

CORTE SUPREMA ACOGE RECURSO DE PROTECCIÓN DEDUCIDA EN CONTRA DE COMUNIDAD DE EDIFICIO QUE SUSPENDIÓ SUMINISTRO DE AGUA CALIENTE POR EL RETRASO EN EL PAGO DE MULTAS.

El propietario del departamento interpone recurso de protección contra comunidad Edificio, por el hecho de la suspensión del suministro de agua caliente debido al no pago de multas, señalando que dicha acción vulneraría el artículo **19 N° 2 y 19 N° 24 de** nuestra Constitución Política de la República.

El hecho se funda sobre los antecedentes de que, en dicho departamento de la comunidad, anteriormente se encontraba arrendado a otra persona, a quien la comunidad le cursó diversas multas, al infringir código y reglamento de conducta, ascendientes a 30 UF. El recurrente agrega, que, durante el año 2020, recibió un correo electrónico por parte de la administración del edificio en que se indicaba que debido al atraso del pago de la multa que se cursó, el Comité de Administración decide realizar un corte programado de agua caliente a partir de una determinada fecha, el cual afectaría íntegramente a la actual arrendataria del departamento.

A su vez, también alega que las multas cursadas a su antiguo arrendatario, **no constituyen gastos comunes**, por lo que la administración de la comunidad incurre en un **acto ilegal y arbitrario**, careciendo de facultades para suspender suministros básicos, según las normas propias de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (19.537), en particular en su artículo 2 numeral 4, en donde se define **“gastos comunes ordinarios”** y **“gastos comunes extraordinarios”**, entendiéndose por ello que el legislador nacional establece una clara diferencia en conceptos de gastos comunes extraordinarios y multas.

Por su parte, la recurrida mediante informe señala que al actual arrendatario, se le cursan multas debidos a destrozos que habría realizado en la comunidad propiamente tal, cuestión que cayó en manos de Juzgado de Policía Local respectivo, llegando a un acuerdo por el monto de \$1.000.000. Fundamenta que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria **no contempla una norma que sostenga que las multas son consideradas como gastos comunes, pero tampoco lo niega.** Por ello, según su interpretación, la medida adoptada por la administradora del edificio se fundamenta bajo el alero de que es un gasto común extraordinario.

La Excelentísima Corte Suprema, por su parte, y luego de evaluar todos los antecedentes y tenerlos a la vista, en relación a los artículos 2 (define gastos comunes ordinarios y extraordinarios), número 7 (contempla la formación de un fondo común de reserva y otros gastos de la misma

naturaleza que se forma con el pago de multas) de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, precisa que el legislador establece una **diferencia entre gastos comunes y multas**. En primer lugar, porque la ley 19.537 no las considera como similares, por lo que es un error interpretarlas de dicha manera y, en segundo lugar, señala que las multas se consideran como una **sanción pecuniaria que se impone a un comunero o copropietario ante una infracción acreditada por Reglamento que rige una determinada comunidad (CONSIDERANDO NOVENO)**.

Por tanto, la Corte Suprema señala que el corte de suministro de agua caliente **NO VULNERA NI AMENZA AL DERECHO DE PROPIEDAD**, desestimando ese fundamento jurídico de la recurrente, sin embargo, sí vulnera el 19 N°2 de la Constitución Política de la República, ya que se aplica un apremio que la ley no ampara, estableciendo una desigualdad frente a los demás comuneros de la propiedad. Por lo que **acoge** el recurso, señalando que la medida impetrada es un acto arbitrario e ilegal.

C.A. de Santiago

Santiago, diecinueve de enero de dos mil veintiuno.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que, comparece Paul Scotti Uribe, con domicilio en Los Manantiales N° 1440, casa 523, comuna de Concón, quien interpone acción constitucional de protección contra la Comunidad Edificio Doña Teresa, ubicado en la comuna de Santiago, por la acción ilegal y arbitraria consistente en el anuncio de corte de agua caliente por el retraso en el pago de multas, lo cual vulneraría las garantías establecidas en el artículo 19 N° 2 y 24 de la Constitución Política de la República.

Funda su recurso, en el hecho de ser propietario del departamento 901 de dicha comunidad y que actualmente está arrendado en favor de María Jesús Fernández. Señala que con anterioridad, el inmueble estaba siendo usado por don Luis Toro Duarte, a quien la comunidad le cursó diversas multas por conducta, por infringir el código de conducta, ascendientes a 30 UF.

Agrega que el 10 de mayo del presente año recibió un correo desde la administración del edificio, en que le indicaban a la actual arrendataria el atraso en el acuerdo de pago con el Comité de Administración, y que realizarían un corte programado de agua caliente a partir del día 25 de ese mes y año. Además, acompañaron una liquidación en que se daba cuenta del atraso de pago de dos cuotas.

