

C.A. de Santiago

Santiago, seis de noviembre de dos mil veinticuatro.

A los folios 15 y 16: téngase presente.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

**PRIMERO:** Que, con fecha 10 de julio de 2024, comparece Felipe Andrés Garrido González, abogado, en representación de [REDACTED] [REDACTED] interponiendo recurso de protección en contra de la administración del [REDACTED] representada legalmente por [REDACTED] [REDACTED] por haber procedido al corte unilateral de los servicios básicos de agua, luz y gas del inmueble de propiedad de la recurrente, actuación que considera ilegal y arbitraria, ya que se fundamenta en una supuesta deuda de gastos comunes cuyo origen, monto y cálculo la recurrida se ha negado a informar y detallar, vulnerando con ello el derecho de propiedad que la Constitución Política de la República garantiza a todas las personas en el artículo 19 N°24, por lo que solicita se ordene la reposición inmediata de los servicios básicos, se informe detalladamente sobre la supuesta deuda y se indemnicen los perjuicios causados.

Expone la recurrente que es dueña del departamento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] inmuebles que adquirió por sucesión por causa de muerte al fallecimiento de su cónyuge, don [REDACTED], acaecido el 10 de septiembre de 2017. Los inmuebles se encuentran inscritos a su nombre y de sus dos hijos menores de edad a fojas [REDACTED] en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2022.

Señala que el inmueble permaneció arrendado hasta junio de 2023, fecha en que recuperó su posesión material. Indica que durante todo el período de arrendamiento, ninguno de los arrendatarios fue notificado de deuda alguna por gastos comunes ni fueron objeto de corte de suministros básicos, manteniendo todos ellos una normal habitabilidad del inmueble.

Agrega que al recuperar la posesión material del inmueble y tomar contacto con la administración, fue informada por doña Rosa Katuska Cuevas Antúnez de la existencia de una supuesta deuda de gastos comunes ascendente aproximadamente a \$5.000.000. Agrega que tomó conocimiento



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HJXXXQGJTFX

de esta situación mediante cartas de cobro dejadas bajo la puerta del departamento cuando éste se encontraba desocupado, las que indicaban una deuda excesivamente elevada que incluía intereses superiores al máximo legal, intereses sobre intereses y cobros por mora.

Manifiesta que, ante esta situación, solicitó reiteradamente a la administración la documentación y el detalle de lo supuestamente adeudado, recibiendo como única respuesta copias de las cartas de cobro mensuales que muestran un aumento progresivo de la deuda por los excesivos intereses y gastos de cobranza. Agrega que en ningún momento se le ha entregado un detalle que determine desde cuándo existe la deuda y por qué se produjo, ni se le ha acreditado que la administración haya realizado gestiones de cobro a los anteriores moradores o arrendatarios.

Indica que la recurrida procedió a cortar todos los servicios básicos del inmueble (gas, electricidad y agua), lo que ha impedido que pueda hacer uso del mismo, ejercer actos de dueño, darlo en arrendamiento o enajenarlo por encontrarse en condiciones inhabitables. Añade que todo intento de comunicación con la recurrida ha sido infructuoso, pues no contestan llamadas telefónicas, mensajes de texto ni correos electrónicos.

En cuanto a los fundamentos jurídicos, la recurrente sostiene que el actuar de la recurrida vulnera el derecho de propiedad garantizado en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política, al privarla de los atributos esenciales del dominio: usar, gozar y disponer de la cosa. Cita jurisprudencia de la Corte Suprema y del Tribunal Constitucional que reconoce la afectación del derecho de propiedad cuando se perturban estas facultades esenciales, y argumenta que el corte unilateral de servicios básicos constituye una privación ilegítima de dichas facultades.

Alega que la vulneración de sus derechos constitucionales se materializa en la privación, perturbación y amenaza del legítimo ejercicio del derecho de propiedad, al impedirse el uso y goce del inmueble mediante el corte unilateral y arbitrario de los servicios básicos, sin que exista justificación legal para ello ni se haya informado debidamente sobre la supuesta deuda que motiva dicha medida.

