín Vivaceta N° 1190 departamento 1110 de la comuna de independencia, sufrió diversas filtraciones de aguas lluvias provenientes de la azotea y que la denunciada dispuso la reparación de la techumbre para poner fin al problema que aquejaba a la denunciante.

3º) Que no se ha demostrado que las mencionadas filtraciones se deban a una conducta negligente de parte de la Comunidad del Edificio Vivaceta Plaza, la que, por el contrario al haber sido requerida dispuso la realización de los trabajos necesarios para poner fin a la filtración.

4º) Que la demandante no ha acompañado medio probatorio alguno que demuestre que ella sea la propietaria del inmueble que habitaba o que tenga el poder suficiente para representar al dueño, de manera que no puede pretender que la denunciada le indemnice los montos en los que se pudo incurrir para la reparación del interior del departamento.

5º) Que tampoco es factible la indemnización por daño moral, pues si bien es factible admitir la existencia de molestias propias de estos casos, no se probó que la causa de tal situación sea imputable a una conducta negligente de la denunciada.

6º) Que en relación al rechazo de las tachas deducidas contra los testigos de la actora, esta Corte coincide que tales inhabilidades son propias de la prueba tasada y no de un régimen de sana crítica, sin perjuicio de la ponderación que se haga conforme a este régimen probatorio sobre la credibilidad del testigo en razón de la relación que pueda tener con la parte que lo presenta, circunstancias que en este caso, pese a la relación de los deponentes con la denunciante, no impiden dar por cierto que hubo filtraciones en el departamento y que ello originó inconvenientes a sus habitantes, más no permite dar lugar a las indemnizaciones pretendidas por los argumentos señalados en los motivos precedentes.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos (sic) 32 de la Ley N° 18.287 se revoca, en lo apelado, la sentencia apelada de treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, escrita a fojas 148 y en su lugar se rechaza en todas sus partes la demanda de indemnización de perjuicios deducida por doña Andrea Caro Navarrete y la condena en costas a la denunciada, la que también se desestima.

Regístrese y en su oportunidad devuélvase.

Redactó la Ministra Mireya López Miranda.
Rol N° 537-2007 (Policía Local)”.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Mireya Eugenia López M. y Abogada Integrante Carolina Andrea Coppo D. (no se indica identidad del tercer integrante).

39.- Sentencia de la Corte Suprema de fecha 31 de octubre de 2017, dictada en los autos Rol N° 16.663-2017.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 19, N°s 21 y 24 de la Constitución Política de la República y artículos 14 y 30 de la Ley N°19.537.

Materia: prohibición impuesta a los propietarios de departamentos de arrendarlos por períodos menores a treinta días y de haber proscrito el uso de las piscinas a sus visitantes salvo que concurrieran a ella con los propietarios o arrendatarios, apercibiéndoseles que en caso de contravención, serían sancionados con multas.

Por sentencia de fecha 13 de abril de 2017, de la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, se rechazó recurso de protección deducido en contra de la Administración del Edificio Miramar Reñaca, representada por don Ignacio Lagos Greve, y en contra el Comité de Administración del mismo edificio. Se expresa en este fallo:

“VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que a fojas 82 comparece doña Alicel Belmar Rojas, domiciliada en calle Blanco n°1663, oficina 1004, Valparaíso, en beneficio de don Manuel Sergio Alcides Ludueña Pérez, ingeniero comercial, domiciliado en Avenida Vespucio n°1096, departamento 1203, Las Condes, Santiago, don Rolando Dagach Nacrur, ingeniero civil, doña Cecilia Soto Oyarzún, comunicadora social, doña Rosa Ramis Campusano, desconoce profesión u oficio, don Andrés Luhende Massa, ginecólogo, don Alejandro Varas Valdés, piloto comercial, doña Sandra Gómez Barris, asesora inmobiliaria, doña Vjerusa Simunovic, vendedora, don Jacobo Szenfeld Greiner, jubilado, don Alejandro Pérez, ingeniero, don Jaime Rodríguez Ruz, contador, don Miguel Osorio Morales, independiente, don Eduardo Toledo Abarca, contador, y don Antonio Madrid Labra, ingeniero civil, todos domiciliados en Costa de Montemar n°50, Reñaca, quien interpone recurso de protección en contra de la Administración del Edificio Miramar Reñaca, representada por don Ignacio Lagos Greve, contra el Comité de Administración del mismo edificio, ubicado en calle Costa de Montemar n° 50, Reñaca, Viña del Mar, y en contra de su Presidenta, doña Paula Lucía Alonso Imperatore.

Sostiene que el 4 de febrero del presente año, se les comunicó a los copropietarios y residentes, vía informativos pegados en los ascensores del edificio, la limitación respecto del uso de piscinas por parte de quienes fueran visitas, salvo que concurrieran a ella con el propietario, de tal manera que sólo podrían usarla sin

fiscalización alguna los que fueran propietarios, entre ellos, los recurrentes, decisión o acto que es una discriminación arbitraria.

Agrega que además se tomó una nueva decisión, en la que la mayoría de los propietarios no participaron, ni con su anuencia ni con su rechazo, a saber, la prohibición a los propietarios de poder arrendar sus departamentos por menos de 30 días, señalando que la infracción o incumplimiento se sancionaría con una multa para el propietario.

Indica que esta decisión se habría tomado en un acuerdo de asamblea, de la que nunca se tuvo conocimiento, ni de su convocatoria ni de la fecha de realización.

Hace presente que el propietario, don Manuel Ludueña Pérez, envió un reclamo por correo electrónico a la Administración y al Comité de Administración, con copia a los copropietarios que pudo, atendido que no tenía conocimiento de todos los correos electrónicos.

Añade que algunos propietarios apoyaron la eliminación de la prohibición, pero otros aún no se han enterado de la arbitrariedad, atendidas las vacaciones, misma razón por la cual los copropietarios no han podido contar con más firmas, ya que las reunieron sólo durante algunos días, lo que da para pensar que la arbitrariedad se planificó para esta época del año.

Explica que se tuvo conocimiento de que en diciembre del año 2016 se realizó una asamblea donde se exigió, por parte de algunos propietarios, que se tomaran medidas respecto de los arriendos temporales, ya que éstos atentaban contra la seguridad del edificio y su mantención.

Afirma que se trata de una transgresión del artículo 19 N° 21 inciso 1 y N° 24 de la Constitución Política, lo que además lesiona el principio de la jerarquía y/o primacía de ese cuerpo normativo respecto de las demás normas que comprende el ordenamiento jurídico interno. Así, el Comité de Administración del edificio procedió de manera arbitraria, ilegal e inconstitucional. Razona que el derecho a desarrollar una actividad económica lícita, no puede verse conculcado ni amenazado por un acuerdo de una asamblea, instancia de deliberación de un Comité de Administración de un edificio, e indica que si éste comité se arroga la facultad de restringir, limitar o privar de éste derecho, sin infringir la ley, la Constitución, las buenas costumbres y la moral, se trataría entonces de un abuso del derecho a reglamentar, siendo una arbitrariedad, un acto ilegal e inconstitucional.

SEGUNDO: Que a fojas 151 comparece informando el recurso, don José Luis Aguirrezabal Grünstein, abogado, en representación de doña Paula Lucía Alonso Imperatore, Presidenta del Comité Administración del Edificio Miramar Reñaca, y de don Ignacio Lagos Greve, Administrador de la comunidad del Edificio Miramar Reñaca, quien señala que la asamblea de copropietarios, en sesión ordinaria, adoptó el 3 de diciembre de 2016 el acuerdo de limitar el uso de la piscina, como asimismo, ratificó la decisión de ejecutar la norma contenida en el artículo undécimo, once uno, del Reglamento de Copropiedad, que prohíbe los arrendamientos menores a 30 días.

Agrega que luego, el Comité de Administración, por acuerdos de fecha 9 y 21 de febrero de 2017, tomados conforme a lo dispuesto en el artículo trigésimo segundo del antedicho Reglamento, decidió imponer multas a quienes infringieran ambas medidas. Hace presente que ambos acuerdos fueron adoptados mucho antes del 2 de febrero de

2017, no siendo efectivo que los recurrentes hayan tomado conocimiento de esto el día 4 de febrero de 2017, por lo tanto, el recurso es extemporáneo.

En subsidio, alega la inadmisibilidad del recurso atendido que resulta evidente que se está frente a un conflicto que los recurrentes tienen con la Administración y con el Comité, o al menos, con su Presidenta, y que para resolver estos conflictos, el artículo 33 de la Ley N° 19.537 otorga competencia a los Juzgados de Policía Local, por lo que los recurrentes debían incoar una acción de naturaleza infraccional.

Sostiene que la comunidad que forman los copropietarios del Edificio Miramar Reñaca se rige por el Reglamento de Copropiedad del 24 de agosto 2009, inscrito a fojas 3699 número 2882 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Viña del Mar del mismo año, y que en lo no regulado, rigen supletoriamente las normas previstas en la Ley 19.537.

Explica que la comunidad cuenta con tres órganos de dirección, esto es: un Administrador, un Comité de Administración que se reúne al menos dos veces al mes, para ejercer las funciones que le confiere el reglamento y la aprobación de normas de carácter interno conforme al artículo 21 de la Ley 19.537, y la Asamblea de copropietarios, que se lleva a efecto al menos una vez al año.

