

## ¿VULNERA GARANTÍAS CONSTITUCIONALES EL INCISO 3° DEL ARTÍCULO 5 DE LA LEY N° 19.537?

Juan Andrés Orrego Acuña<sup>1</sup>

### Resumen

En este trabajo, se analiza la norma contemplada en el inc. 3° del art. 5 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que faculta al administrador de un condominio para requerir, previo acuerdo del comité de administración y en la medida que así esté previsto en el respectivo Reglamento de Copropiedad, la suspensión del suministro eléctrico a la unidad del copropietario que estuviere en mora de tres o más cuotas por concepto de gastos comunes. El análisis está centrado en determinar si tal precepto legal se ajusta o no a las normas de la Constitución Política de la República, y de no ser así, qué garantías de la Carta Fundamental podrían estimarse vulneradas por aquél.

### Palabras claves:

Ley de Copropiedad Inmobiliaria – falta de pago de gastos comunes –  
suspensión de suministro eléctrico – garantías constitucionales.

### 1.- Presupuestos normativos y planteamiento del problema.

Por el presente trabajo, queremos analizar la constitucionalidad de la norma contemplada en el inciso 3° del art. 5 de la Ley N° 19.537, “Sobre Copropiedad Inmobiliaria”. Lo anterior, habida cuenta que tanto el Tribunal Constitucional cuanto la Excma. Corte Suprema y ciertas Salas de Cortes de Apelaciones, han concluido en algunas de sus sentencias, que la mencionada norma vulneraría garantías consagradas en la Constitución Política de la República.

Nos parece relevante abordar este tema, considerando que millones de personas habitan en viviendas o trabajan en oficinas o establecimientos comerciales a los cuales se les aplica el sistema especial de propiedad conocido como “Copropiedad Inmobiliaria”.

Recordemos el tenor de la citada norma: “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”.<sup>2</sup>

Esta norma se reitera en el inc. 1° del art. 14 del Decreto Supremo N° 46, publicado en el Diario Oficial de fecha 17 de junio de 1998, que contiene el Reglamento de la Ley. En esta última norma, se

---

<sup>1</sup> Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile. Abogado. Profesor de Derecho Civil de la Universidad Finis Terrae.

<sup>2</sup> 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”.

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.

La señalada norma legal forma parte del Título I de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, denominado “Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria”, y más específicamente, es uno de los tres preceptos de este cuerpo legal que regula lo concerniente a los gastos comunes (arts. 4 a 6).

El art. 28°, letra e) de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, 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 3° y 4° del art. 5°.

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 existen normas en la Ley N° 19.537 que así lo dispongan. Así ha concluido la Corte Suprema, conociendo de recursos de protección.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

Es pertinente también indicar que el copropietario que no se encuentre al día en el pago de los gastos comunes será “inhábil” (art. 2 N° 6). Ello implica que no podrá participar en las votaciones que se promuevan en el marco de las asambleas ordinarias o extraordinarias de copropietarios.

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).

A su vez, advierte la ley que 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 reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad (art. 5°, inc. 1°).

Por su parte, cabe la posibilidad de que la comunidad demande indemnización de otros perjuicios (distintos de los representados por los intereses), ocasionados en razón de la mora en el pago de gastos comunes (art. 32).

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

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

De esta manera, según se desprende de los párrafos anteriores, cuatro son los requisitos que, de manera copulativa, deben cumplirse para que pueda operar la suspensión del servicio eléctrico:

---

<sup>3</sup> Sentencia dictada por la Corte Suprema con fecha 5 de mayo de 2016, autos Rol N° 37.964-2015. En rigor, según veremos, la misma Corte 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 por el no pago de gastos comunes, 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.

<sup>4</sup> Sentencia de la Corte Suprema de fecha 10 de marzo de 2016, dictada en los autos Rol N° 36.516-2015.

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 dispone 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.

Dispone la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 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°).

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, considerando que nos encontramos ante una especie de “obligación real”. 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. 4° de la Ley). Se trata de una de las manifestaciones de lo que se denomina “contenido pasivo del dominio”.

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.

