

Jvp.
C.A. de Valparaíso

Valparaíso, veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete.

VISTOS:

A fojas 16, comparece don **OSVALDO PATRICIO POZO GOMEZ**, cédula nacional de identidad y RUT 7.836.958-2, de profesión Contador Auditor, domiciliado en Jardines de Reñaca 50, departamento 46, Condominio Costa Vista, Jardín del Mar, Reñaca, Viña del Mar, quien deduce recurso de protección en contra de la empresa ARFACILITY LTDA., en su calidad de Administrador; en contra de Hugo Sergio Viel; Ivo Montan; Ernesto Morales Cubillos; Edmundo Armingol Calderón y Cristian Tapia Campos en sus calidades de integrantes del Comité de Administración de la **COMUNIDAD COSTA REÑACA**; y en contra don Hugo Sergio Viel y Cristian Tapia Campos, en sus calidades de integrantes del sub Comité de Administración **Edificio Costa Vista**, todos de la **COMUNIDAD COSTA REÑACA**, con la finalidad que se adopten las medidas tendientes a restablecer el imperio del derecho respecto del acto arbitrario e ilegal de proceder al corte del suministro de energía eléctrica, al departamento 46 del Edificio Costa Vista, perteneciente a la comunidad Costa Reñaca el 5 de septiembre de 2017, bajo el argumento de adeudarse gastos comunes, negándose a exhibir la correspondiente orden firmada por la totalidad de los integrantes del Comité de Administración de la Comunidad, vulnerando así su derecho de propiedad sobre toda clase de cosas y bienes, corporales e incorporales previsto en el 19 N° 24 de la Carta Fundamental.

Señala que ocupa el departamento 46, edificio Costa Vista, integrante de la Comunidad Costa Reñaca, desde el 05 de mayo de 2016 fecha. Relata que con fecha 11 de abril de 2017, solicitó a la Administradora, vía telefónica, una relación escrita de la deuda de los gastos comunes del departamento 46, encontrando una diferencia no justificada que atribuyó a intereses, por lo que solo siguió pagando los gastos comunes corrientes.

Explica que el día 19 de julio de 2017, al llegar a su domicilio en la noche, se encontró con que el servicio eléctrico cortado, el que fue reanudado tras reclamar del hecho al mayordomo y que el 9 de agosto de 2017, recibió un correo de la Administradora, indicándole que de no presentar los pagos de gastos comunes al día siguiente se le pediría a Chilquinta proceder al corte del suministro, por deuda de gastos comunes.



Destaca que el día 1º de septiembre de 2017, a las 15:45 horas, el mayordomo de la Comunidad procedió, nuevamente, a cortar el suministro eléctrico en el departamento 46, requiriendo la orden por escrito firmada por el Comité de Administración de la Comunidad, indicándole el mayordomo que no existía y que sólo le habían enviado un estado de cuenta con la deuda de sus gastos comunes y la orden de cortar el suministro.

Indica que el mismo día, más tarde recibió un mail de la Administradora, indicándole la deuda de gastos comunes la que debía pagarse antes de las 14:00 horas del lunes 4 de septiembre de 2017, en caso contrario se procedería al corte de energía eléctrica, la cual llevaba una hora cortada.

Agrega que con fecha 5 de septiembre de 2017, la Administración volvió a cortar el suministro de energía en su domicilio, cuando requirió la autorización por escrito firmada por el Comité de Administración de la Comunidad, se le informó, primero que era una decisión del Sub Comité Costa Vista, atribución que la legislación vigente no le entrega y que por lo demás, se le informó por parte del supervisor de la Administradora, Sr. José Aranda, presente en el lugar, que no existía por escrito y que había sido entregada y refrendada vía telefónica por el Sr. Sergio Viel, presidente del Comité de Administración de la Comunidad y Presidente del Sub Comité del Edificio Costa Vista.

Solicita tener por interpuesto el presente recurso de protección en contra de los recurridos ya individualizados, solicitando a esta Ilustrísima Corte que, en virtud de sus facultades adopte de inmediato las providencias necesarias para permitir el pronto restablecimiento del derecho conculcado, ordenando se restablezca el suministro eléctrico.

