

C.A. de Concepción

Concepción, siete de diciembre de dos mil veintitrés.

**Visto y considerando.**

1º.- En estos antecedentes del ingreso Protección, Rol N°16.648-2023, el abogado Pablo Meriño Olivero, domiciliado en calle Cochrane 1012, Oficina 11, de la comuna de Concepción, en representación de

interpone recurso de protección en contra de

En síntesis señala que el recurrente es dueño de las oficinas 13 y 14 ubicadas en el denominado edificio de la

y, hace un par de años se han fijado los valores de los gastos comunes sin respetar las normas que regulan estas actuaciones. Agrega que la última de ellas la conoció el 09-08-2023, con ocasión de ir a revisar las oficinas del que es propietario, las que se encuentran actualmente desocupadas, oportunidad en que encontró un papel en que se le avisaba del aumento de los gastos comunes. Entiende que conforme a la Ley de Copropiedad (Ley 21.442), se establece que el valor de los gastos comunes los fija la Asamblea de Copropietarios, sin embargo, nunca se ha citado para estos efectos, así que desconoce absolutamente la reunión de asamblea de copropietarios que haya autorizado el aumento de los gastos comunes que se le notificó, por lo que se viola derechamente el derecho de propiedad al imponer el pago de cantidades que no han sido aprobadas legal ni reglamentariamente. Pide que cesen los actos de cobranza realizados irregularmente por el recurrido, costas.

2º.- Informe , comerciante domiciliado, para estos efectos, en calle solicitando que rechace el recurso de protección deducido



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

Código: LEGXXKXXGQE

en todas sus partes, con expresa condena en costas, por carecer de fundamento, tanto en los hechos como en el derecho.

En síntesis explica que la recurrente señala que interpone el recurso por un alza de gastos comunes, de un inmueble donde el señor Ríos tiene unas oficinas; pero no se especifica a qué alza se refiere, desde cuándo empezó a regir, y dice ambiguamente que tomo conocimiento, pero no dice desde cuándo, supuestamente se subieron los gastos comunes. Agrega que el abogado recurrente olvida que ha comparecido a las asambleas de propietarios, la cual ha sido presidida por el representante legal de la comunidad, asambleas en las cuales el señor Merino ha ejercido el derecho a voz y voto de su representado. Concluye señalando que si el señor Ríos no ha tenido conocimiento de lo obrado en las asambleas es por falta de información de su mandatario y no por una supuesta infracción a la ley, infracción que en caso alguno emana de su persona, pues no tiene facultades para aumentar el cobro de gastos comunes.

3°.- También informa [REDACTED] comerciante domiciliado, para estos efectos [REDACTED] solicitando que se rechace el recurso de protección deducido en todas sus partes, con expresa condena en costas, por carecer de fundamento, tanto en los hechos como en el derecho.

En síntesis señala que el recurso es extemporáneo, toda vez que el recurrente señala que tomo conocimiento de los valores a pagar por concepto de gastos comunes el día 09-08-2023, lo que es una abierta y manifiesta falta a la verdad, pues el conocimiento de los gastos del edificio y los valores a pagar, los tuvo el propio abogado recurrente quien compareció el 24 de febrero del 2023 a la asamblea de copropietarios del edificio [REDACTED] en representación de [REDACTED] comprometiéndose, este abogado a pagar las deudas existentes de los departamentos de su representado, deuda que sería pagada el día 12 de abril de 2023, respecto de los gastos comunes hasta el mes de abril del 2023, lo que hace un total, de



\$1.675.169, por lo que malamente pudo tomar conocimiento en la fecha que indica, el recurrente, lo cual hace sin lugar a dudas el recurso como extemporáneo y lo único que busca el recurrente es no cumplir su obligación legal de pagar los gastos comunes de los inmuebles que se encuentran dentro de la comunidad del edificio

Agrega que en el recurso se denuncia la no observancia de lo dispuesto en la ley 21.442, pero no especifica que normas de dicha ley son las supuestamente no observadas y que lo llevan a interponer este recurso, omisión que deja, sin lugar a dudas, en una indefensión a esta parte, toda vez que no existe claridad sobre el derecho supuestamente violado. Explica que en el recurso se dice"... El motivo del presente recurso es que hace un par de años se han fijado los valores de los gastos comunes sin respetar las normas que regulan estas actuaciones, la última de ellas la conoció mi representado el día 09-08-2023, con ocasión de ir a revisar las oficinas del que es propietario...", en el recuso no se especifica que alza se refiere, desde cuándo empezó a regir, y dice ambiguamente que tomo conocimiento, pero no dice desde cuándo, supuestamente se subieron los gastos comunes, es más, el mismo abogado recurrente, compareció, con mandato del señor Ríos Acuña, a una Asamblea Extraordinaria de copropietarios del Edificio [REDACTED] oportunidad en que tomo conocimiento del valor de los gastos comunes, es más, se comprometió a pagarlos dentro de un plazo, fijando una fecha y hora para hacerlo, cosa que no realizo, lo que no le sorprende, toda vez que desde hace años buscan evadir el pago de sus obligaciones como copropietarios

4º.- Como se ha establecido, el recurso de protección ha sido instituido por el constituyente como una acción de tutela destinada a evitar las posibles consecuencias perniciosas derivadas de acciones u omisiones arbitrarias y/o ilegales, que priven, perturben o amenacen alguna, algunas o todas las garantías constitucionales expresamente señaladas en el artículo 20 de la Constitución Política de la República,



a fin de restablecer el imperio del Derecho y otorgar la debida protección a quien pueda resultar afectado.