Alega que las multas no constituyen gastos comunes, y por lo tanto la administración carece de facultades para suspender los suministros de servicios básicos, por cuanto el artículo 2° de la Ley N° 19.537 en su numeral 4° define los conceptos de “gastos comunes ordinarios”, como también los “gastos comunes extraordinarios”. Por ello, entendiendo que el legislador diferencia entre gastos comunes y multas, el acto de la recurrida es ilegal y arbitrario.



En consecuencia, solicita que se acoja a tramitación el recurso, y disponga que el anuncio de corte de suministro de agua caliente por el retraso en el pago de multas, constituye un acto ilegal y arbitrario que deberá ser dejado sin efecto, con costas.

SEGUNDO: Que, en resolución de fecha 14 de mayo de 2020, en curso, se declaró admisible el recurso interpuesto y se requirió el informe de rigor a la recurrida Comunidad de Edificio Doña Teresa.

TERCERO: Que, informando Patricio Abraham Celis Leiva, administrador del Edificio Comunidad Doña Teresa, indica que al señor Luis Toro se le cursaron multas debido a destrozos que habría realizado en la comunidad, cuestión que fue llevada al Juzgado de Policía Local, y se llegó al acuerdo que debía pagar las multas correspondientes, dejando un saldo de \$1.000.000.-

Sostiene que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria permite la inclusión de un reglamento interno, en la cual pueden participar los propietarios y cuyos acuerdos obligan a todos los copropietarios. En ese sentido, si bien la ley no dice expresamente que las multas no son gastos comunes, tampoco niega dicho carácter. Por ello, considera que éstas sí podrían constituir un gasto común extraordinario.

En consecuencia, solicita tener por evacuado el informe y en razón de los argumentos señalados, desestime el recurso en todas sus partes.

CUARTO: Que, con fecha 20 de mayo del año en curso, el recurrente presentó un escrito de Se Tenga Presente, por medio del que formula observaciones al informe evacuado por la recurrida de autos.

QUINTO: Que, según consta de resolución de 5 de junio del presente año, se tuvo por evacuado el informe de la recurrida, se resolvió se tuviera presente en la vista de la causa, el escrito al que se refiere el motivo anterior y se dispuso se trajeran estos antecedentes en relación. Luego, se procedió a la vista de la causa, a la que no asistieron las partes.



SEXTO: Que, el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

SÉPTIMO: Que, como surge de lo transcrito, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección, la existencia de un acto ilegal, esto es, contrario a la ley- o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él- y que provoque alguna de las situaciones que se han indicado, afectando una o más de las garantías constitucionales protegidas por el citado artículo 20 del texto constitucional, entre las cuales se encuentra las invocadas por la recurrente previstas en el artículo 19 de la Constitución Política de la República.

OCTAVO: Que, la controversia radica en determinar si las multas incluidas en los gastos comunes que se cobran al recurrente y a su arrendataria, 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. El artículo 2° 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



Nº 46, que aprueba el Reglamento de la Ley Nº19.537, 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.

NOVENO: Que, por 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. 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.

DÉCIMO: 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 un apremio fuera de los casos establecidos por la ley, creando así una discriminación arbitraria respecto de los demás residentes de la comunidad.

Por estas consideraciones, disposiciones citadas y de acuerdo a lo previsto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección, **SE ACOGE** la acción cautelar deducida por Paul Scotti Uribe, en contra de Comunidad Edificio Doña Teresa de Santiago, solo en cuanto se declara que el corte de suministro de agua caliente que se anuncia al recurrente, de persistir la deuda por concepto de multas,



constituye una práctica ilegal y arbitraria, que deberá dejarse sin efecto.

Redacción del abogado integrante Sr. Asenjo.

Regístrese, notifíquese y, oportunamente, archívense estos autos.

N° Protección-41553-2020.-

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora Marisol Rojas Moya, conformada, además, por el Ministro (S) señor Juan Carlos Silva Opazo y el Abogado Integrante señor Rodrigo Asenjo Zegers. No firma el Ministro (S) señor Silva por haber terminado su suplencia.

MARISOL ANDREA ROJAS MOYA
MINISTRO
Fecha: 19/01/2021 12:17:42

RODRIGO HERNAN ASENJO ZEGERS
ABOGADO
Fecha: 19/01/2021 11:00:12



Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Marisol Andrea Rojas M. y Abogado Integrante Rodrigo Asenjo Z. Santiago, diecinueve de enero de dos mil veintiuno.

En Santiago, a diecinueve de enero de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>