

Díaz Pujado, Shyrley
Marín Navarro, Cristián Alberto
Recurso de protección
Rol N°1938-2024

La Serena, veinticuatro de enero de dos mil veinticinco.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que, comparece Marco Antonio Quevedo Villegas, abogado, interponiendo recurso de protección de garantías constitucionales en beneficio de **SHYRLEY DÍAZ PUJADO**, cédula de identidad N 16.349.681-K, dirigido en contra de **CRISTIAN ALBERTO MARIN NAVARRO**, cédula de Identidad N°8.442.406-5 Administrador, con domicilio en Portugal Sur N°1.178, de la comuna de Coquimbo, con motivo del actuar ilegal y arbitrario consistente en cortar los suministros básicos de agua potable y de energía eléctrica del domicilio de la recurrente, actuar que vulnera las garantías consagradas en el artículo 19 N°2 y N°3 inciso quinto, de la Constitución Política de la República.

Señala que la recurrente es arrendataria del inmueble ubicado en calle El Sauce N°2513, Sector El Sauce, de la comuna de Coquimbo, el cual se ubica al interior de un condominio, regido por la legislación de copropiedad inmobiliaria.

Luego, afirma que el día de presentación de su recurso (06 de diciembre de 2024), el recurrido en su calidad de administrador del condominio, cortó los suministros de agua potable y de energía eléctrica, aduciendo una deuda de gastos comunes, que fue también pagada el 06 de diciembre de 2024.

No obstante, afirma que el recurrido se niega a restablecer los suministros, arguyendo que debe pagarse el gasto común correspondiente al día 8 de diciembre de 2024, que aún no se devenga.

Añade, que el recurrido es además representante de la arrendadora del inmueble, de manera tal que ejecuta tales conductas en un doble carácter.

Luego, sostiene que el actuar del recurrido es ilegal, por cuanto vulnera las normas de la Ley N° 21.442, que permiten cortar sólo el suministro de energía eléctrica y no el de agua potable y, por cierto, obligan a restablecerlo en caso de pago.

Afirma que también es arbitraria, al sujetar el retorno de los suministros al pago de un gasto común aún no devengado.

Y, además, refiere que es del todo desproporcionada e injusta, pues priva de higiene a la familia que habita el inmueble, en el que viven dos niños.

Señala que este actuar vulnera las garantías de igualdad ante la ley y el derecho a no ser juzgado por comisiones especiales, del artículo 19 N°2 y N°3



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

Código: KKXYXSYCJHK

inciso quinto de la Constitución Política, pues el recurrido se está arrogando atribuciones de las que carece, al punto de privar de agua potable a un grupo familiar.

Por lo anterior, solicita acoger la acción interpuesta y restablecer el imperio del Derecho, disponiendo las medidas tendientes al resguardo de los derechos fundamentales vulnerados.

Acompañó a su recurso: 1.- Comprobantes de transferencia en pago de los gastos comunes, contenido en un diálogo de chat Whatsapp. 2.- Contrato de Arrendamiento.

SEGUNDO: Que, se evacuó informe por el recurrido, solicitando el rechazo del recurso, con costas.

En primer lugar, alegó la falta de legitimación activa de la recurrente, pues afirma que la recurrente no reside en el inmueble desde el mes de mayo de 2024 aproximadamente, trasladando su domicilio a la ciudad de Antofagasta. Por lo tanto, refiere que las medidas que se tomaron por su parte, como administrador del condominio, no le atañan directamente a la actora, ya que no es ocupante del inmueble. En tal sentido, explica que el contrato de arrendamiento que fue acompañado por la recurrente a su presentación, se encuentra totalmente terminado, sin existir vínculo en la actualidad, precisando que actualmente habitan el inmueble dos o tres personas distintas a la actora.

Enseguida, para el evento de estimarse que la recurrente cuenta con legitimación activa, señala que no existe discriminación arbitraria alguna, puesto que ha actuado dentro del ejercicio de sus funciones como administrador y aplicando de manera objetiva y general las normativas vigentes, sin realizar ninguna distinción arbitraria entre los copropietarios. Añade, que en varias oportunidades se contactó con los habitantes del bien raíz, solicitándoles el pago de los gastos comunes, so pena de aplicar las facultades que confiere la ley ante la deuda de aquellos, manteniendo vigente, actualmente deuda por aquel concepto. Sin embargo, al hacer caso omiso de aquellos avisos y no pagarlos oportunamente, el administrador no hizo más que ejercer la facultad con la que se encuentra revestido. A mayor abundamiento, indica que no puede entenderse como vulnerada la garantía a la igualdad ante la ley, cuando la recurrente ya no vive en el inmueble en cuestión.