Dicho todo lo anterior, corresponde que formulemos la interrogante que sirve de título a este trabajo: ¿Se ajusta la norma del inc. 3° del art. 5 de la Ley N° 19.537 al ordenamiento constitucional? ¿Son razonables los reparos que sobre tal cuestión, se han expuesto por el Tribunal Constitucional, por la Excm. Corte Suprema y por algunas Cortes de Apelaciones? ¿Tales reparos deben admitirse sólo en un contexto de inaplicabilidad de la norma en ciertos casos o para acoger algunos recursos de protección, o por el contrario, debieran entenderse en un contexto general de inconstitucionalidad, y por ende avanzar hacia la derogación de la norma cuestionada?

En otras palabras, ¿resiste la norma citada un test de constitucionalidad, o, por el contrario, debiera ser en definitiva expulsada de nuestro ordenamiento jurídico?

Este trabajo pretende aportar antecedentes y fundamentos a los abogados litigantes, que deban asumir la representación de las partes involucradas en causas de esta índole, sea ello asumiendo la

defensa del propietario de una unidad, sea en calidad de letrado de la respectiva Administración del Condominio.

Para ello, haremos una breve referencia al origen de la norma, revisaremos acto seguido los planteamientos formulados por la doctrina –más bien escasa sobre el particular-, para después compilar los criterios expuestos en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y de nuestros tribunales superiores de justicia. Cerraremos este trabajo con las pertinentes conclusiones.

## 2.- Origen de la norma.

En el pertinente Mensaje del Presidente de la República de fecha 7 de junio de 1995, relativo al proyecto que culminaría en la Ley N° 19.537, se expresa que “Para facilitar el cobro de los gastos comunes se faculta a los administradores para pedir a las empresas que proporcionan servicios básicos, que corten estos suministros a aquellos copropietarios que se encuentren morosos en los gastos comunes aun cuando estén al día en sus cuentas individuales”.<sup>5</sup> La norma propuesta era del siguiente tenor (incisos 3° y 4° del art. 5 del Proyecto de Ley): “Las empresas que, proporcionen suministro de energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico o gas, a requerimiento escrito del administrador con autorización previa de la junta de vigilancia, deberán suspender el servicio que proporcionan en un condominio respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas de los gastos comunes, continuas o discontinuas. / La norma anterior se aplicará en todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio”.

Dados los amplios términos de la norma transcrita, durante su tramitación se discutió acerca de la conveniencia de suspender servicios básicos como el agua y el gas, lo que afectaría a la salubridad de la vivienda y a la alimentación de la familia. Tras el debate pertinente, se decidió finalmente circunscribirla sólo a la suspensión del suministro eléctrico y telefónico, excluyendo los servicios de agua y de gas.

Frente a las dudas relativas a la constitucionalidad de la norma, se hizo presente que la suspensión podría operar siempre que el reglamento de copropiedad del condominio así lo estableciere, queriendo con ello subrayar que los copropietarios, voluntariamente, entregarían dicha facultad al administrador al suscribir el reglamento (y por ende, quienes después adquirieren inmuebles en el mismo condominio, también lo facultarían al aceptar los términos del reglamento en su respectiva escritura de compraventa). Se expresa al efecto: “Es decir, hemos tratado de obviar la inconstitucionalidad planteada y reiteramos que esto es producto de acuerdo de voluntades y que, en esa misma medida, la voluntad expresa establecida en el reglamento de copropiedad posibilitará que no se generen situaciones de mora permanente o el daño que a veces algunas personas provocan efectivamente al conjunto de la comunidad”.<sup>6</sup>

Hubo quienes propusieron que fuere el juez de Policía Local y no el administrador del condominio, quien decretare la suspensión del suministro eléctrico. El diputado Sr. Soria, propuso, al efecto, una norma del siguiente tenor: “El administrador podrá requerir del correspondiente juez de policía local, que decreta la suspensión de los suministros de energía eléctrica y teléfono, siempre que el reglamento de copropiedad así lo permita, y el comunero afectado se encuentre en mora en más de treinta días contados desde el vencimiento de la correspondiente cuota, en el pago de los gastos comunes. / El juez de policía local citará al afectado a primera audiencia, resolviendo en única instancia, en resolución fundada, luego de oír los descargos del comunero deudor, quien podrá excusar el pago de

---

<sup>5</sup> Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Historia de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, Mensaje, p. 6, disponible en [www.congreso.cl](http://www.congreso.cl)

<sup>6</sup> Ídem, p. 90.

los gastos comunes por razones de fuerza mayor o faltas de la administración que serán apreciadas por el juez. / En caso de decretar la suspensión de los suministros, el propio tribunal notificará a las empresas sobre la medida; ésta se mantendrá hasta que el afectado cancele la totalidad de los gastos comunes adeudados. Una vez efectuados los pagos, el administrador notificará por escrito a las compañías para los efectos de reponer los servicios. Los costos de corte y reposición serán de cargo del comunero”.<sup>7</sup>

Después de un amplio debate en la Cámara de Diputados, se rechazó esta indicación.