Recalca que el Reglamento de Copropiedad contiene una norma específica respecto del arrendamiento de los departamentos, en cuanto a que éstos no pueden extenderse por un tiempo menor a 30 días, norma que no ha sido modificada ni en virtud de consulta, ni en virtud de asamblea extraordinaria. Añade que, asumiendo que todos los recurrentes son copropietarios, éstos, al adquirir sus departamentos, aceptaron expresamente sujetarse a las normas establecidas en el reglamento.

Agrega que en el artículo undécimo, once dos, del Reglamento, se prohíbe el uso de la piscina, jacuzzi y del gimnasio a parientes, visitas o amigos de los residentes, y que en el artículo 48 del Reglamento Interno se regula el horario de uso de las piscinas. Refiere que el Comité de Administración ha sustentado a través de la directiva impugnada, que la piscina es para los propietarios, sean por sí o acompañando a visitas. Añade que la capacidad de uso de las instalaciones es limitada y su aforo se encuentra limitado a un número determinado de personas, debiendo privilegiarse a los propietarios, que son quienes concurren a la mantención del edificio por medio del pago de gastos comunes.

Expone que lo que los recurrentes pretenden es utilizar sus departamentos con fines de hotelería, como se puede observar en páginas de internet, en dónde incluso algunos ofrecen servicios de desayuno y mucama, lo que está prohibido y choca con el destino exclusivamente habitacional de los departamentos. Asimismo, afirma, este tipo de arrendamientos genera distintas molestias, por ejemplo, vulneración de la seguridad del edificio, sobrecarga de los servicios generales, falta de control en el número de huéspedes y daños en áreas comunes.

TERCERO: Que como es sabido para la procedencia del recurso de protección se requiere la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos: a) que se compruebe la existencia de la acción reprochada; b) que se establezca la ilegalidad o arbitrariedad de esa acción; c) que de la misma se siga directo e inmediato atentado contra una o más de las garantías

constitucionales invocadas y susceptibles de protección por esta vía; y d) que esta Corte se encuentre en la situación material y jurídica de brindar la protección solicitada.

CUARTO: Que se desestimaré la alegación de extemporaneidad puesto que no existen elementos en el expediente, que determinen fehacientemente que los actores tomaron conocimiento efectivo de los actos que impugnan fuera del plazo establecido en el Auto Acordado de la Excm. Corte sobre la materia.

QUINTO: Que conforme a los elementos de probanza acompañados, valorados con arreglo a las reglas de la sana crítica, es posible tener por establecidos los siguientes hechos y circunstancias:

a.- Con fecha 24 de agosto de 2009 se otorgó el Reglamento de Copropiedad del “Edificio Miramar Reñaca”. Entre sus cláusulas más relevantes se mencionan las siguientes: “Artículo primero. El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades susceptibles de constituir dominio exclusivo del edificio, en adelante “las unidades”, así como las prohibiciones y sanciones y el régimen de administración interna de los bienes comunes y tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica a) que adquiera o suceda en el dominio a cualquier título de una o más de dichas unidades; b) a quien el propietario de una unidad hubiera cedido su uso y goce a cualquier título; y c) que ocupe a cualquier título alguna de dichas unidades”; “Artículo Segundo: ...Podrá la asamblea de copropietarios o el comité de administración, por los quórum y mayorías correspondientes, dictar instructivos destinados a facilitar la aplicación de las regulaciones de la copropiedad inmobiliaria dispuestas por la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria o por su Reglamento; “Artículo Octavo: ...Para cambiar el destino de una unidad se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios”; “Artículo Décimo: Todo propietario y ocupante usará su unidad o espacio asignado en uso y goce exclusivo en forma ordenada y tranquila, según su destino, y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el presente reglamento, en su silencio, a aquellos a que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino se sujetarán a lo que determine la asamblea de copropietarios”; “Artículo Undécimo: once.uno. Normas Generales: Queda expresamente prohibido a los propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Condominio...Cuatro. Destinar las unidades habitacionales al funcionamiento de oficinas, comercio, talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, apart-hotel ... u otros destinos que no sean exclusivamente de viviendas...” “veinte. Arrendar departamentos por periodos de tiempo inferiores a treinta días”. once.dos. Normas especiales sobre el uso de las “piscinas, gimnasio y otros: Las piscinas, tanto las dos exteriores como la interior temperada, los saunas, el jacuzzi, el gimnasio y los camarines son de uso y goce exclusivo de las personas que residan en los departamento del Proyecto, y en consecuencia, no podrán hacer uso de ella los parientes, amigos o visitas de los residentes...” “Artículo Vigésimo Noveno: las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de las asambleas de copropietarios: Uno)

Modificación del Reglamento de Copropiedad. Dos) Cambio de destino de las unidades del Condominio”; “Artículo trigésimo segundo: El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y del propio reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios...”. “Artículo Trigésimo Sexto: El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios citada especialmente para el efecto...”.

b.- Asimismo se dictó Reglamento Interno del edificio, cuyas cláusulas reiteran lo indicando en el Reglamento de Copropiedad. Así, su artículo 2° se señala: “Cuando un propietario arrienda su departamento deberá informarlo por escrito a la Administración, entregando todos los antecedentes necesarios, tales como, nombre del arrendatario, rut y duración del arriendo, periodo que no podrá ser inferior a 30 días”; “Artículo 42°.- La piscina exterior, podrá ser utilizada desde las 10:30 hrs. y hasta las 22:00 hrs., sólo por los propietarios y arrendatarios. Las visitas, podrán hacer uso de la piscina siempre que se encuentren acompañados del copropietario...”; y “Artículo 48°.- La piscina podrá ser utilizada desde las 06:30 hrs. Y hasta las 23:00 hrs., sólo por los propietarios y arrendatarios. Las visitas, podrán hacer uso de la piscina siempre que se encuentren acompañadas del copropietario”.

c.- Se ha establecido además que en diversas sesiones del Comités de Administración y de Asamblea de copropietarios se reiteraron las prohibiciones, restricciones y limitaciones referidas.

d.- Finalmente también consta que se publicitaron mediante avisos esas prohibiciones y limitaciones referidas al uso de la piscina y tiempo de arrendamiento.

SEXTO: Que del tenor de lo expuesto aparece que existe una controversia respecto a las disposiciones vigentes y establecidas en el Reglamento de Copropiedad y ratificadas por los órganos de la administración del edificio, en relación a las prohibiciones y limitaciones que se establecieron al ejercicio de las facultades de uso y goce de las unidades y de los bienes de dominio común. Además se aprecia que existe un conflicto en relación a los reales destinos de los inmuebles con fines de vivienda, y su adecuación a las normas urbanísticas que los regulan.

En esas circunstancias, no puede esta Corte, con los elementos aportados, y en esta sede cautelar, tener por establecida la existencia de un acto ilegal o arbitrario, teniendo en cuenta que existen reglas vigentes en el Reglamento de Copropiedad y que además ha sido la voluntad de la comunidad de copropietarios regida por la Ley N° 19.537, la que ha ratificado las mismas disposiciones que ahora se impugnan.

SEPTIMO: Que así las cosas, la acción de protección no podrá ser acogida, sin perjuicio de otros derechos. En efecto, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en su artículo 31 contempla una acción judicial a los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, para solicitar la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas, al amparo de las causales que ahí se indican. O en su caso, también podrán ejercerse las acciones otorgadas por el artículo 33 de la misma

ley para solicitar la declaración de nulidad de un acuerdo adoptado por la asamblea de copropietarios.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia, se rechaza, con costas, el recurso de protección deducido a fojas 82.

Regístrese, notifíquese, y archívese en su oportunidad.

Redacción del Ministro Sr. Cancino.

N° Protección-1055-2017”.

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros Sr. Álvaro Rodrigo Carrasco L., Sra. Rosa Aguirre C., y Sr. Max Antonio Cancino C.

En contra de esta resolución, los recurrentes interpusieron recurso de apelación. La sentencia de la Corte Suprema, de fecha 31 de octubre de 2017, acogió el recurso en votación de mayoría. Expresa al efecto:

“Vistos: (...)

Primero: Que (...) dedujeron recurso de protección en contra del administrador del Edificio Miramar de Reñaca, (...), y de su Comité de Administración, representado por su presidenta, Paula Lucía Alonso Imperatore, por haber incurrido en actos arbitrarios e ilegales consistentes en la prohibición impuesta a los propietarios de departamentos que forman parte del mencionado inmueble, entre ellos los recurrentes, de arrendarlos por períodos menores a treinta días y de haber proscrito el uso de las piscinas a sus visitantes salvo que concurrieran a ella con los propietarios o arrendatarios, actuación que les fue comunicada mediante avisos publicados en los ascensores el día 4 de febrero de 2017, apercibiéndoles que en caso de contravención, serían sancionados con multas.

Sostienen que el acto impugnado constituye una infracción a las garantías contenidas en el artículo 19 N°s 21 y 24 de la Constitución Política de la República, solicitando, por tanto, la suspensión de la prohibición y limitación resueltas, además de suspenderse el pago de las multas ya cursadas, debiendo ordenarse una citación al administrador con la finalidad de buscar una forma de resolver la controversia, sin perjuicio de las demás medidas que se estimen procedentes y adecuadas.