Por estas razones, solicita que se acoja el presente recurso y, en su mérito, se ordene a la recurrida: a) reponer en forma inmediata los servicios básicos de luz, agua y gas que surten el inmueble; b) informar y detallar lo



relacionado con la existencia de la supuesta deuda de gastos comunes, indicando período, montos, forma de cálculo de reajustes, intereses legales y gastos de cobranza; c) indemnizar todos los daños y perjuicios morales y patrimoniales ocasionados; y d) pagar las costas de la causa.

**SEGUNDO:** Que evacúa informe el recurrido Daniel Manosalva Pérez, señalando que la única razón que lo vincula con el presente arbitrio, es su calidad de cónyuge de la administradora del edificio, pero refiere no tener relación laboral ni de administración con el condominio, ni ser administrador ni representante legal, por lo que no sería posible que pudiese perturbar el derecho de propiedad de la recurrente, por lo que solicita el rechazo del recurso.

**TERCERO:** Que doña [REDACTED] en su calidad de administradora del [REDACTED] evacuó informe solicitando el rechazo del recurso, negando haber incurrido en actos ilegales o arbitrarios que hayan impedido o perturbado el ejercicio del derecho constitucional de propiedad de la recurrente sobre el departamento 408 de la Torre H.

En primer término, la informante señala que desde que asumió la administración del condominio en 2018, ha actuado conforme a la Ley de Copropiedad 21.442, la cual faculta al administrador para suspender el suministro eléctrico cuando un propietario adeuda tres o más cuotas de gastos comunes, continuas o discontinuas, previa aprobación del comité de administración. Precisa que únicamente ha procedido al corte del servicio eléctrico, negando haber suspendido los servicios de agua fría y gas, los cuales, de encontrarse cortados, sería por decisión directa de las empresas proveedoras por falta de pago.

Expone que al asumir la administración del condominio en 2018, se encontró con diversas irregularidades, incluyendo departamentos ocupados ilegalmente por terceros que los arrendaban sin ser propietarios. Por esta razón, comenzó a realizar un catastro para identificar a los verdaderos dueños y sus datos de contacto, señalando que la recurrente nunca se acercó al condominio, limitándose a realizar una llamada telefónica hace aproximadamente un año, en la cual habría manifestado su desinterés en pagar los gastos comunes adeudados, indicando que el departamento



provenía de una herencia de su ex cónyuge y que estaba en proceso de obtener autorización judicial para venderlo.

Respecto a la deuda por gastos comunes, la informante sostiene que ésta se ha calculado conforme a la Ley de Copropiedad, el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento Interno, tanto en sus montos como en los intereses por mora. Señala que la deuda se viene acumulando desde 2018, alcanzando actualmente la suma de \$8.792.425, sin que la recurrente haya efectuado pagos o abonos.

Contradice lo afirmado por la recurrente en cuanto a la falta de notificación de la deuda, indicando que mensualmente se emiten y distribuyen cartolas de gastos comunes en cada unidad, según lo establece la Ley de Copropiedad. Agrega que los anteriores arrendatarios del departamento estaban en conocimiento de la situación, realizando ocasionalmente abonos parciales, e incluso efectuaron un pago de \$500.000 al momento de su salida.

La informante destaca que los gastos comunes incluyen diversos conceptos: servicios básicos de áreas comunes, remuneraciones y cotizaciones previsionales de los trabajadores, agua fría y gas para la producción de agua caliente mediante calderas. Señala que los arrendatarios anteriores habrían hecho uso indebido de los servicios comunes, conectándose ilegalmente a la electricidad de espacios comunes cuando se les cortaba el suministro.

En cuanto al aspecto jurídico, la informante fundamenta su actuación en el artículo 20 numeral 9 de la Ley 21.442, que autoriza la suspensión del servicio eléctrico en caso de mora, y en los artículos 6° y 7° de la misma ley, que establecen la obligación de los copropietarios de contribuir a las obligaciones económicas del condominio y el deber de pago dentro de los primeros diez días de cada mes.

Por estas razones, solicita el rechazo del recurso de protección, argumentando que no ha existido acto ilegal o arbitrario que impida a la recurrente ejercer su derecho de dominio, siendo la suspensión del servicio eléctrico una medida legal fundada en la morosidad prolongada en el pago de gastos comunes.