Se indica más adelante en la historia de la ley que “El Senador RÍOS, por su parte, señaló que en razón de merecerle algunas dudas de constitucionalidad el precepto en estudio, formulaba la siguiente indicación: ‘La Comunidad de copropietarios podrá convenir con las empresas que presten servicio telefónico y de electricidad que cobren, a través de sus cuentas, los gastos comunes ordinarios establecidos en asamblea’. Al respecto, los representantes del Ejecutivo hicieron presente que la norma en estudio es perfectamente constitucional en razón de la función social de la propiedad y además porque así lo han reconocido los tribunales superiores de justicia, quienes han aceptado esta forma de apremio -actualmente vigente- en diversos fallos dictados durante la vigencia de la actual Constitución. Agregaron, además, que existen dos informes en derecho, de los constitucionalistas señores José Luis Cea y Jorge Enrique Precht, que se encuentran en la Secretaría de la Comisión -allegados a los antecedentes de la iniciativa- en los que se concluye que el proyecto se ajusta a las normas de la Carta Fundamental”.<sup>8</sup>

Se insistió sin embargo en los cuestionamientos acerca de la constitucionalidad de la norma, y por ello la Senadora Sra. Feliú propuso que era mejor mantener la norma que se contemplaba en el art. 19 del Decreto N° 695 de 1971 (Reglamento de la Ley N° 6.071): “La señora FELIÚ.- Señor Presidente, basta leer el artículo 19 del reglamento de copropiedad para darse cuenta de que los textos no son iguales. Reitero: se está creando un sistema distinto, una forma diferente de suspender los servicios en caso de mora en el pago de los gastos comunes. La norma vigente, que se modifica con el procedimiento que se establece a través de este artículo, señala algo diferente, y con el cambio que se le introduce va a generar -repito- serios problemas de constitucionalidad. Incluso, aquí se faculta a los administradores para pedir la suspensión de tales servicios. Es decir, en un caso se puede solicitar, y en otro, no. El reglamento, tal como está hoy día, se ha mantenido, a pesar de algunos reclamos presentados ante los tribunales sobre su constitucionalidad.<sup>9</sup> Por consiguiente, se pretende mantener una norma similar a la vigente y no cambiarla, porque lo contrario generaría toda suerte de conflictos y nos veríamos comprometidos en algo absolutamente dudoso. Porque -insisto- esto implica hacerse justicia por sí mismo: se suspende el suministro de un servicio básico, con la participación administrativa de personas naturales en todo este procedimiento, lo que resulta muy cuestionable”.<sup>10</sup>

No obstante estas dudas acerca de la constitucionalidad de la norma, finalmente se incorporó ésta en el texto aprobado por el Congreso, aunque se agregó como requisito para que se solicitare la suspensión que ésta eventualidad constare en el reglamento de copropiedad del condominio, dejando con

---

<sup>7</sup> Historia de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, pp. 104 y 105.

<sup>8</sup> Ídem, p. 195.

<sup>9</sup> Como refiere Figueroa Valdés, durante la vigencia de la Ley N° 6.071 y de su reglamento, se interpusieron algunos recursos de protección, que impugnaban la norma contenido en el art. 19 del segundo, “aceptando y reconociendo la facultad del administrador de poder solicitar el corte del suministro eléctrico respecto a aquellos copropietarios que adeudaran gastos comunes del edificio”. Cita este autor sendos fallos de la Corte de Apelaciones de Santiago de fechas 14 de marzo y de 20 de noviembre, ambos de 1984, y de la Corte Suprema de fechas 2 de julio de 1981 y 26 de marzo de 1984: Figueroa Valdés, José Manuel, *La Copropiedad Inmobiliaria. Nuevo Régimen Legal*, 2ª edición actualizada, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 2002, pp. 255-257.

<sup>10</sup> Historia de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, pp. 419 y 420.

ello en claro que el copropietario que resultare afectado, había consentido en tal medida al adquirir el inmueble y tomar conocimiento del aludido reglamento.