A fojas 41, comparecen IVO MARCELO MONTAN RUIZ; EDMUNDO ENRIQUE ARMINGOL CALDERON; ERNESTO ENRIQUE MORALES CUBILLO y CRISTIAN HUGO TAPIÁ CAMPOS en su calidad de miembros del COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN COMUNIDAD COSTA REÑACA, quienes evacuaron el informe señalando que, tal como consta en acta legalizada de Asamblea Ordinaria de Comunidad Costa Reñaca del 8 de abril de 2017, la empresa Administradora sigue los procedimientos legales establecidos para el cobro de los gastos comunes. De hecho dicen, existen procesos en curso de corte de suministro y otros de cobranza judicial que corresponden a mucha mayor cantidad de meses impago de algunas unidades.

Indican que la comunidad desde junio 2017 recibe por correo electrónico los avisos de cobro de gastos comunes, pero quien lo desee impreso lo puede requerir cuando lo estime en conserjería e incluso además está siempre disponible en página web de Administración desde mayo 2016.

Refieren que hasta la fecha del día 12 de agosto, el problema de morosidad se había desarrollado de forma directa entre el Sr Pozo y la



Administración Arfacility, sin verse involucrado la totalidad del Comité Costa Reñaca de manera directa, ni el Subcomité Costa Mar.

Agregan que un segundo correo con fecha 5 de septiembre de 2017 que muestra una historia de correo del 1 de septiembre dirigido a: (1) un email de Costa Vista que no es el utilizado por el subcomité Costa Vista. (2) Edmundo Armingol, miembro del Comité Costa Reñaca y Subcomité Costa Mar. Indican que en dicho correo el Sr. Pozo declara entre otras cosas que él hizo entrega de copia de correo enviado a Administración el 24 de abril y que no estaría contestado y además habría impuesto una denuncia en tribunales por apremios ilegítimos, cobranzas irregulares entre otros.

Hacen presente que con fecha 5 de septiembre y luego del evento donde se le realiza nuevamente corte de suministro eléctrico, en presencia del Sr. José Aranda, supervisor de la administración Arfacility, y mediante orden telefónica del Sr. Sergio Viel, integrante del Subcomité Costa Vista, se produjo una riña entre el Sr. Viel y el Sr. Pozo con golpes por ambas partes que terminó en una lesión mayor del Sr Sergio Viel debido a una mordida efectuada por el Sr. Osvaldo Pozo que generó una amputación traumática de falange distal de pulgar izquierdo. Indican que debido a estos hechos el Sr. Sergio Viel es trasladado a un centro asistencial y se realiza posteriormente una reunión de los integrantes del Comité Costa Reñaca junto con la Administración, donde se determina en primer lugar regularizar el proceso de cortes de luz debido a morosidad en gastos comunes (lo cual debe ser evaluado como comité Costa Reñaca y efectuado mediante el proveedor autorizado que es la empresa Chilquinta y en segundo lugar se determina que debido a los graves actos ocurridos durante ese día, tanto el Sr. Sergio Viel como el Sr. Osvaldo Pozo incurrieron en una falta al actuar en comunidad al trenzarse en una riña, pero que el Sr. Osvaldo Pozo constituye un peligro para el resto de la comunidad, razón por la cual se presenta en los días siguientes un escrito por parte de la administración al Juzgado de Policía Local para solicitar la salida de dicho arrendatario del condominio.

A fojas 46, comparece JORGE ROJAS CARVAJAL, abogado, en representación de la empresa ARFACILITY LTDA, quien emite el informe requerido. Señala que el Recurso que se informa, a su juicio es absolutamente improcedente por no constituir esta acción constitucional el medio idóneo para resolver la situación producida en esta comunidad, como lo es la suspensión del suministro eléctrico por el no pago de los gastos comunes. Agrega que la materia en que incide el recurso excede el ámbito de la acción constitucional deducida, toda vez que no corresponde en esta 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 ciertas unidades habitaciones en un período y a una fecha, asuntos contradictorios que deben ser resueltos ante el juez



natural con sujeción al procedimiento previsto al efecto, motivo suficiente para desestimar el arbitrio constitucional deducido.

Agrega que tales situaciones de acuerdo al texto expreso de la ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, deben ser resueltas por los Juzgados de Policía Local, a quienes se le entrega la competencia para abordar y resolver este tipo de conflictos entre los residentes de una comunidad, incluyendo, por cierto, lo referido a una de las obligaciones principales, como es el pago de los gastos comunes.

Explica que también debe informarse, que falta al principio de oportunidad del recurso, atendido que el servicio de suministro eléctrico fue repuesto a esa unidad, de modo que no existe en la actualidad algún derecho conculcado del recurrente.