Respecto a la garantía a no ser juzgado por comisiones especiales, afirma que sus actuaciones como administrador están estrictamente limitadas a la gestión administrativa del inmueble, conforme a las normas de copropiedad. Asimismo, indica que el administrador del inmueble actúa dentro del marco de sus



atribuciones legales, sin ejercer funciones jurisdiccionales ni constituir una comisión especial, pues sus decisiones no implican juicios o sanciones que requieran la intervención de un tribunal, por lo que no se vulnera la garantía constitucional mencionada.

Finalmente, señala que, en caso de existir desacuerdo entre el miembro de la comunidad y el administrador, la Corte de Apelaciones no es competente para conocer de aquel asunto mediante el ejercicio de una acción constitucional de protección, siendo una materia de competencia de los Juzgados de Policía Local.

TERCERO: Que, el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción cautelar destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo o providencias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección al afectado ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que prive, perturbe o amenace dicho ejercicio.

CUARTO: Que, como se desprende de lo expresado, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal, esto es, contrario a derecho, en el sentido de vulnerar un precepto normativo obligatorio que tenga la naturaleza jurídica de aquéllas a que se refiere el artículo 1° del Código Civil, aplicable al caso concreto, en otras palabras, el actuar u omitir es ilegal, cuando fundándose en algún poder jurídico que se detenta, se excede en su ejercicio, de cualquier manera; o bien, arbitrario, es decir, producto del mero capricho de quien incurre en él, de modo que la arbitrariedad indica carencia de razonabilidad en el actuar u omitir, esto es, falta de proporción entre los motivos y la finalidad que alcanza; y que, enseguida provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, contrariando a una o más de las garantías protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y decisión de cualquier asunto como el que se ha propuesto en el presente caso.

QUINTO: Que, en cuanto a la falta de legitimación activa que afectaría a la recurrente para accionar de protección, esta alegación será desestimada, teniendo únicamente presente que la recurrente ejerce su acción amparada en su calidad de arrendataria del inmueble afectado por los actos que se reprochan; cuestión que si bien fue desconocida por el recurrido, no fue desvirtuada por medio de prueba alguna. Y, por que, además, la sola circunstancia de que ella no habite el inmueble, en el evento de que ello sea efectivo, no la inhabilita para ejercer los derechos que como arrendataria tiene en el referido.



SEXTO: Que, en la especie no hay controversia del corte de los servicios de agua potable y de energía eléctrica respecto de la unidad de que es arrendataria la recurrente. De esta forma, la decisión a tomar por esta Corte al pronunciarse sobre el fondo del recurso es el determinar si dicho corte o suspensión se efectuó de forma arbitraria e ilegal.

A este respecto es necesario tener presente y traer a colación la actual normativa que regula la copropiedad inmobiliaria, contenida en la Ley N° 21.442, conjunto de disposiciones que establecen los lineamientos aplicables a los procedimientos y materias relacionados con las cuestiones que son objeto de controversia en el presente recurso.

En este sentido en el N° 9 del artículo 20 se dispone que serán funciones del administrador, *“Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.”*

Por su parte en el artículo 36 se dispone que: *“Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad o de telecomunicaciones, las empresas que los suministren deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios referidos en el numeral 9) del artículo 20 de esta ley. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos.”*

El artículo 31 en su parte pertinente indica que: *“En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio”.*

De las normas trascritas, se establece como requisito para proceder a la suspensión del servicio eléctrico de una unidad por parte del administrador el acuerdo de éste con el comité de administración, siempre que se dé el supuesto que el propietario se encuentre en mora en el pago de tres o más cuotas de los gastos comunes, sean continuas o discontinuas.



En la especie, la recurrida no informó ni tampoco incorporó antecedentes que permitan dar por establecido que, previo a la imposición de las medidas por él adoptadas, se haya llevado a efecto la realización de una asamblea de propietarios para adoptar tal suspensión, como tampoco acuerdo con el administrador.

Asimismo, consta que la parte recurrente efectuó transferencia a la recurrida por la suma de \$ 80.000 y que la deuda correspondiente a los gastos comunes vigente a la fecha de interposición del recurso fue solucionada por ésta.