### 3.- Planteamientos doctrinarios expuestos durante la tramitación del proyecto de ley.

A nivel de la doctrina, vimos que durante la discusión del proyecto de ley, se hace referencia a dos informes en derecho, que avalan su constitucionalidad. Figueroa Valdés reseña los argumentos de uno de ellos, específicamente del informe elaborado por Jorge Precht Pizarro:

a) Se alude primero al principio de la autonomía de la voluntad. Para hacer efectivo el apremio, se exige que así se haya establecido en el reglamento de copropiedad respectivo, que es obligatorio en virtud del art. 1545 del Código Civil. Se agrega que el apremio en cuestión ha sido consentido libremente y no es un acto arbitrario.

b) No se viola el derecho de propiedad del copropietario sobre el suministro. Se afirma que esta forma de apremio no constituye, bajo ningún respecto, una limitación al dominio, en los términos previstos en el art. 19 N° 24 de la Carta Fundamental, porque la obligación no proviene de la ley, sino de un acto privado, carácter que tiene el reglamento de copropiedad, el cual puede celebrarse en virtud del mencionado principio de autonomía de la voluntad. Éste generaría una especie de relación contractual entre los diversos copropietarios, en cuya virtud se obligan recíprocamente al pago de los gastos comunes que les correspondan, y de no cumplir con tal obligación, habría acuerdo en aplicar la norma que permite la suspensión del suministro eléctrico. La sanción, entonces, emana de tal acuerdo de voluntades y no es asimilable a aquellas reguladas en el N° 3 del art. 19 de la Constitución.

c) Atendido el interés social comprometido, se puede afectar una relación con un tercero. Se puede afectar la relación entre el copropietario y la empresa de suministro de energía eléctrica, dado que se considera superior el interés de la comunidad.

d) No se viola el derecho de propiedad de las empresas que suministran ni tampoco su derecho a desarrollar cualquier actividad económica. En cuanto al derecho de propiedad, se advierte que si las empresas contrataron estando vigente el reglamento que impone el apremio, deben acatarlo, pues saben, al momento de celebrar los contratos con los copropietarios, que a ellos les rige tal disposición. Tampoco se afecta la garantía del art. 19 N° 21, “dado que no sería razonable sostener que el corte de suministro a los copropietarios morosos viole el derecho de dichas empresas a desarrollar su actividad económica, puesto que una cosa es que se les afecte secundariamente, como es el caso, y otra muy distinta es que esto les imposibilite desarrollar la actividad en cuestión, ya que no afecta al derecho en su esencia y sólo tangencialmente afecta su libre ejercicio”.

e) No afecta la garantía constitucional del art. 19 N° 3, que prescribe que se garantiza a todas las personas que ningún delito se castigará con otra pena que la señalada en una ley promulgada con anterioridad a su perpetración. El corte de suministro eléctrico no es en realidad una sanción, sino un modo de compeler al copropietario para el pago de los gastos comunes. No se trata de la comisión de un delito (ni siquiera de una falta), sino del incumplimiento de una obligación. El pago de los gastos comunes constituye una obligación frente a la comunidad, y a su vez, una limitación de carácter funcional en relación al derecho del copropietario de recibir el suministro de electricidad.<sup>11</sup>

### 4.- Criterios expuestos por el Tribunal Constitucional.

Seguidamente, revisaremos los criterios expuestos por el Tribunal Constitucional, en una sentencia de fecha 27 de enero de 2015, autos Rol N° 2.688-14. La causa se inició por requerimiento de

---

<sup>11</sup> Figueroa Valdés, José Manuel, ob. cit., pp. 257-260.

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 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.

La Corte 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 solicitar el administrador 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 art. 5 aludido es decisivo en la resolución del asunto, por lo que solicita al Tribunal Constitucional un pronunciamiento de constitucionalidad, previo a resolver el asunto, 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. 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 que en la especie el conflicto a dilucidar es si la norma legal impugnada en el requerimiento infringe la preceptiva constitucional, específicamente, lo dispuesto en el N° 24° del art. 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. Agrega que el enfoque que se empleará para dirimir la cuestión 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. Que, analizado en abstracto, el precepto materia de impugnación en estos autos, no merece, a juicio del Tribunal Constitucional, 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. 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 recurrente de la oportunidad de defenderse de la pretensión esgrimida en su contra 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 dejó en la escritura de compraventa en orden a no existir obligaciones pendientes por tal concepto.