Segundo: Que al informar, Ignacio Lagos Greve y Paula Lucía Alonso Imperatore, indicaron que de la simple lectura del recurso se evidencia un conflicto que los recurrentes mantienen con la Administración y el Comité, o al menos, con su Presidenta, cuya resolución debe someterse al conocimiento del Juzgado de Policía Local según lo estatuye el artículo 33 de la Ley N° 19.537.

Añaden que la comunidad que forman los copropietarios de los departamentos del Edificio Miramar de Reñaca, se rige por un reglamento que entró en vigencia el 24 de agosto de 2009, que se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, el que contiene una norma expresa respecto a la duración de los contratos de arrendamiento de los departamentos, impidiendo que sean celebrados por períodos inferiores a treinta días,

concluyendo que los actores debieron conocer la prohibición al momento de comprarlos, aceptando en consecuencia los preceptos contenidos en él, incluyendo la obligación de acompañar a sus visitas a las piscinas del inmueble, dando como motivo para esta última restricción, que sus instalaciones son limitadas, por lo que debe privilegiarse a los propietarios por ser quienes concurren a la mantención del edificio por medio del pago de los gastos comunes.

Consideran que la real motivación que persiguen los recurrentes, es la de destinar cada uno de sus departamentos para una finalidad hotelera y ofrecerlos, por ejemplo, en páginas de internet, donde incluso se entregan servicios de desayuno y mucama, lo que contraría el destino habitacional de cada unidad, pretensión que generaría diversas molestias para los demás dueños, consistentes en la vulneración de la seguridad del edificio, sobrecarga de los servicios generales, falta de control en el número de huéspedes y daños en los espacios comunes.

Tercero: Que la sentencia apelada rechazó el recurso de protección estableciendo en sus fundamentos sexto y séptimo, que con los elementos aportados y en esta sede cautelar no es posible tener por establecida la existencia de un acto ilegal y arbitrario, teniendo en cuenta que existen reglas vigentes en el Reglamento de Copropiedad y que la voluntad de la comunidad de copropietarios regida por la Ley N°19.537 ha ratificado las decisiones impugnadas.

Añade que la ley citada consagra una acción para que los copropietarios que se sientan afectados por las disposiciones del Reglamento de Copropiedad soliciten la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas al amparo de las causales que se señalan en la normativa, pudiendo también pedir la declaración de nulidad de los acuerdos de la asamblea de copropietarios.

Cuarto: Que los apelantes fundamentan el agravio que les provoca el fallo precedentemente citado en lo referido a la prohibición de arrendar los departamentos de que son propietarios por un plazo menor a treinta días, conformándose en consecuencia con lo decidido en la sentencia en lo relativo al uso de las piscinas del edificio.

Quinto: Que de lo expuesto, se desprende que la controversia entre las partes se suscita a propósito de la prohibición contenida en el Reglamento de Copropiedad, de arrendar los departamentos del edificio por períodos inferiores a treinta días, según se consigna en el artículo 11°, sección once.uno N° 20 de éste, que la administración del edificio informó sobre su contenido a los copropietarios del edificio el 4 de febrero pasado.

Sexto: Que para la adecuada resolución del asunto planteado, se debe considerar en primer término, que el régimen de propiedad horizontal queda comprendido dentro del marco del ejercicio del derecho de dominio, pero con la salvedad que en él se conjugan derechos individuales con otros de carácter colectivos, es decir, se trata de una forma de ejercer el derecho de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble – cada unidad o departamento- y por otro, la propiedad de las áreas comunes.

En efecto, el primer inciso del artículo 3° de la Ley N° 19.537, prescribe que *“cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común”*, entendiendo como unidad, según la definición que da el artículo 2 N° 2 de esa ley, *“los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible*

constituir dominio exclusivo”, mientras que son bienes de dominio común, según su ordinal 3°, aquellos que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, ascensores, así como todo tipo de instalaciones generales como ductos de calefacción, además de las terrazas comunes y los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento de los copropietarios.

Séptimo: Que es respecto de estos últimos sobre los que la mencionada Ley N°19.537, permite, por regla general, una mayor intensificación normativa a los órganos administrativos encargados de la gestión de los bienes comunes a través de la dictación de reglamentos de copropiedad, tal como se desprende de la lectura de sus artículos 3, 4, 5, 6, 8, 13, 23, 28 y 36.

En este sentido, a los órganos de administración de los condominios se les encomienda la regulación y fiscalización de diversas materias concernientes a los bienes de dominio común, para ser resueltas, en su caso, por los copropietarios reunidos en asambleas ordinarias y extraordinarias, debiendo tratarse en las primeras, la rendición de cuentas correspondiente a los últimos doce meses, sin perjuicio de cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios; mientras que en las extraordinarias, serán tratados asuntos relativos a los bienes comunes como su enajenación o arrendamiento, constitución de derechos de uso y goce exclusivos a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de tales bienes (artículo 17 de la Ley N°19.537).

Octavo: Que, por otra parte, el artículo 17 N° 10 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, regula la posibilidad que mediante asambleas extraordinarias pueda tratarse el cambio de destino de las unidades del condominio, sin perjuicio de ser innecesaria la reunión si en el mismo reglamento comunitario se contienen normas que traten esta materia; mientras que su artículo 32, prescribe que *“las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad.”*

Noveno: Que excepcionalmente, estas dos disposiciones de la Ley N°19.537 regulan el ejercicio de las facultades que entrega el dominio a los propietarios de cada unidad, debiendo resolverse, luego de entregarse el marco normativo que rodea la discusión, si las materias que son objeto del presente recurso pueden entenderse contenidas en las disposiciones del reglamento invocado por los recurridos para así revestir de juridicidad la actuación que les ha sido reprochada.

Décimo: Que al ser la propiedad horizontal una forma especial del derecho de dominio, su análisis debe adecuarse, en primer término, a su finalidad y contenido, encontrando un inicial soporte en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República, que lo entiende vulnerado en tanto se entrase a su titular la posibilidad de realizarlo más allá de lo razonable, en particular, cuando las facultades que son inherentes al dominio se ven impedidas de ser ejercidas en plenitud, siendo tales las de uso, que permite al propietario emplear para sí mismo el bien; la de goce, que otorga a su titular la potestad de percibir los frutos o productos que sea posible entregar; y, la de disposición, que es aquella que permite la enajenación de la cosa, su consumo o transformación.

De este modo, “la esencia del derecho –de propiedad debe ser conceptualizada desde el punto de vista del ordenamiento positivo y dentro de este ámbito precisar el alcance de la norma constitucional en los términos más sencillos, para que sea entendido por todos y no sólo por los estudiosos de la ciencia jurídica. Desde esta perspectiva, debemos entender que un derecho es afectado en su ‘esencia’ cuando se le priva de aquello que le es consustancial de manera tal que deja de ser reconocible y que se ‘impide el libre ejercicio’ en aquellos casos en que el legislador lo somete a exigencias que lo hacen irrealizable, lo entran más allá de lo razonable o lo privan de tutela jurídica” (Sentencia del Tribunal Constitucional Rol N°43-1987).

Undécimo: Que dentro de las facultades que entrega el dominio a su titular, está la posibilidad de ceder su uso a un tercero, celebrando al efecto un contrato de arrendamiento, una de cuyas características es su temporalidad, es decir, su limitación en el tiempo sin perjuicio de su tácita reconducción si las partes desean persistir en él, sin que en la legislación se contenga limitación alguna sobre este ámbito.

Duodécimo: Que la aludida prohibición que los recurridos consideran que debe mantenerse, la fundamentan en una presunta finalidad de los actores de pretender su arriendo por temporadas y actuar como si fueran hoteleros y para acreditar su afirmación, adjuntan a su informe dos impresiones tomadas desde la página, y certificadas por un notario, en las que se alcanza a leer que se ofrecen departamentos en arriendo, pagando una renta diaria de \$122.423 y \$64.433.

Decimotercero: Que en el considerando quinto del fallo apelado, se establecen, en lo que interesa al análisis los siguientes hechos:

1.- Con fecha 24 de agosto de 2009 se otorgó el Reglamento de Copropiedad del Edificio Miramar Reñaca. Entre sus cláusulas más relevantes se mencionan las siguientes:

- Artículo Primero: “El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades susceptibles de constituir dominio exclusivo del edificio, en adelante ‘las unidades’, así como las prohibiciones y sanciones y el régimen de administración interna de los bienes comunes y tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica a) que adquiera o suceda en el dominio a cualquier título de una o más de dichas unidades; b) a quien el propietario de una unidad hubiera cedido su uso y goce a cualquier título; y c) que ocupe a cualquier título alguna de dichas unidades.”

- Artículo Undécimo: “once.uno. Normas Generales: Queda expresamente prohibido a los propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Condominio destinar las unidades habitacionales al funcionamiento de oficinas, comercio, talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, apartotel u otros destinos que no sean exclusivamente de viviendas. Arrendar departamentos por periodos de tiempo inferiores a treinta días.

- Artículo Vigésimo noveno: “Las siguientes materias solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de las asambleas de copropietarios: Uno) Modificación del Reglamento de Copropiedad. Dos) Cambio de destino de las unidades del Condominio.”

- Artículo Trigésimo segundo: “El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y del propio reglamento de

copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios.”