Expone que sin perjuicio de la alegación precedente, respecto de la improcedencia de esta acción constitucional para resolver los hechos que da cuenta el recurrente, tales asimismo completamente inefectivos, ya que la medida que se adoptó por la administración del edificio, destinada al corte del suministro de energía eléctrica por morosidad de más de 3 meses en el pago de los gastos comunes, fue adoptada cumpliendo todos los requisitos que la ley e 19537, facultando a la administración para suspender el suministro eléctrico en aquellos casos en que se encuentre moroso en el pago de 3 ó más cuotas continuas o discontinuas de los gastos comunes. Es del caso que la unidad 46 que arrienda en recurrente adeudaba por este concepto los meses de Septiembre y 7 Noviembre de 2016, y Julio de 12017. Así la administración del edificio actuó cumpliendo todas las normas que la ley exige, contando con la autorización del sub-comité de administración, no requiriéndose, como lo expone el recurrente, una autorización firmada por todos los integrantes del comité o del sub comité por escrito. La ley no contempla tal formalidad y, en consecuencia, la empresa Arfacility Ltda, administradora del edificio actuó en estos hechos de una manera absolutamente ajustada a la ley, por lo que su conducta no puede ser calificada de ilegal ni de arbitraria, lo que conduce, igualmente, al rechazo de este recurso.

A fojas 73, comparece don Hugo Sergio Viel, quien informa en su calidad de integrante del Subcomité Costa Vista, informe que tal como consta en Acta legalizada de Asamblea Ordinaria de Comunidad Costa Reñaca del 8 de Abril de 2017 la empresa Administradora sigue los procedimientos legales establecidos para el cobro de los gastos comunes.

Indica que la comunidad desde Junio 2017 recibe por correo electrónico los avisos de cobro de gastos comunes, pero quien lo desee impreso lo puede requerir cuando lo estime en conserjería e incluso además siempre disponible en página web de Administración desde Mayo 2016 (cuyos datos de acceso están primera página del aviso de Cobro de Gasto Común mensual) situación debidamente informada a todos los copropietarios en Mayo 2017.



Expone que de los cobros de gastos comunes y morosidad de los cuales era acusado el Sr. Pozo tenían directa relación con un problema llevado entre él y la administración Arfacility y que constan en documentación existente.

Refiere que ante la negativa del recurrente de dar solución a la morosidad existente, el día 5 de septiembre en el transcurso de la mañana la Administración da instrucciones para el corte de suministro en dicho dpto. 46 Torre Norte Costa Vista en presencia del Mayordomo y yo como representante del subcomité.

Explica que como representante del Subcomité Costa vista, luego de corroborar efectivamente la morosidad, que inclusive fue mostrada ante la asamblea del día 17 de agosto, acompañó al Mayordomo a realizar el corte de suministro respectivo.

Posterior a esto dice, siendo las 17 horas el Sr. Pozo comenzó con agresiones verbales a Supervisor de Administración, Mayordomo y conserjes, exigiendo la restitución del suministro. Ante la negativa de ellos por carecer de autorización de Administración, se dirige al piso 4 propinando golpes de pie a las puertas de los shaft eléctricos con el fin de romper las puertas y restituir dicho suministro. Ante esta situación, el supervisor le pide colaboración a fin de tranquilizar al arrendatario. Una vez llegado al piso cuatro, le indica que solo debe cancelar los gastos comunes y en forma inmediata se le daría nuevamente el suministro, comienza a agredirlo en forma verbal, cuando en forma repentina se le abalanza y en forma intuitiva como defensa lo empujó, le da un manotazo en respuesta a su agresión y como consecuencia de ello el Sr Pozo me amputa la primera falange del dedo pulgar izquierdo por medio de un mordisco.

Sostiene que una vez enterada la Comunidad en su totalidad de los hechos acaecidos, solicitan a la Administración declarar al Sr. Osvaldo Pozo como un peligro para el resto de la comunidad, razón por la cual se presenta en los días siguientes un escrito al Juzgado de Policía Local para solicitar la salida de dicho arrendatario del condominio. Agrega que este hecho se materializo a pedido de la propietaria del departamento aproximadamente la primera quincena de octubre y que hoy ya no se encuentra viviendo en el condominio, desconociendo su actual dirección.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

PRIMERO: Que, el recurso de protección constituye una acción constitucional cautelar que tiene por objeto solucionar prontamente situaciones de hecho en que se han realizado actos o incurrido en omisiones, con carácter de arbitrarios o contrarios a la ley, que realmente priven, perturben o amenacen de manera patente, manifiesta, grave y evidentemente anormal el debido ejercicio de un derecho no disputado del reclamante, que se encuentre amparado y garantizado en el texto constitucional. De tal forma, que la procedencia del recurso está dada por la concurrencia de los siguientes requisitos: 1:- existencia de un acto u omisión en que se origina el recurso, en este



caso, un acto que deniega la solicitud de cobertura a través de un determinado prestador; 2:- que ése sea ilegal y/o arbitrario; 3:- que de esa ilegalidad o arbitrariedad siga directo e inmediato atentado a alguna garantía constitucional y 4:- que la Corte se encuentre en situación material y jurídica de restablecer el imperio del derecho.