Que, atendidas las consideraciones expuestas, el Tribunal Constitucional concluye que en la especie se configura una infracción a la garantía constitucional contemplada en el párrafo primero del N° 3 del art. 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.

De esta manera, el Tribunal Constitucional acoge el requerimiento de la Corte de San Miguel, pero no por advertirse una infracción al N° 24 del art. 19 de la Constitución, sino sólo por la causa expresada en el párrafo anterior.

Los Ministros Sres. Bertelsen y Romero, previnieron que compartían lo expresado en los considerandos del voto por acoger, pero además consideran que el mencionado precepto legal vulnera los incisos 1° y 6° del N° 3° del art. 19, y el art. 19 N° 24, inciso 2°, de la Constitución. 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 incorpóreos emanados de un contrato, incumpliendo 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. Carmona, Aróstica, Hernández y Sra. 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 art. 5° de la Ley N° 19.537 y el art. 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 art. 88 de la Ley Orgánica de este Tribunal, que de manera excepcional y por razones fundadas, dispone que se 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 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 art. 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 art. 14 de su Reglamento, para que proceda practicar el corte de suministro eléctrico, por causa de una deuda de gastos comunes, se deben cumplir una serie de requisitos (a los que ya se aludió en este trabajo). 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 –art. 5°, inc. 3°, y art. 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 art. 1°, inc. 3°, de la Constitución reconoce al grupo de copropietarios como cuerpo intermedio, y condice, también, con la garantía constitucional del art. 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.

5.- Criterios expuestos en sentencias emanadas de la Excma. Corte Suprema.

5.1. Sentencia de 11 de diciembre de 2012, autos Rol N° 7.828-2012.

Ante la Corte de Apelaciones de Santiago, recurre de protección don (...) 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 art. 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, [y en él] 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 art. 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.<sup>12</sup>

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 art. 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 uno de 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 3°, art. 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 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, necesariamente es 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

---

<sup>12</sup> 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](http://www.juanandresorrego.cl).

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 art. 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 art. 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 en el voto de minoría al art. 1°, inc. 3° de la Ley N° 19.537, 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 en los autos 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 art. 10 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 le 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.

7° 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.

8° Sin embargo, a juicio del 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.

9° No es la ley en este caso la que 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 art. 19 de la Carta Fundamental.

10° 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.

## 5.2. Sentencia de 28 de marzo de 2012, autos Rol N° 1.193-2012.

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. Resumimos lo expresado en este fallo:

1° 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 (...).

2° 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.

3° Que el art. 5 de la Ley 19.537 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.

4° Que en la acción constitucional deducida por el recurrente se estima amenazada la garantía constitucional contemplada en el N° 1° del art. 19, norma que asegura a todas las personas el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica.

5° 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.

6° 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 art. 20 de la Constitución, 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.

7° Que en el caso de autos, si bien la recurrida ha actuado dentro del marco establecido en el art. 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.

8° 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.

9° Que en tales condiciones el acto denunciado deviene en arbitrario y conculca la garantía constitucional contemplada en el N° 1 del art. 19 de la Constitución de que es titular don Alfonso (...), motivo por el cual habrá de acogerse la acción de protección.

10° Atendido lo expuesto, se revoca la sentencia apelada y en su lugar se declara que se acoge el recurso de protección deducido, 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.

### 5.3. Sentencia de 8 de julio de 2014, autos Rol N° 5.692-2014.

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, 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 art. 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:

1° 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.

2° De tal forma, entonces, los pagos que la recurrente ha realizado mensualmente de los gastos comunes a partir del momento en que adquirió su unidad perteneciente al condominio, no han podido en caso alguno extinguir la deuda anterior, como pareciera pretender ésta.

3° Que ha de tenerse en cuenta que según consta de la causa tenida a la vista del 16° 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, 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.

4° 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 17 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, 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.

5° 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.

6° 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:

1° 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.

2° 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.

3° 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.

4° Por estas consideraciones se confirmó la sentencia apelada.

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.



## 6.- Criterios expuestos en sentencias de Cortes de Apelaciones.

### 6.1. Sentencia de la Corte de Santiago de 21 de marzo de 2012, autos Rol N° 17.903-2011.

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° 1.743-2011<sup>13</sup>.

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 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 ilegalmente, lo que conculca los derechos que la Constitución Política le asegura en los números 21 y 24 de su art. 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 art. 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 por ello 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.

Discorre luego acerca de la prohibición que en el mismo sentido fluye del art. 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.