- Artículo Trigésimo sexto: “El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios citada especialmente para el efecto.”

2.- Asimismo, se dictó el Reglamento Interno del edificio, cuyas cláusulas reiteran lo indicado en el Reglamento de Copropiedad. Así en su artículo 2° se señala: “Cuando un propietario arriende su departamento deber informarlo por escrito a la Administración, entregando todos los antecedentes necesarios, tales como, nombre del arrendatario, rut y duración del arriendo, período que no podrá ser inferior a 30 días.”

Decimocuarto: Que no obstante la escasa legibilidad de las impresiones descritas en el considerando duodécimo, pero asumiendo que se trata de los inmuebles materia de estos autos, aun así no es difícil colegir, del conjunto de razonamientos expuestos en los considerandos que preceden, que la limitación impuesta en el Reglamento de Copropiedad y de la que fueron noticiados los copropietarios que se haría efectiva a partir del 4 de febrero de este año, sí constituye una limitación a la facultad de cada uno de aquellos para disponer del bien del que es titular.

Decimoquinto: Que de este modo, no puede el Reglamento de Copropiedad o un acuerdo del comité o de la asamblea, imponer una limitación que afecte directamente y en su esencia los atributos que el derecho de dominio entrega a su titular, sin perjuicio de lo cual y tal como se consignó, la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria obliga a tratar en juntas extraordinarias o normar en el respectivo reglamento, el cambio de destino de las unidades del condominio y la determinación del objeto para el que cada unidad puede ser empleada, conforme lo prescriben sus artículos 17 N°10 y 32. En el caso de autos las unidades del condominio, según se ha dejado dicho dispone el Reglamento de Copropiedad, solamente se le puede dar una finalidad habitacional y, en ninguna eventualidad, conforme a su actual destinación, un uso comercial, entre otros.

Decimosexto: Que por último, no sólo la limitación impuesta que ha afectado en su esencia las facultades que entrega el dominio a cada uno de los propietarios de las unidades del edificio Miramar de Reñaca debe ser rechazada, sino que además, debe objetarse toda constricción respecto del uso temporal a los ocupantes del inmueble, puesto que su cesión transitoria por sus dueños tampoco encuentra limitación legal, afirmación que tiene sustento normativo en lo que disponen los artículos 14 y 30 de la Ley N°19.537, que razonan sobre la base de ser factible arrendar los inmuebles de los que cada propietario es dueño, incluyendo, los espacios comunes, al establecer, el primero, que *“los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común”*; mientras que el segundo, prescribe que *“las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título”*.

Decimoséptimo: Que en consecuencia, careciendo del necesario sustento normativo el basamento de la prohibición de arrendar los departamentos del edificio por menos de treinta días, establecida en el Reglamento de Copropiedad del Edificio Mirador de Reñaca, ésta y la comunicación de la misma por la Administración siempre que se les dé por sus arrendatarios un uso lícito y habitacional, sin cambio de su destino y excluyendo una finalidad de carácter comercial, devino no sólo en ilegal, sino que además, en arbitraria al estar desprovista de una mínima exigencia de racionalidad que la sostuviera, resultando en consecuencia que el recurso de protección deducido, debe ser acogido del modo como se dirá a continuación.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de esta Corte sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, se **revoca** la sentencia apelada de trece de abril de dos mil diecisiete y se declara que se **acoge** el recurso interpuesto por Manuel Sergio Alcides Ludueña Pérez, Rolando Dagach Nacrur, Cecilia Soto Oyarzún, Rosa Ramis Campusano, Andrés Luhende Massa, Alejandro Varas Valdés, Sandra Gómez Barris, Vjerusa Simunovic, Jacobo Szenfeld Greiner, Alejandro Pérez, Jaime Rodríguez Ruz, Miguel Osorio Morales, Eduardo Toledo Abarca y Antonio Madrid Labra en contra de Ignacio Lagos Greve y Paula Lucía Alonso Imperatore, dejándose en consecuencia sin efecto la prohibición impuesta a los propietarios de los departamentos del edificio denominado “El Mirador de Reñaca”, de arrendar sus departamentos por un plazo inferior a treinta días, invalidándose toda multa que hubiere sido cursada a los recurrentes con motivo de las medidas ilegalmente impuestas, lo que se entiende sin perjuicio de los derechos que los interesados puedan ejercer por otras vías.

Se previene que el Abogado Integrante señor Figueroa, concurre a la decisión revocatoria, teniendo además presente para ello, las siguientes razones:

1° Que en relación al contenido esencial del derecho de propiedad, y a cuando se puede entender que éste se ve conculcado, se ha señalado que la normativa “no provee de elementos concretos ni de métodos realistas para resolver, en una situación específica, si está comprendida la esencia de la propiedad. En la compleja vida jurídica actual normalmente la esencia no es una figura abstracta: dependerá de consideraciones concretas de la cantidad sacrificada en relación al todo, de la temporalidad (cambio regulatorio previsible o imprevisible), de la intensidad, de las expectativas legítimas, del tamaño, etc.” (Fernandois Arturo, Derecho Constitucional Económico, tomo II, p.318, Editorial Universidad Católica 2010).

2° Que en el caso que nos ocupa, tratándose de unidades habitacionales que se destinan a arriendos amoblados en época de verano, constituye una máxima de experiencia que es una práctica habitual que la duración de éstos sea por períodos inferiores a 30 días, de modo que la prohibición impuesta importa en la realidad un severo gravamen para los copropietarios del edificio, al no poder libremente entregar el uso y goce de sus departamentos por períodos menores, prohibición que dada su intensidad atenta claramente en contra de las legítimas expectativas de sus dueños, conculcando de esa forma su derecho de dominio, al verse seriamente restringidas las facultades del mismo.

Acordada con el **voto en contra** de la Ministra señora Sandoval, quien fue de opinión de confirmar la sentencia apelada en virtud de sus propios fundamentos, teniendo además presente:

- 1) Que el acto ilegal y arbitrario denunciado en estos autos es la información de la Administración del Edificio Mirador de Reñaca de la prohibición contenida en el Reglamento de Copropiedad del mismo de arrendar los departamentos de éste por un plazo inferior a 30 días.
- 2) Que el artículo 2 N° 8 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria preceptúa que el Administrador sólo ejerce labores de administración conforme a esta ley, su reglamento y al Reglamento de Copropiedad.
- 3) Que en este caso, el Reglamento de Copropiedad cumple con lo establecido en el artículo 10 inciso 2° de la ley citada, esto es, fue otorgado por escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces sin que se haya cuestionado en autos su vigencia ni tampoco acreditada su modificación por las vías que la ley establece.
- 4) Que como se consigna en el considerando décimo tercero del fallo de mayoría, en el artículo once del Reglamento de Copropiedad se establece la prohibición de arrendar departamentos por períodos de tiempo inferiores a 30 días.
- 5) Que en consecuencia la información de la Administración del Edificio, sobre la prohibición antes señalada, no es ilegal ni arbitraria, toda vez, que ésta se limita a reproducir la norma establecida en el Reglamento de Copropiedad que rige a los copropietarios del citado Edificio, cumpliendo de esta manera lo que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece al efecto, cual es, administrar el Edificio conforme a lo dispuesto en su Reglamento de Copropiedad.
- 6) Que según lo establecido en el inciso final del artículo 30 de la Ley N° 19.537 las normas del Reglamento de Copropiedad son obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de los departamentos, a cualquier título, razón por la cual si los recurrentes, como lo establece el artículo 31 de la misma ley se sienten afectados por éstas, podrán hacer uso de los medios que la ley les franquea para obtener su modificación o supresión, impugnación que no es materia de autos y que como lo dispone la sentencia apelada mal podría efectuarse por esta vía cautelar.
- 7) Que, por otra parte, la cautela que los recurrentes piden por esta acción, conlleva un desconocimiento de los derechos que tanto la Carta Fundamental como la ley otorga a los demás copropietarios del Edificio Mirador de Reñaca que no han sido emplazados en esta acción cautelar.
- 8) Que los fundamentos anteriores llevan a quien disiente a confirmar la sentencia apelada, rechazando el recurso de protección interpuesto en estos autos.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra señora Sandoval y la prevención, de su autor.

Rol N° 16.663-2017”.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G., y Sr. Manuel Valderrama R., y los Abogados Integrantes Sr. Jaime Rodríguez E., y Sr. Juan Eduardo Figueroa V.

40.- Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 12 de diciembre de 2017, autos Rol N° 743-2017.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: art. 5, inc. 3° de la Ley N°19.537.

Materia: suspensión de suministro eléctrico por no pago de gastos comunes.

Por sentencia de fecha 29 de marzo de 2017, del Cuarto Juzgado de Policía Local de Santiago, y a consecuencia de la denuncia formulada por el arrendatario de una de las unidades del Condominio Comunidad Santiago Plaza II, se condenó a la Administración al pago de una multa y a indemnización por daño moral por \$400.000.-, a consecuencia de haber procedido ilegalmente al corte de suministro de energía eléctrica de la unidad arrendada por el denunciante.

En contra de esta resolución, ambas partes deducen recurso de apelación. La parte denunciada, para que se deje sin efecto la multa y la condena por daño moral. La parte denunciante, para que se aumente la suma fijada por indemnización de daño moral.