**CUARTO:** Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Carta Fundamental, constituye una acción



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 o providencias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección del afectado ante un acto u omisión arbitrario, esto es, producto del mero capricho de quien incurre en ella, o ilegal, es decir, contrario a la ley, que prive, perturbe o amenace dicho ejercicio.

Como surge de lo transcrito, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección la existencia actual de un acto o una omisión ilegal o arbitraria y que provoque algunas de las situaciones que se han indicado, de manera tal de situarse la Corte en posición de adoptar alguna medida que contrarreste, neutralice o anule los efectos indeseables de esa acción u omisión.

**QUINTO:** Que el artículo 20 de la ley 21.442 de copropiedad, dispone dentro de las funciones del administrador: *“9) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción 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”.*

Por su parte, el artículo 44 de la referida norma, otorga competencia a los Juzgados de Policía Local correspondientes, para conocer de las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, disponiendo que podrán: *“f) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos, en tanto no haya sido posible resolverlos previamente en las asambleas respectivas”.*

**SEXTO:** Que, la sola exposición del arbitrio deja en evidencia que la discusión trabada en autos no se vincula con una materia que corresponda ser dilucidada por medio de la presente acción cautelar de urgencia, en



cuanto ésta no constituye una instancia de declaración de derechos, sino que de protección de aquellos que, siendo preexistentes e indubitados, se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria y por ende en situación de ser amparados, presupuesto que en la especie no concurre.

En efecto, es inconcuso que la discrepancia acerca del cumplimiento de las exigencias formales respecto de la procedencia del corte de los suministros por no pago de los gastos comunes, en los términos que ha sido expuesta por la recurrente, es una materia que debe discutirse ante el Juzgado de Policía Local, en el procedimiento adversarial previsto en la ley, que garantice a las partes exponer sus respectivas defensas, rendir las pruebas que se estimen pertinentes y hacer uso de los recursos previstos en la legislación, sin que tal discusión pueda dirimirse en un procedimiento como el de autos, cuyo acotado objetivo, es otorgar cautela urgente ante la conculcación patente de derechos constitucionales en virtud de actos u omisiones que sean ilegales o arbitrarias.

**SÉPTIMO:** Que, sin perjuicio de lo anterior, se debe tener presente que, parte de la controversia que ha sido fundamento a la acción constitucional deducida en estos autos, está sometido al conocimiento de un órgano jurisdiccional, en los juicios roles C-14201-2024 y C-144-14.2024, seguidos ante el del 19° Juzgado Civil de Santiago, por lo que aparece que la materia en examen está sometida al procedimiento adecuado que otorga a las partes las máximas garantías a fin de hacer valer sus pretensiones y derechos, encontrándose la situación discutida bajo el imperio del derecho.

**OCTAVO:** Que, sólo a mayor abundamiento, se debe señalar que esta Corte no vislumbra que la parte recurrida haya incurrido en algún acto ilegal o arbitrario, toda vez que la Administración del Condominio, se ha ceñido al procedimiento establecido en el Reglamento de Copropiedad, Reglamento Interno y a la Ley N°21.442, en especial a lo preceptuado en su artículo 20 N°9, toda vez que la actora –propietaria de la unidad particular- mantiene una deuda cuantiosa por concepto de gastos comunes, sin que se acompañaran antecedentes que den cuenta de algún pago realizado en el periodo que es objeto del cobro, razón por la que el Condominio e encontraba facultado para adoptar la medida de corte de suministros, que se



aplica de forma uniforme a todas las unidades que tengan deudas morosas por tal concepto.

**NOVENO:** Que, en razón de lo expuesto, el presente recurso no podrá prosperar.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte sobre la materia, **se rechaza** el recurso de protección deducido por [REDACTED]

[REDACTED] sin costas.

**Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.**

**N° Protección-17.833-2024**



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: HJXXXQGJTFX

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Sandra Lorena Araya N., Ministro Suplente Matias Felipe De La Noi M. y Abogada Integrante Magaly Carolina Correa F. Santiago, seis de noviembre de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a seis de noviembre de dos mil veinticuatro, 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>

Código: HJXXXQGJTFX