Resulta indispensable entonces, la existencia de alguna acción u omisión en que haya incurrido el recurrido, que ésta sea ilegal y/o arbitraria y, además, que dicha acción u omisión produzca alguna privación, perturbación o amenaza, respecto de alguna de las garantías constitucionales de la recurrente, de aquellas que se encuentran especialmente enumeradas en el artículo 20 de la Constitución Política de la República. Además, es preciso que el derecho que se dice privado, perturbado o amagado por el recurrente tenga el carácter de indubitado.

5°.- En cuanto a la alegación de extemporaneidad formulada por [REDACTED], se dirá que esta no puede prosperar, comoquiera que el acto denunciado es la nota en que se le avisaba del aumento de los gastos comunes, cuya copia fue acompañada en autos y no fue objetada. En dicha nota, si bien no se indica su fecha de confección, si se indica, en lo pertinente, que “a partir del día 03 de del mes de agosto de 2023, los gastos comunes tendrán un incremento de \$7.000 por local o departamento”, lo que, unido al hecho que las oficinas del recurrente estarían desocupadas, permite inferir y tener por cierto la época de conocimiento de la nota en que funda este recurso.

6°.- Aclarado lo anterior, en este particular caso, la recurrente identifica la ilegalidad y arbitrariedad que le atribuye a la recurrida en el alza de gastos comunes del [REDACTED] [REDACTED] efectuada en contravención a la ley 21.442; mientras que, la Administración de la referida copropiedad, señala que ha actuado en conformidad a la ley, y que todas las actuaciones del Condominio se validan en Asambleas de Copropietarios a las que ha asistido el recurrente representado por el mismo abogado que patrocina el recurso.

7°.- La ley 21.442 en su artículo 2, número 9) señala que son gastos comunes ordinarios, los siguientes: “a) De administración: los



gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan”.

Por su parte, en el artículo 22 de la misma ley se indica que Artículo 22.- El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de doce meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los doce meses siguientes, así como cualquier otro gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación.

Finalmente, la Resolución Exenta 721 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 12 de abril de 2023, que aprueba el Reglamento tipo de copropiedad, señala en su artículo 10 que cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la Ley y al presente reglamento de copropiedad son de dominio común.

8º.- Considerando lo anterior, y conforme al tenor de la nota enviada por la [REDACTED] [REDACTED] al recurrente, queda claro que ésta se refiere a un gasto común ordinario, precisamente, a las remuneraciones del personal de la comunidad, explicando sucintamente que ellas se verían incrementadas por la actualización del salario mínimo.

Desde los luego, los gastos comunes ordinarios no son fijos, pues estos naturalmente varían mes a mes, sobre todo los servicios de suministro y, en la especie, las remuneraciones del personal, las que no sólo pueden variar de un mes a otro por una modificación legal del salario mínimo, sino que también, a consecuencia de los días trabajados, las horas extras, entre otras circunstancias. Esta variabilidad de los gastos comunes ordinarios es de su esencia y para solventarlos



por la comunidad, se aplica la figura del prorrateo de los mismos, cual es la parte que corresponde a cada unidad de acuerdo al avalúo fiscal u otra medida previamente acordada.

9º.- No existe entonces, en este caso, un acto ilegal o arbitrario que pueda achacarse a la recurrida, comoquiera que la denunciada alza de los gastos comunes a las que alude el recurrente, refieren a gastos comunes ordinarios, esencialmente variables, sin que se observe de los antecedentes allegados al proceso que se haya alterado el prorrateo de los mismos u otra situación irregular, razón por la cual sólo resta proceder en consecuencia.

Por estas consideraciones, citas legales, lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre tramitación y fallo de los recursos de protección y sus modificaciones, **se rechaza sin costas**, el intentado en representación de **Alejandro Aquiles Ríos Acuña**, en contra de [REDACTED] administrador del [REDACTED]

Regístrese y archívese en su oportunidad.

Redacción del abogado integrante Marcelo Matus Fuentes, quien no firma, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse ausente.

NºProtección-16648-2023.



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

Código: LEGXXKXXGQE

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Concepción integrada por Ministro Gonzalo Rojas M. y Ministro Suplente Cristian Daniel Gutierrez L. Concepcion, siete de diciembre de dos mil veintitres.

En Concepcion, a siete de diciembre de dos mil veintitres, 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: LEGXXXGQE