Expresa la sentencia de segundo grado:

“PRIMERO: Que, apela la parte denunciada, señalando que se le condena a una multa, por cobro de gastos comunes y multas ilegales, ya que se habría realizado un corte de energía eléctrica, con infracción a lo previsto en el artículo 5 inciso 3 de la Ley N° 19.547. Señala que la sentencia incurre en un error, al no apreciar la abundante prueba documental, en especial la transacción suscrita por la dueña del departamento, documento del cual se desprende que la denunciante estaba en mora en el pago de los gastos comunes, deuda que asumió la dueña. Manifiesta que hay un procedimiento para el cobro de la multa, establecido en el artículo 10 del Reglamento de Copropiedad de la Comunidad Santiago Plaza II, documento que es vinculante para todos los que forman la comunidad. Además, se sanciona infraccionalmente a la administradora de la comunidad, señalando que no es sujeto pasivo de la denuncia, porque ésta actúa por instrucciones del Comité de Administración. Finalmente solicita que se revoque la sentencia en todas sus partes.

SEGUNDO: Que, asimismo, apela la parte denunciante y demandante, solicitando que el daño moral se aumente a la suma de \$5.000.000 (cinco millones de pesos), debido a los malos tratos sufridos por la administradora del condominio. Indica que se le entregó una carta de amonestación por infracción al Reglamento de Copropiedad, en la cual se le cobraba una multa de 1 UTM. En mayo de 2016 recibió el cobro de los gastos comunes de marzo, ascendiendo la deuda a la suma de \$508.035.-, de dicha suma \$240.000.-

correspondían al cobro por los 12 días de la sala multiuso. El 9 de julio reclamó de dicho cobro, ya que, se le había cursado la multa antes señalada. Nunca se le informó que se le cobraría dicha suma por concepto de arriendo, de lo anterior se concluye, que la estaban sancionando dos veces por un mismo hecho. Envío un correo electrónico al Comité de Administración, al que tuvo respuesta el 2 de agosto, después de insistir. Pidió aclaración, ya que, la respuesta confunde la multa con el arriendo cobrado, el que nunca se le informó. Asimismo, el conserje le entrega carta de aviso de suspensión de energía eléctrica, de acuerdo al inciso segundo del artículo 5 de la Ley N° 19.537, señalando que no adeuda gastos comunes.

TERCERO: Que, el artículo 23 inciso segundo de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, señala expresamente que dentro de las funciones del administrador, se encuentra la facultad de representar judicialmente, ya sea en forma activa o pasiva a los copropietarios. De lo anterior, se concluye que la administradora Paola Rodríguez Bahamondes, se encuentra correctamente emplazada, teniendo legitimidad pasiva para representar a la comunidad.

CUARTO: Que, del mérito de la transacción de fecha 9 de noviembre del año 2016, agregada a fojas 95 a 102 vuelta, consta que la dueña del departamento y la administradora de la comunidad, asume la deuda de \$525.761.- por concepto de gastos comunes atrasados y \$240.000.- por multa impaga. Del anexo de la transacción, se desprende que la arrendataria efectuaba abonos a los gastos comunes, quedando siempre pendiente un saldo en su contra, sin embargo, la denunciada no pudo acreditar la mora de tres períodos de gastos comunes, por lo que, el corte de luz que afectó a la denunciante fue ilegal, debiendo por lo tanto, mantenerse la multa impuesta, en lo relativo a este punto, tal como se indicará en lo resolutivo de la sentencia.

QUINTO: Que, en lo que respecta al daño moral, éste surge como consecuencia de la lesión de un derecho subjetivo propio o ajeno, situación ésta que se expande del ámbito propiamente jurídico, alcanzando el ámbito personalísimo de los sentimientos. De tal forma el daño moral no tiene un contenido o expresión patrimonial, no afecta la riqueza de una persona ni reporta un empobrecimiento económico de la víctima. Constituye una lesión a los sentimientos y expectativas de la persona, los cuales se radican en su estructura espiritual o proyección futura; de lo que se desprende entonces que éste daño dice relación con las emociones, esperanzas, afectos, sentimientos, gratitudes.

SEXTO: Que, el daño, resulta ser un requisito esencial al ilícito civil, se trata de un elemento consustancial del hecho ilícito, y el moral como todo daño debe ser real, cierto y efectivo, en cuanto a su existencia; no puede presumirse por el sentenciador, sino que debe ser acreditado por quien lo alega, carga procesal que la demandante no cumplió tanto con la documental rendida, como con la testifical aportada, por lo que, se revocará la sentencia en lo relativo a este rubro otorgado.

SEPTIMO: Que, por no haber sido totalmente vencida la parte denunciada, se le eximirá del pago de las costas, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones, y visto además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 5 y 13 de la Ley N° 19.537 se declara que:

EN CUANTO A LO INFRACCIONAL:

I.- Que se **CONFIRMA** la sentencia de veintinueve de marzo del presente año, escrita a fojas 116 y siguientes, en cuanto aplica la multa de dos unidades tributarias mensuales a Paola Rodríguez Bahamondes, por encontrarse ajustada a derecho:

EN CUANTO A LA ACCION CIVIL:

II.- Se **REVOCA** la sentencia de veintinueve de marzo del presente año, escrita a fojas 116 y siguientes, en cuanto acoge la demanda civil y condena a la demandada al pago de \$400.000.- por concepto de daño moral y al pago de las costas, en su lugar se decide que se rechaza la demanda por ese concepto y se exime a la denunciada de dicho pago por haber tenido motivo plausible para litigar.

III.- Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y devuélvase en su oportunidad

Redactó la Ministra Suplente María Cecilia González Díez.

Ingreso Corte N° 743-2017”.

Pronunciada por la Segunda de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora María Rosa Kittsteiner Gentile e integrada por la Ministra señora Elsa Barrientos Guerrero y la Ministra (S) María Cecilia González Díez.

41.- Sentencia de la Corte Suprema de fecha 6 de septiembre de 2016, dictada en los autos Rol N° 26.936-2015.

Normas reglamentarias, legales, constitucionales decisorias o consideradas principalmente en el fallo: arts. 14 y 49 de la Ley N°19.537.

Materia: constitución de derechos de uso y goce sobre bienes comunes. Si bien la sentencia recurrida da por establecido, a partir del uso y goce ininterrumpido que los demandantes y sus antecesores en el dominio han hecho de los kioscos que existen adosados a los pilares o columnas soportantes de la construcción desde el año 1964 a febrero de 2013, la existencia de un reconocimiento tácito por parte de la comunidad de copropietarios del derecho ejercido por los demandantes, lo determinante a la hora de establecer que los derechos se constituyeron legalmente radica en la autorización respecto de la constitución de los derechos de uso y goce exclusivo que el inciso 2° del artículo 49, en relación con el artículo 13, hace presumir respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, argumento que el fallo censurado hace suyo en forma expresa en su motivo sexto, dando cuenta con ello de una correcta aplicación de la ley. Voto disidente concluye que si bien la Ley N° 6.071 de 1937, bajo la cual se constituyó la Comunidad Diagonal Pasaje Matte, no contiene una norma expresa que regule la constitución de los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes, de acuerdo a lo dispuesto en su artículo 15 N° 6 inciso 2°, que indica que todo acuerdo de los propietarios reunidos en asamblea que conduzca a una sensible alteración en el goce de bienes comunes requiere para su aprobación de la unanimidad de los concurrentes, se colige que la concesión en favor de uno o más propietarios de derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes comunes, en cuanto importa una sensible alteración en el goce de los mismos bienes para los propietarios no beneficiados, requería

ser acordada en una asamblea de propietarios y por la unanimidad de los concurrentes, lo que no se cumplió en la especie.

Ante el 23° Juzgado Civil de Santiago, en los autos sobre juicio ordinario Rol N° 5.762-2014, doña Gladys López Morales y otro demandaron a la “Comunidad Diagonal Pasaje Matte 956-957”, con el objeto de que se declare que los actores, en su calidad de dueños del primer piso, entrepiso y bodega del subterráneo del inmueble de calle Huérfanos N° 909, actual 901, comuna de Santiago, que adquirieron mediante compraventa efectuada al Banco de Chile por escritura pública de 18 de junio de 2013, tienen derecho a usar y gozar exclusivamente los kioscos o vitrinas que se encuentran adosados a los dos pilares o columnas soportantes del Edificio de la Comunidad Diagonal Pasaje Matte 956-957.

Por sentencia de primera instancia de fecha 11 de mayo de 2015, se rechazó la demanda en todas sus partes.

Apelada esta sentencia por la parte demandante, una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Santiago, por fallo de fecha 28 de septiembre de 2015, revocó la resolución apelada, y en su lugar, la acogió, sin costas.