Se colige de las normas ya referidas que la suspensión sólo es aplicable para el evento de la deuda morosa de tres o más cuotas atrasadas, pero de gastos comunes.

De este modo, si la deuda es inferior a tres cuotas o bien la deuda es respecto a multas, intereses no procede ni suspender ni requerir la suspensión del suministro del servicio eléctrico. No siendo posible por parte del administrador la suspensión del servicio de agua potable, toda vez que la normativa descrita sólo hace referencia a la suspensión del servicio de energía eléctrica, no así el del agua potable.

SÉPTIMO: Que, del examen de los antecedentes acompañados al presente recurso, así como de lo expuesto por el recurrente en estrados, en su alegato, durante la vista del recurso, es posible concluir que el acto de suspensión de los suministros del servicio de energía eléctrica y agua potable a la unidad de la cual la recurrente es arrendataria devino en ilegal y arbitrario.

En efecto, es ilegal, por cuanto si bien el administrador está dotado de la facultad para suspender el servicio de energía eléctrica, aquello tiene lugar sólo en las hipótesis contenidas en las normas de los artículos 20 N°9, 31 y 36, todo lo cual no se cumplió en los hechos denunciados transformándolo en un acto ilegal, más aún cuando además cortó el suministro de agua potable, facultad que no está contemplada en la normativa descrita precedentemente.

Del mismo modo, resulta ser tal acto arbitrario, desde que el recurrido se ha negado a reponer los servicios, exigiendo el pago de gastos comunes que a la fecha no se habían devengado, como lo eran los correspondientes al mes de diciembre próximo pasado.

OCTAVO: Que, por otro lado y de forma adicional, el acto determinado como arbitrario e ilegal, le causó a la recurrente las consecuencias perniciosas contempladas en el artículo 20 de la carta magna, en cuanto trajo aparejado una lesión a los derechos enunciados y de la forma que fuera expuesta y denunciada por la propia el recurrente.



NOVENO: Que, en resumen y de forma palmaria se constata que el acto denunciado por el recurrente -suspensión de los suministros de energía eléctrica y agua potable- resultó ser del todo arbitrario e ilegal, por cuanto si bien dicha suspensión fue adoptada por quien si estaba revestido de las facultades para hacerlo -administrador- ésta no se efectuó en las hipótesis y cumpliendo con todas las formalidades y procedimientos exigidos por la ley. Así, no existió asamblea que decidiera la suspensión, no existió acuerdo entre ésta y el administrador para tal fin, no se notificó de forma previa a la suspensión, no se repusieron los servicios una vez solucionada la deuda, apareciendo de lo anterior, que la recurrente no se encontraba dentro de las hipótesis legales que habilitaran la suspensión del suministro de energía eléctrica y menos del agua potable, todo lo cual no hace más que acoger la acción cautelar intentada, como se dirá en lo resolutivo.

DÉCIMO: Que, en nada altera lo concluido en los motivos precedentes, los documentos que fueran incorporados por la recurrida y que dicen relación a las deudas que mantendría con las empresas proveedoras de los referidos servicios, por estar referidos a circunstancias ajenas a lo debatido en la presente acción de protección, máxime cuando el recurrido en su informe reconoció implícitamente el haber suspendido el suministro de tales servicios por el no pago de los gastos comunes adeudados. Por todas estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política y el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre la materia, estimándose que el acto impugnado es arbitrario e ilegal, se decide:

I.- Que, se RECHAZA la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por el recurrido.

II.- Que, se ACOGE el recurso de protección interpuesto por Marco Antonio Quevedo Villegas, en beneficio de Shyrley Díaz Pujado, en contra de Cristian Alberto Marín Navarro, en su calidad de Administrador del Condominio u ubicado en Calle El Sauce N° 2513, de la comuna de Coquimbo.

III.- Que, se condena en costas de esta instancia a la recurrida, al haber resultado vencida.█

Redacción del ministro suplente señor Jorquera.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° 1938-2024 Protección



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

Código: KKXYXSYCJHK



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

Código: KKXYXSYCJHK

Pronunciado por la Primera Sala de esta Corte de Apelaciones, integrada por el Ministro titular señor Felipe Pulgar Bravo, el Ministro suplente señor Carlos Jorquera Peñaloza y la abogada integrante señora Pía Bustos Fuentes.

En La Serena, a veinticuatro de enero de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: KKXYXSYCJHK