---

<sup>13</sup> Por sentencia de 14 de marzo de 2012, la Corte de Apelaciones de Santiago desestimó el recurso de alzada interpuesto ante ella y confirmó el fallo apelado.

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 una página web.

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:

1° 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.

2° Que, en primer término, debe tenerse presente que el art. 5 de la Ley 19.537 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.

3° Que se infiere de la precitada disposición legal, que el corte de suministro eléctrico de una propiedad que pertenece a una comunidad está establecido 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.

4° Que, asimismo, el art. 2 de la indicada Ley 19.537, en su N° 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. Que, de otra parte, el Decreto N° 46, que aprueba el Reglamento de la Ley 19.537, en su art. 13, inc. 3, dispone categóricamente que son “gastos comunes los señalados en los números 4 y 5 del artículo 2° de la ley”.

5° Que, por último, el art. 7 de la mencionada 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...”.

6° 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.

7° 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.

8° 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.

9° 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.

10° 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.

11° 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.

12° 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.

13° 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.

14° 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.

6.2. Sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel de 19 de marzo de 2015, autos Rol N° 59-2015.

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 art. 19 de la Constitución Política. 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 art. 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 art. 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 aduce 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 ello 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:

1° 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 art. 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.

2° 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.

3° Después de aludir el fallo al tenor del art. 5 de la Ley, señala que 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 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 suministro de agua caliente a quienes incurran en dos meses de mora, continuos o discontinuos (...).

4° 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.

5° 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.

6° 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 que éste fue 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 art. 93 de la Constitución, por advertir, en su concepto, una colisión entre el art. 19 N°s. 1, 3 y 24 de esta carta Fundamental y el art. 5 inc. 3° 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:

1° Que si bien es cierto el art. 5 inc. 3° 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 art. 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).

2° Que, en efecto, en lo concerniente a los servicios públicos sujetos a concesión, tanto la distribución de agua como de la energía eléctrica, cobra fuerza para el Estado y todos sus poderes el mandato contenido en el art. 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.

3° 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.

4° Que, por lo demás, la disposición en que se asila la recurrida para justificar su proceder contraría también lo dispuesto por el mismo art. 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".

5° Con todo, la disidente no puede dejar de advertir que la obligación del pago de los gastos comunes, atenta a lo dispuesto por el art. 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.

6° 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.

7° 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.

### 6.3. Sentencia de Apelaciones de Santiago de 11 de abril de 2012, autos Rol N° 5.549-2012.

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 al 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.

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.

Expresa el fallo de la Corte de Apelaciones:

1° 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.

2° 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.

3° 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.

4° 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 un ascensor eventualmente dañado por el recurrente individualizado, el cual utilizó como fundamento del apremio.

5° 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.

6° 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 la Abogado Integrante Sra. Claudia Schmidt Hott. No se indica redactor.

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.

## 7.- Conclusiones

De lo que hemos expuesto en este trabajo, podemos extraer las siguientes conclusiones:

a) Del total de siete sentencias examinadas, en tres de ellas se concluye que la conducta de la administración del respectivo condominio vulnera garantías constitucionales y en otras tres se considera que no infringe norma constitucional alguna. En un séptimo fallo, se concluyó que la norma en cuestión no se aplicaba al condominio.

Las tres primeras corresponden a las sentencias del Tribunal Constitucional de 27 de enero de 2015, de la Corte Suprema de 28 de marzo de 2012 y de la Corte de Apelaciones de Santiago de 11 de abril de 2012. Las cuatro restantes, corresponden a los fallos de 8 de julio de 2014 de la Corte Suprema, de 21 de marzo de 2012, de la Corte de Apelaciones de Santiago, de 19 de marzo de 2015 de la Corte de Apelaciones de San Miguel (voto de minoría estuvo por acoger recurso), y de 11 de diciembre de 2012 de la Corte Suprema<sup>14</sup>.

b) En las sentencias en las que se concluye que la conducta denunciada vulnera la Constitución Política de la República, las normas y las garantías constitucionales conculcadas son las siguientes:

1° Sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de enero de 2015, autos Rol N° 2.688-14: garantía conculcada es la del inc. 1° del N° 3 del art. 19, que asegura a todas las personas la igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos (seis Ministros). El voto de mayoría descartó que se vulnerase el N°

---

<sup>14</sup> Como se expuso al compilar este último fallo, la parte recurrente sostuvo que se aplicaba al condominio el inc. 3° del art. 5 de la Ley N° 19.537, mientras que la parte recurrida rechazó tal aplicación, habida cuenta que se trataba de un condominio emplazado fuera del radio urbano, originado al amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980. Primó en la decisión judicial el segundo planteamiento. Sin embargo, recuérdese que un voto de minoría estuvo por acoger el recurso.