En contra de esta última sentencia, la parte demandada dedujo recurso de casación en el fondo. Por fallo de fecha 6 de septiembre de 2016, se desestimó el recurso por votación de la mayoría. Se expresa en él:

“VISTOS:

En estos autos Rol N° 26.936-2015 de esta Corte Suprema, sobre juicio ordinario declarativo, caratulados “López Morales, Gladys Georgina y Obach González, Maximiliano Damián con Comunidad Diagonal Pasaje Matte 956-957”, seguidos ante el Vigésimotercer Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol N° C-5762-2014, la demandada dedujo recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de veintiocho de septiembre de dos mil quince, escrita a fojas 216 y siguientes, que revocó la sentencia apelada de fecha once de mayo de dos mil quince, escrita a fojas 178 a 186 vuelta, en cuanto rechazó en todas sus partes la demanda interpuesta y, en su lugar, la acoge sin costas, declarando: 1.- Que los demandantes, en sus calidades de dueños del primer piso, entrepiso y bodega del subterráneo del inmueble ubicado en calle Huérfanos 909, actual 901, comuna de Santiago, tienen derecho a usar y gozar exclusivamente de los kioscos o vitrinas que se encuentran adosados a los dos pilares o columnas que soportan el edificio de la comunidad Diagonal Pasaje Matte 956-957 (esquina de calle Huérfanos y Estado) de la ciudad de Santiago; y 2.- Que la demandada deberá hacer entrega de los kioscos antes individualizados a los actores, mediante la entrega de sus llaves, dentro de tercero día de ejecutoriado el presente fallo, sin costas.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente denuncia que el fallo impugnado ha infringido, en primer lugar, los artículos 4, 12 y 15 N° 6 de la Ley 6.071 de Propiedad Horizontal, en relación con los artículos 1444, 1445 del Código Civil, 98 a 108 del Código de Comercio y artículo 49 de la Ley 19.537.

Según el recurso estos yerros se producen porque la sentencia en su considerando 5° establece que la comunidad otorgó su consentimiento en la constitución del derecho de uso y goce exclusivo de los bienes comunes a favor de los actores en virtud de un reconocimiento tácito, lo que concluye a partir de una presunción judicial, en circunstancia que la voluntad de la comunidad sobre la concesión de derechos sobre bienes comunes debe formularse mediante estipulación expresa de las partes, conforme se colige de lo dispuesto en los artículos 4, 12 y 15 de la Ley 6.071 de Propiedad Horizontal, vigente a la época de la primera compraventa del inmueble de los demandantes, consentimiento de los demás copropietarios que sólo se puede materializar en el Reglamento de Copropiedad o a través de una Asamblea de Copropietarios, lo que no se cumplió en la especie, siendo ésta la única interpretación que se puede dar a la frase “legalmente constituidos” a que hace referencia el artículo 49 de la Ley 19.537.

En segundo lugar reclama infracción a las normas reguladoras de la prueba, citando al efecto los artículos 1712 y 47 del Código Civil, 426 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 49 de la Ley 19.537.

Indica que tales infracciones normativas se producen porque la presunción judicial contenida en la sentencia no cumple con los requisitos establecidos en la ley, pues se dio por establecido el hecho desconocido, a saber, el consentimiento, sólo a partir del uso y goce de los kioscos en forma ininterrumpida derivado de una escritura pública de compraventa celebrada entre terceros ajenos a la comunidad demandada, sin que exista un nexo de causalidad entre tales hechos, dado que esta última no suscribió la referida escritura y desconocía su existencia.

Reclama el recurrente que tampoco se puede dar por acreditado que exista un uso y goce ininterrumpido de los kioscos desde el año 1964, fecha de la primera compraventa, pues no se acompañaron todas las escrituras públicas a nombre de los sucesivos compradores, lo que tampoco se puede colegir a partir de una supuesta confesión contenida en la contestación.

Por último, la sentencia no considera el Acta del Comité de Administración de 24 de julio de 2014, en la que se da cuenta de que no se ha reconocido ni otorgado algún derecho de uso y goce exclusivo de los bienes comunes en favor de los demandantes.

Pide que se acoja el recurso, se invalide la sentencia y se dicte un fallo de reemplazo que rechace la demanda, con costas.

SEGUNDO: Que para la adecuada comprensión del recurso que se examina cabe consignar que en estos autos Gladys Georgina López Morales y Maximiliano Damián Obach González dedujeron demanda en contra de la Comunidad Diagonal Pasaje Matte 956-957, con el objeto de que se declare que los actores, en su calidad de dueños del primer piso, entrepiso y bodega del subterráneo del inmueble de calle Huérfanos N° 909, actual 901, comuna de Santiago, que adquirieron mediante compraventa efectuada al Banco de Chile por escritura pública de 18 de junio de 2013, tienen derecho a usar y

gozar exclusivamente los kioscos o vitrinas que se encuentran adosados a los dos pilares o columnas soportantes del Edificio de la Comunidad Diagonal Pasaje Matte 956-957.

Indican que la compra de los bienes incluyó los derechos de uso y goce de los kioscos que existen adosados a los pilares o columnas soportantes del edificio, de los cuales el Banco de Chile declaró ser dueño por compra a su anterior propietario, la sociedad Internacional Medical Information Center Limitada efectuada con fecha 26 de octubre del año 2000.

Explican que si bien el derecho de uso y goce de los kioscos ya señalados no figura en el Reglamento de Copropiedad del Edificio, ni en los planos de construcción, fue “constituido” por la primera propietaria de edificio, es decir, por la “Sociedad de Renta Urbana Pasaje Matte”, al incluir el derecho de uso y goce referido en la primera venta efectuada mediante escritura pública de 24 de marzo de 1964.

Agregan que todas las transferencias de dominio posteriores han incluido el derecho de uso y goce de los kioscos aludidos y conforme a ello los sucesivos dueños del local comercial de Huérfanos esquina Diagonal Pasaje Matte N° 909, han hecho uso de tales sea para sí o arrendándolos a terceros, como lo hizo la demandante Gladys López Morales antes de adquirir el cincuenta por ciento de la propiedad, cuando en el año 2003 celebró con el Banco de Chile un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre el local comercial, incluyendo los derechos de uso y goce sobre los kioscos, dando éstos en subarrendamiento a la Compañía Claro, quien usó de ellos hasta el mes de febrero del año 2013.

Señalan que no obstante lo anterior, con fecha 12 de febrero de 2013, el Administrador del Edificio, previo haber solicitado a la Empresa Claro la desocupación de los kioscos, sin causa legal alguna procedió a poner candados en ellos con la excusa de que éstos pertenecían a la Comunidad y se encontraban en espacios comunes, desconociendo el derecho de uso y goce que le pertenece a los demandantes, del cual los propietarios del local habían gozado por décadas con la autorización expresa de la sociedad dueña del edificio.

Sostiene que, de esta forma, la comunidad demandada ha tolerado y reconocido el derecho de uso y goce por un lapso superior a los cincuenta años, tal es así que los kioscos han sido usados por el propietario del local comercial sin que se le hubiera cobrado renta de arrendamiento o algún tipo de multa, lo que se produjo porque se reconoció un derecho de uso y goce exclusivo sobre los kioscos en cuestión.

En la réplica el demandante sostuvo que en el año 1964, fecha de la primera compra, estaba vigente la Ley N° 6.071, que no regulaba la forma en que se podía constituir el derecho de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes y, por tanto, no es aplicable la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 que exige que el derecho de uso y goce exclusivo se constituya en el Reglamento de Copropiedad o mediante Asamblea de Copropietarios.

En la contestación, la parte demandada pidió el rechazo de la demanda con costas, por cuanto sin perjuicio de que la demandante ya ventiló estos hechos mediante un recurso de protección que fue rechazado y confirmado por la Corte Suprema, los kioscos son bienes comunes que le pertenecen a la Comunidad y respecto de los cuales no se ha otorgado ningún derecho de uso y goce exclusivo en beneficio de algún

propietario, ni a través del Reglamento de Copropiedad como tampoco mediante Asamblea de Copropietarios, únicas formas de constituirlo según el artículo 49 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, pues de otro modo son inoponibles a los copropietarios de la comunidad. Además en la práctica comercial los derechos de uso y goce exclusivo se plasman en los planos oficiales del edificio, lo que no ocurre en la especie.

Señala que la Sociedad de Renta Urbana Pasaje Matte no estaba facultada para constituir los derechos de uso y goce sobre los kioscos, porque nada se dice en el Reglamento de Copropiedad que rige a toda la comunidad ni en los planos agregados en el Conservador de Bienes Raíces de 1956, donde quedaron definidos tanto los bienes comunes como las unidades vendibles.

Indica que si bien en la primera escritura de venta del local de los demandantes del año 1964 se expresa que “los compradores podrán seguir utilizando, sin cargo alguno, los kioscos que existen adosados a los dos pilares o columnas soportante del edificio...”, este derecho que la comunidad confirió a los compradores no obedece a un derecho de uso y goce sino más bien a un uso en los términos de los artículos 811 y siguientes del Código Civil, personalísimo, intransmisible e intransferible, el que, en todo caso, no está constituido por el Reglamento de Copropiedad, ni se otorgó facultad para constituirlo a la Administración o al primer propietario y tampoco está contemplado en los planos del edificio, de modo que es absolutamente inoponible a la Comunidad Diagonal Pasaje Matte.

Por último, sostiene que el Comité de Administración no ha reconocido este derecho por un acto u omisión y es falso que la contraria haya pagado los gastos comunes de los kioscos, puesto que los únicos gastos comunes que se han cobrado y pagado son los que se devengan respecto al local comercial de Huérfanos N° 909, actual 901.

TERCERO: Que de igual modo cabe consignar que son hechos acreditados en el proceso los siguientes:

1) Los demandantes son dueños del primer piso, entrepiso y la bodega subterránea del inmueble de calle Huérfanos N° 909 (actual 901) de la comuna de Santiago.