SEGUNDO: Que el acto arbitrario o ilegal que motiva al recurrente a deducir la presente acción constitucional, dice relación con el corte de suministro de energía eléctrica, por diferencias de gastos comunes que no fueron pagados y que el recurrente atribuye a cobros irregulares efectuados por parte de los recurridos y particularmente de la Administradora de la Comunidad la empresa **ARFACILITY LTDA**, asociados al inmueble que habitaba ubicado en Jardines de Reñaca 50, departamento 46, Condominio Costa Vista, Jardín del Mar, Reñaca, Viña del Mar, hecho ocurrido el 5 de septiembre del año en curso.

A su turno, las recurridas no negaron los hechos denunciados por el actor, alegando en lo esencial haber efectuado una correcta aplicación del apercibimiento del inciso tercero del artículo 5° de la ley 19.537, que autoriza a cortar el suministro de energía eléctrica en caso de mora en el pago de gastos comunes, sin perjuicio de haber invocado la administradora empresa **ARFACILITY LTDA** no es la presente acción constitucional la vía idónea para reclamar, por existir un procedimiento establecido por la ley que otorga competencia a los Juzgados de Policía Local para conocer y resolver de la materia objeto de la litis.

TERCERO: Que, en efecto, para determinar la procedencia de la vía constitucional invocada por el actor, es menester determinar si la conducta denunciada ha alterado el statu quo vigente, incurriendo en una actuación que resulta arbitraria e ilegal, toda vez que ha ejercido un acto propio de autotutela, proscrito por nuestro ordenamiento o si la aplicación del apercibimiento del inciso tercero del artículo 5° de la ley 19.537, resulta de la recta ejecución de la norma, conforme a las facultades previstas por el ordenamiento jurídico para el caso que el copropietario u ocupante del inmueble como es del caso se encuentre en mora en el pago de 3 o más periodos de gasto común.

CUARTO: Que del cumulo de antecedentes acompañados por las partes, particularmente los documentos aparejados que constan de fojas 5 y fojas 45 y vta., consta que el recurrente mantenía deudas por concepto de gastos comunes con la Comunidad por lo que si bien, por una parte, la actuación de los recurridos no aparece como arbitraria e ilegal, por cuanto se sustenta en lo previsto en la ley 19537, que permite efectuar el corte de energía eléctrica de un departamento, cuando el habitante del mismo ha incurrido en mora en el pago de los gastos comunes por a lo menos tres periodos o mensualidades, esta Corte advierte que tanto el acto como los efectos del mismo que han motivo la presente acción constitucional han cesado por parte de los



recurridos, con independencia de las acciones adoptadas por estos frente a los acontecimientos ya descritos, ya que el suministro habría sido reestablecido y el recurrente hizo abandono del Condominio, ignorándose su paradero, con lo que el presente recurso de protección ha perdido oportunidad.

Por estas consideraciones y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excelentísima Corte Suprema sobre “Tramitación del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales”, **se rechaza** el recurso de protección deducido por don OSVALDO PATRICIO POZO GOMEZ, cédula nacional de identidad y RUT 7.836.958-2, de profesión Contador Auditor, domiciliado en Jardines de Reñaca 50, departamento 46, Condominio Costa Vista, Jardín del Mar, Reñaca, Viña del Mar, en contra de ARFACILITY LTDA., en su calidad de Administrador, protección; de Hugo Sergio Viel; Ivo Montan; Ernesto Morales Cubillos; Edmundo Armingol Calderón y Cristian Tapia Campos en sus calidades de integrantes del comité de administración COMUNIDAD COSTA REÑACA; y don Hugo Sergio Viel y Cristian Tapia Campos, en sus calidades de integrantes del sub comité de administración Edificio Costa Vista, todos de la COMUNIDAD COSTA REÑACA, sin costas.

NºProtección-5535-2017.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por los Ministros (as) Rosa Aguirre C., Max Antonio Cancino C. y Abogada Integrante Sonia Eujenia Maldonado C. Valparaíso, veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete.

En Valparaíso, a veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 13 de agosto de 2017, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.