24 del art. 19, pero dos Ministros consideraron que esta garantía también se había conculcado. Cuatro Ministros estuvieron por rechazar el recurso, habida cuenta que éste se había fundado sólo en el N° 24 del art. 19, norma que a juicio de ellos, no se habría vulnerado.

2° Sentencia de la Corte Suprema de 28 de marzo de 2012, autos Rol N° 1.193-2012: garantía conculcada es la del N° 1 del art. 19, que asegura el derecho a la vida y a la integridad física y síquica de las personas.

3° Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 11 de abril de 2012: garantías conculcadas son las del “inciso 4°” (sic) del N° 3, que asegura el derecho a no ser juzgado por comisiones especiales, sino por el tribunal que señalare la ley y que éste actúe conforme a un proceso legalmente tramitado (en realidad, el fallo debió aludir a las garantías de los incisos 5° y 6°, atendida la reforma hecha por la Ley N° 20.516) y del N° 24 del art. 19.

De estas tres sentencias, en las dos primeras se concluye que el inc. 3° del art. 5 de la Ley N° 19.537 vulnera efectivamente garantías constitucionales (a la misma conclusión arriba un voto de minoría de una de las sentencias que rechaza acción de protección). En el tercer fallo, se acoge la acción de protección –no por ser contraria la norma a preceptos constitucionales- sino por aplicar la facultad consagrada en el precepto legal aludido a un caso no previsto en dicha norma (deuda por concepto de multa y no por gastos comunes).

c) En las causas cuyas sentencias concluyen que las conductas denunciadas y el referido precepto legal no vulneran normas de la Constitución, los recurrentes invocaron la supuesta conculcación de las siguientes garantías:

1° Sentencia de 8 de julio de 2014 de la Corte Suprema, autos Rol N° 5.692-2014: se denunció conculcación del N° 24 del art. 19 de la Constitución.

2° Sentencia de 21 de marzo de 2012 de la Corte de Apelaciones de Santiago, autos Rol N° 17.903-2011: se denunció conculcación de los números 21 y 24 del art. 19 de la Constitución.

3° Sentencia de 19 de marzo de 2015 de la Corte de Apelaciones de San Miguel, autos Rol N° 59-2015: se denunció conculcación de los números 1, 2 y 3 del art. 19 de la Constitución.

4° Sentencia de 11 de diciembre de 2012 de la Corte Suprema, autos Rol N° 7.828-12: se denunció conculcación de los números 3 y 24 del art. 19 de la Constitución.

d) Aunque la norma prevista en el inc. 3° del art. 5 de la Ley N° 19.537 no contempla excepción alguna, su aplicación se ha visto limitada, en algunos casos, por vía jurisprudencial. Nos encontramos ante un caso en el cual, aunque el sentido de la ley es claro y por ende no debiera desatenderse su tenor literal, en la práctica así ha ocurrido en algunos casos. De esta forma, un precepto legal se considera en ciertas hipótesis como contrario a normas de la Constitución Política, al estimarse que vulnera algunas de las garantías reconocidas y amparadas por la Carta Fundamental. El fundamento de esta restricción impuesta al precepto legal, se encuentra en el denominado “principio de juridicidad” (antes llamado “principio de legalidad”), consagrado en el art. 6 de la Constitución Política de la República, así como también en los principios de supremacía constitucional y el de aplicación directa de la Constitución.