2) En la escritura pública de compraventa de 18 de junio de 2013 por la cual Gladys López Morales y Rodrigo Obach López compraron dicho inmueble al Banco de Chile, cláusula séptima, se indica que la cosa objeto del contrato corresponde al “inmueble y derechos de uso y goce individualizados en la cláusula primera”, donde se expresa respecto de estos últimos que el Banco es dueño del derecho de uso y goce de los kioscos que existen adosados a los pilares o columnas soportantes del Edificio en la esquina de las calles Huérfanos con Estado, señalados en el plano oficial de construcción con los signos “primero” y “segundo”.

3) En la primera venta del inmueble antes singularizado, efectuada por escritura pública de 24 de marzo de 1964 por Sociedad de Renta Urbana Pasaje Matte a José, Benjamín y Rebeca Rosenblitt Waissbluth, en su cláusula quinta, se indica que los compradores podrán seguir utilizando, sin cargo alguno, los kioscos que existen adosados a los dos pilares o columnas soportantes del edificio en la esquina de Huérfanos con Estado señalados en el plano oficial de construcción con los signos “primero” y

“segundo”, con iguales derechos que los que tiene sobre ellos la sociedad vendedora a la fecha del presente contrato y mientras tanto subsistan estos derechos.

4) Los demandantes y sus antecesores en el dominio han hecho uso y goce de los referidos kioscos desde el año 1964 hasta el mes de febrero de 2013.

CUARTO: Que la sentencia recurrida de segunda instancia acogió la demanda de autos considerando, en primer lugar, que el derecho de uso y goce exclusivo que sobre los kioscos o vitrinas que existen adosados a los pilares o columnas soportantes del edificio han ejercido los demandantes y sus antecesores en el dominio de la propiedad antes reseñada fue legalmente constituido mediante la inclusión de aquéllos, efectuada por la primera propietaria del edificio, Sociedad de Renta Urbana Pasaje Matte, en la escritura pública de 24 de marzo de 1964, mediante la cual vendió a sus primeros propietarios - José, Benjamín y Rebeca Rosenblitt Waissbluth- el primer piso, el entrepiso y una bodega del subterráneo del inmueble ubicado en calla Huérfanos N° 909, actualmente N° 901, de la comuna y ciudad de Santiago.

Añade que de acuerdo al artículo 9° del Código Civil, resulta indiscutible que no es posible aplicar el artículo 13 de la Ley 19.537 para resolver la controversia, por cuanto el artículo 49 de esta ley reconoce vigencia *“a los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos”* con anterioridad a la época de publicación de dicho texto legal.

Refiere que esta expresión claramente no puede hacer alusión a aquellos derechos de uso y habitación establecidos en los reglamentos de copropiedad o en asamblea de copropietarios de fecha anterior al aludido estatuto normativo, puesto que tal interpretación se estrella con la circunstancia que ese reconocimiento resultaría innecesario de conformidad a lo previsto en el citado artículo 13, dado que implicaría una reiteración inútil.

Agrega que siendo hechos no controvertidos que los demandantes y sus antecesores en el dominio del inmueble conformado por el primer piso, el entrepiso y una bodega del subterráneo del edificio ubicado en calle Huérfanos N° 909, actualmente N° 901, de la comuna de Santiago, han hecho uso y goce ininterrumpido de los kioscos que existen adosados a los pilares o columnas soportantes de la construcción desde el año 1964 hasta el mes de febrero de 2013, sin que se haya adoptado en el intertanto ningún acuerdo en contrario por asamblea de copropietarios, tales circunstancias conllevan un reconocimiento tácito del derecho ejercido por los demandantes, en términos de que la pretendida inoponibilidad que reclama la demandada -por implicar la constitución de los aludidos derechos de uso y goce una innovación a la situación jurídica de determinados bienes comunes, respecto de los copropietarios que habrían adquirido sus unidades ateniéndose a la naturaleza que se otorgaba en el reglamento interno a cada uno de los bienes existentes en el edificio- resulta superada por la presunción grave y precisa que es posible elaborar con los aludidos antecedentes, los que a juicio de los sentenciadores resultan suficientes, de conformidad a lo previsto en el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, para formar su convencimiento en orden a tener por establecido también como un hecho de la causa que los copropietarios consintieron en la constitución del derecho de uso y goce que durante tantas décadas ejercieron los actores y sus antecesores en el dominio.

Por último, sostiene que de acuerdo al inciso segundo del artículo 49 de la Ley 19.537: “En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios”, de manera que no habiéndose adoptado una decisión en este último sentido por la comunidad de propietarios del Edificio Pasaje Matte, es dable también presumir su autorización respecto de la constitución del derecho de uso y goce exclusivo de autos, puesto que se trata en la especie de un reglamento de copropiedad estipulado con antelación a la vigencia del citado cuerpo legal y de un derecho que conforme prevé el artículo 13 de la Ley 19.537, debe establecerse precisamente en dicho estatuto social o bien mediante acuerdo de la asamblea de copropietarios.

QUINTO: Que de lo consignado precedentemente y de los postulados del recurso se colige que la esencia del presente conflicto jurídico consiste en determinar si resulta ajustado a derecho considerar legalmente constituidos los derechos de uso y goce exclusivos que los demandantes reclaman sobre los kioscos que existen adosados a los pilares o columnas soportantes del Edificio Pasaje Matte, en la esquina de las calles Huérfanos con Estado de esta ciudad.

SEXTO: Que, al efecto, es del caso precisar que según consta en la escritura de compraventa de 24 de marzo de 1964, la Sociedad de Renta Urbana Pasaje Matte, en calidad de propietaria del inmueble ubicado en calle Estado esquina norponiente con Huérfanos, cuyos deslindes e inscripción de dominio se indican, en una parte del predio levantó un edificio que se construyó de acuerdo a las disposiciones de la Ley N° 6.071 y su reglamento, cuyos planos de construcción fueron aprobados por la Municipalidad de Santiago por Acuerdo N° 810, de 3 de marzo de 1956, aprobándose una modificación a los planos del subterráneo, primer piso y entre piso del edificio con fecha 13 de septiembre de 1962.

De acuerdo a lo antes consignado resulta evidente que la comunidad de propietarios del edificio en cuestión se constituyó con anterioridad a la entrada en vigencia de la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537 de 16 de diciembre de 1997, por lo que si bien de acuerdo al artículo 49 de la actual normativa esta ley se aplica también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, ello es “(...) sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentajes que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos”.

Y luego, el inciso 2° del citado artículo 49 dispone: “En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea de copropietarios”.

SÉPTIMO: Que, conforme a lo anterior, primeramente cabe concluir que en el caso de comunidades de copropietarios constituidas con anterioridad a la Ley N° 19.537, tanto la proporción o porcentajes que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes como la constitución de derechos de uso y goce exclusivo sobre los mismos, ha de regirse por la ley conforme a la cual se originaron, en la especie, por la Ley N° 6.071 de 16 de agosto de 1937, sin que en este proceso conste la existencia de un acuerdo unánime de la asamblea de copropietarios en orden a aplicar la Ley N° 19.537.

Luego, en mérito de lo señalado, resulta indudable, tal como lo sostuvieron los jueces del fondo, que en la especie no tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley N° 19.537, en cuanto exige, tanto para las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de aprovechamiento y cambios de destino, como para su asignación en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, que ello se establezca en el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios.

Ahora bien, si se revisa la Ley N° 6.071 y en particular los artículos 4°, 12 y 15 N° 6, que son los que el recurrente cita como vulnerados, se aprecia que tales normas no regulan la forma de constitución de los derechos de goce y uso exclusivo de bienes comunes, ni menos aún es posible sostener a partir de ellos, como lo pretende la demandada, que se requiera una estipulación expresa de los copropietarios.

En efecto, el artículo 4° sólo se refiere a la forma en que cada propietario debe contribuir a las expensas concernientes a los bienes comunes, señalando como regla que lo será en proporción al valor del piso o departamento de su dominio, ello sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes, lógicamente, respecto de este punto, que es el que trata la norma.

A su vez, el artículo 12 de la ley en comento dispone, en lo pertinente, que el reglamento de copropiedad debe ser acordado, modificado o dejado sin efecto por la unanimidad de los interesados, que su objeto es precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de los diversos pisos o departamentos e imponer las limitaciones que estimen convenientes y, en general, proveer al buen régimen interno del edificio y que, acordado de esta forma y reducido a escritura pública inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo departamento, tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes, a cualquier título.

Por consiguiente, esta norma no impone consignar en el reglamento de copropiedad la constitución de derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes, sino que sólo faculta a los copropietarios a precisar en él “las limitaciones que estimen convenientes”.

Por último, el artículo 15 sólo trata algunos aspectos concernientes a la administración y conservación de los bienes comunes y si bien en el inciso 2° del numeral 6° precisa que todo acuerdo que importe la imposición de gravámenes extraordinarios, que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que conduzca a una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los concurrentes, dichos supuestos no resultan aplicables en la especie por cuanto, descartada por impertinente la hipótesis de la construcción de mejoras voluntarias, no es posible afirmar que la constitución en el año 1964 de los derechos de uso y goce exclusivo sobre los kioscos en cuestión a favor del primer antecesor en dominio de los

demandantes haya importado una modificación en el goce de tales bienes comunes, desde que en la ya señalada escritura de compraventa se indica que “los compradores podrán seguir utilizando, sin cargo alguno, los kioscos que existen adosados a los dos pilares o columnas soportantes del edificio”, dando cuenta con ello de una situación de hecho previamente existente y que permaneció vigente sin interrupciones hasta el año 2013, de modo que difícilmente puede calificarse como una alteración sensible en el goce de tales bienes comunes.