Se trata de un caso en el que queda de manifiesto el axioma en virtud del cual el Derecho no se agota en la ley. La Constitución también es fuente de Derecho y sus normas obligan también al juez, quien queda de esta manera autorizado a limitar o restringir la aplicación de un precepto legal, aunque en éste nada se establezca al efecto. El viejo paradigma del juez como “siervo de la ley”, propio de la época de la codificación, ha mutado en nuestros días a un juez que puede enmendar el texto legal, si a consecuencia de su análisis en armonía con normas constitucionales, se divisa una tensión que necesariamente debe resolverse en favor de la norma de mayor rango. Lo anterior puede parecer

razonable conforme al principio de jerarquía de las normas, pero puede generar, en algunos casos, incertidumbre o inseguridad jurídica para los operadores del Derecho y los ciudadanos en general. En nuestros días, ya no es posible suscribir el apotegma de que “el juez –según la expresión de Montesquieu- es la boca que pronuncia las palabras de la ley”. Por ello, en casos como el descrito, debe exigirse la máxima prudencia a los jueces, pues no podemos omitir que sus decisiones pueden alterar una declaración de la voluntad soberana, como es toda ley. La lógica del sistema democrático puede verse afectada, en última instancia, por la decisión judicial.

e) Respondiendo a la interrogante que sirve de título a este trabajo, podemos afirmar que, en términos generales, la norma contenida en el inc. 3 del art. 5 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria no es contraria a la Constitución Política de la República. Es cierto que ella supone una limitación al derecho de propiedad a consecuencia del incumplimiento de una obligación impuesta a los copropietarios, pero no es menos cierto que la propia Carta Fundamental autoriza al legislador para imponer obligaciones y limitaciones al dominio, en el art. 19 N° 24. Por ello, y tal como se concluye en la citada sentencia del Tribunal Constitucional, la norma cumple en abstracto con las normas de la Constitución. Pero en algunas hipótesis, sin embargo, al aplicar la norma en cuestión a casos concretos, se ha concluido que sí vulnera garantías y normas constitucionales, siendo por ende inaplicable. Ocurre esto, especialmente, cuando la norma en cuestión se estima lesiva para garantías constitucionales tales como la igual protección de la ley en el ejercicio de los derechos, el derecho a la vida y a la integridad física y síquica de las personas y el derecho a no ser juzgado por comisiones especiales, sino por el tribunal que señalare la ley y que éste actúe conforme a un proceso legalmente tramitado. En cambio, más discutible parece ser el invocar como garantía constitucional conculcada la del derecho de propiedad, sea cuando éste recaer sobre el inmueble, sea cuando recaer sobre los derechos emanados del contrato de suministro de energía eléctrica. En efecto, el dominio ha de cumplir en ciertos casos una función social, y las obligaciones y limitaciones que la Ley N° 19.537 impone a los copropietarios, y entre ellas la de pagar los gastos comunes y el atenerse a las consecuencias de no hacerlo –entre ellas que se suspenda el suministro de energía eléctrica al inmueble del copropietario moroso-, se enmarcan precisamente en dicha función social.

En otros casos, se ha descartado tal inconstitucionalidad, sea ello porque no se observa vulneración de garantía constitucional alguna, o porque incluso se trata de un conflicto que no corresponde resolver en el marco de una acción de protección de derechos fundamentales, siendo el juez natural el de policía local.

f) El ejercicio que hemos hecho en las reflexiones que preceden, deja en evidencia que los abogados litigantes enfrentados a casos similares a los descritos, deben analizar cuidadosamente las circunstancias del caso, pues a pesar de que la norma legal en cuestión no contempla salvedad alguna, ella puede configurarse por vía jurisprudencial.

#### Bibliografía:

- a) Historia de la Ley N° 19.537 de 1997 ([www.congreso.cl](http://www.congreso.cl)).
- b) Sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de enero de 2015, autos Rol N° 2.688-14.
- c) Sentencia de la Excma. Corte Suprema de 28 de marzo de 2012, autos Rol N° 1.193-2012.
- d) Sentencia de la Excma. Corte Suprema de 5 de mayo de 2016, autos Rol N° 37.964-2015.
- e) Sentencia de la Excma. Corte Suprema de 8 de julio de 2014, autos Rol N° 5.692-2014.
- f) Sentencia de la Excma. Corte Suprema de 13 de abril de 2012, autos Rol N° 1.669-2012.
- g) Sentencia de Excma. Corte Suprema de 11 de diciembre de 2012, autos Rol N° 7.828-2012.

- h) Sentencia de la Ilma. Corte de Apelaciones de San Miguel de 19 de marzo de 2015, autos Rol N° 59-2015.
- i) Sentencia de la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago de 11 de abril de 2012, autos Rol N° 5.549-2012.
- j) Sentencia de la Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago de 21 de marzo de 2012, autos Rol N° 17.903-2011.
- k) Figueroa Valdés, José Manuel, *La Copropiedad Inmobiliaria. Nuevo Régimen Legal*. 2ª edición ampliada, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 2002.