Sin perjuicio que lo antes razonado basta para descartar la pretendida errónea aplicación de las normas examinadas, cabe agregar que la parte demandada en su escrito de contestación que rola a fojas 62 se limitó a plantear la aplicación de los artículos 13 y 49 de la Ley N° 19.537, sin hacer mención alguna a la regulación que invoca en su recurso de casación en el fondo a partir de los artículos citados de la Ley N° 6.071 e incluso hace referencia expresa a fojas 66 que “la ley de propiedad horizontal no regulaba expresamente el derecho de uso y goce exclusivo de un bien común”, de modo tal que difícilmente puede ahora en este estadio procesal plantear una argumentación diversa y contraria a la sostenida en el escrito de su defensa principal. Se trata por tanto de una alegación nueva, que no fue conocida ni planteada a los jueces del mérito y que no puede sustentar un recurso de casación en el fondo, por cuanto dada la naturaleza extraordinaria y de derecho estricto del presente arbitrio, las infracciones de ley o errores de derecho denunciados deben referirse a las materias que han sido discutidas en el juicio, pues de otro modo se atentaría en contra del principio de bilateralidad de la audiencia y, consecuentemente, del debido proceso.

OCTAVO: Que, en consecuencia, siendo una circunstancia asentada que la Ley N° 6.071 no regula de manera expresa la forma de constituir derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes, en principio la constitución efectuada por el primer propietario en la escritura de compraventa del año 1964 no vulnera norma legal alguna, ni tampoco disposiciones del reglamento de copropiedad del edificio del año 1956 dado que las partes están de acuerdo en que éste no regula los derechos de uso y goce exclusivo de bienes comunes.

Por consiguiente, para los efectos de lo previsto en el artículo 49 de la Ley 19.537, ha de concluirse, tal como lo hicieron los jueces del fondo, que estos derechos de uso y goce exclusivo -y a los que hicieron referencia las sucesivas compraventas del subterráneo, primer piso y entrepiso del inmueble de calle Huérfanos 909, actual 901, de la comuna de Santiago, hasta la última efectuada por los demandantes en el año 2013- fueron legalmente constituidos y, por consiguiente, mantuvieron su vigencia una vez dictada la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, no siendo aplicables, como ya se analizó, las formas de constitución prevista en el artículo 13 de la Ley 19.537, máxime si no existe un acuerdo unánime en contrario tendiente a aplicar la actual normativa, como lo dispone el inciso 1° del artículo 49.

En todo caso, es el propio artículo 49 ya citado el que en su inciso 2° señala que *en los casos en que la ley exija que una determinada facultad o derecho está establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios*. Esta norma permite

entonces presumir que el primer propietario del edificio Pasaje Matte, la Sociedad de Renta Urbana Pasaje Matte, estaba autorizada por el reglamento de copropiedad para constituir derechos de uso y goce exclusivo sobre los kioscos adosados a los pilares o columnas soportantes del edificio, sin que se haya acompañado por la parte demandada un acuerdo en contrario adoptado por una asamblea extraordinaria de copropietarios.

De este modo, si bien la sentencia recurrida da por establecido, a partir del uso y goce ininterrumpido que los demandantes y sus antecesores en el dominio del primer piso, entrepiso y bodega del subterráneo del edificio ubicado en calle Huérfanos N° 909, actual N° 901, de la comuna de Santiago han hecho de los kioscos que existen adosados a los pilares o columnas soportantes de la construcción desde el año 1964 a febrero de 2013, la existencia de un reconocimiento tácito por parte de la comunidad de copropietarios del derecho ejercido por los demandantes, lo determinante a la hora de establecer que los derechos se constituyeron legalmente radica en la autorización respecto de la constitución de los derechos de uso y goce exclusivo que el inciso 2° del artículo 49, en relación con el artículo 13, hace presumir respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, argumento que el fallo censurado hace suyo en forma expresa en su motivo sexto, dando cuenta con ello de una correcta aplicación de la ley.

NOVENO: Que en virtud de lo razonado precedentemente, carece de influencia sustancial en lo dispositivo del fallo la pretendida infracción a los artículos 1712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil que tratan la prueba de presunciones, desde que aun cuando se estimara que efectivamente los jueces del fondo cometieron error de derecho al establecer el consentimiento tácito de la comunidad en la constitución de los derechos en cuestión, queda a salvo la conclusión que el fallo censurado hace a partir de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 49 de la Ley 19.537 que establece una presunción legal -no judicial- de autorización, aplicable a la constitución de los derechos de uso y goce exclusivo, fundamento que por sí solo resulta suficiente para justificar el acogimiento de la demanda intentada en autos.

DÉCIMO: Que, por lo demás, lo concluido precedentemente dice relación exclusivamente con la vigencia de los derechos de uso y goce exclusivo a favor de los demandantes sobre los bienes comunes en cuestión, lo que desde luego no obsta a que el titular de estos derechos pueda estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, contribución que en todo caso ha de ser determinada por la asamblea de copropietarios con los requisitos y quórum establecidos en la Ley 6.071, salvo que exista acuerdo unánime por hacer aplicable la regulación contenida en la Ley 19.537, todo ello según lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 49 de la actual normativa.

UNDÉCIMO: Que los argumentos antes relacionados fuerzan a concluir que el recurso de casación en el fondo deducido en autos necesariamente ha de ser desestimado.

Y de conformidad, además, a lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido en lo principal de fojas 221 por el abogado Emir Manzur Barake, en representación de la demandada Comunidad Diagonal Pasaje Matte, en contra de la sentencia de veintiocho de septiembre de dos mil quince, escrita a fojas 216 y siguientes.

Acordada con el voto en contra de la Ministra Sra. Maggi, quien estuvo por acoger el recurso de casación en el fondo, al estimar que los jueces del mérito hicieron una errónea aplicación del derecho, en particular del artículo 49 en relación con el artículo 13, ambos de la Ley 19.537, por las siguientes razones:

1°) Que de acuerdo al inciso 1° del artículo 49, la normativa aplicable a las comunidades de copropietarios constituidas como tales es la prevista en la Ley 19.537 de 1997, incluso respecto de las creadas con anterioridad a la entrada vigencia de la actual legislación, salvo -entre otros asuntos- respecto de los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes, caso en el cual la norma en comento dispone que se mantendrá la vigencia de los mismos siempre que hayan sido legalmente constituidos.

2°) Que en la especie no está en discusión por las partes que los kioscos o vitrinas adosadas a los pilares o columnas soportantes del edificio en referencia tienen la calidad de bienes comunes.

3°) Que si bien la Ley N° 6.071 de 1937, bajo la cual se constituyó la Comunidad Diagonal Pasaje Matte, no contiene una norma expresa que regule la constitución de los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes, de acuerdo a lo dispuesto en su artículo 15 N° 6 inciso 2°, que indica que todo acuerdo de los propietarios reunidos en asamblea que conduzca a una sensible alteración en el goce de bienes comunes requiere para su aprobación de la unanimidad de los concurrentes, se colige que la concesión en favor de uno o más propietarios de derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes comunes, en cuanto importa una sensible alteración en el goce de los mismos bienes para los propietarios no beneficiados, requería ser acordada en una asamblea de propietarios y por la unanimidad de los concurrentes, lo que no se cumplió en la especie.

4°) Que por consiguiente los derechos de uso y goce exclusivo que los demandantes reclaman sobre los kioscos que se encuentran adosados en los pilares o columnas soportantes del edificio no fueron constituidos legalmente, pues no se acordaron en una asamblea de copropietarios con el quórum exigido y tampoco constan en algún instrumento que los haga oponibles a la Comunidad Diagonal Pasaje Matte, sino sólo en la escritura de compraventa del año 1964, donde -en lo atinente al uso y goce de los kioscos- únicamente figura una declaración unilateral de la Sociedad de Renta Urbana Pasaje Matte, vendedor primer propietario.

5°) Que, por lo anterior, al no haber sido legalmente constituidos los derechos en cuestión, no puede entenderse que se hayan mantenido vigentes una vez que comenzó a regir la Ley N° 19.537 y, conforme a ello, necesariamente debieron ajustarse a lo dispuesto en el artículo 13 de dicha ley, que exige para su constitución que ésta se haga en el reglamento de copropiedad o mediante acuerdo adoptado por la asamblea de copropietarios.

6°) Que, al no haberse cumplido las formas antes señaladas, los demandantes no pueden servirse de manera exclusiva de los kioscos que se encuentran adosados en los pilares o columnas soportantes del edificio comunidad Pasaje Matte, por lo que los jueces del mérito necesariamente debieron haber rechazado la demanda de autos.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo del Ministro señor Patricio Valdés A., y de la disidencia su autora”.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros, Sr. Patricio Valdés A., Sr. Héctor Carreño S., Sr. Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D. y Sr. Juan Eduardo Fuentes B.