

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 8° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-9776-2017
CARATULADO : CONDOMINIO /LARRONDO

Santiago, treinta y uno de Diciembre de dos mil diecinueve .-

VISTOS:

Que al folio 1, comparece don Alberto Polette Zaldívar, abogado, en representación, de Condominio Las Campiñas de Chicureo (en adelante, el "Condominio"), ambos domiciliados en Cerro El Plomo N° 5855, oficina 505, Las Condes, quien interpone demanda en procedimiento ordinario de menor cuantía de cobro de pesos en contra de doña Paloma Larrondo Segeur, ignora profesión u oficio, domiciliada en Coyancura 2270, piso 9, Providencia, y en Badajoz 100, oficina 1113, Las Condes.

Fundamentando su demanda, señala que cada propietario del Condominio es dueño absoluto de su lote o parcela y comunero y copropietario en una ciento setenta y siete avo parte de los bienes comunes que conforman el Condominio, de esta forma, mediante escritura pública se dictó el Reglamento de Copropiedad y Orden Interno de Condominio Las Campiñas de Chicureo por la cual se regularon los derechos y obligaciones a que se encuentran afectos los propietarios de cada una de las unidades del Condominio, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1996.

Arguye que la demandada es propietaria de la Parcela N°128 del Condominio, adquirida por compra según escritura pública con fecha 12 de octubre de 2006.

Indica que el reglamento establece la forma en que se mantendrán y administrarán los bienes comunes del Condominio, los cuales serán de cargo de todos los propietarios de las parcelas en una proporción de un ciento setenta y siete avo por ciento, añadiendo que cada copropietario deberá reembolsar dentro de los primeros 20 días de cada trimestre, al administrador, la cuota o porcentaje que le corresponda en los gastos comunes efectuados en el trimestre anterior, por lo tanto, aun cuando no reciba la comunicación con la liquidación, se estableció en el Reglamento que los propietarios no podrán eximirse de la obligación de pagar los gastos comunes adeudados alegando el no recibo de la liquidación, sancionándoseles con una multa de 3 UF por cada mes o fracción de mes de atraso.



Señala que la demandada siendo notificada, no pagó los gastos comunes correspondientes al inmueble de su propiedad, desde Mayo del año 2009, adeudando al mes de marzo de 2017 la suma de \$13.341.128, incumpliendo el Reglamento y por lo tanto haciéndosele exigible la multa indicada previamente, agregando que la demandada pagó los gastos comunes desde la fecha en que adquirió el inmueble hasta principios del año 2009 constituyendo antecedente grave de que, en conocimiento de las obligaciones que le impuso el Reglamento, dejó de pagar los gastos comunes, sin motivo alguno.

Por tanto, y previa cita de disposiciones legales, solicitó tener por interpuesta demanda en procedimiento ordinario de menor cuantía de cobro de pesos en contra de doña Paloma Larrondo Segeur, acogerla a tramitación y en definitiva declarar:

1.- Que la demandada, como propietaria de la Parcela 128, está obligada a pagar los gastos y expensas comunes, ordinarias y extraordinarias que establece el Reglamento;

2.- Que la demandada, adeuda a su representado, la suma de \$13.341.128 por concepto de deuda de gastos comunes;

3.- Que declarado lo anterior, se condene a la demandada a pagar a su representada la suma de \$13.341.128, por concepto de deuda de gastos comunes;

4.- Condenar a la demandada al pago de una multa equivalente a 3 Unidades de Fomento por cada mes de atraso en el pago de los gastos comunes;

5.- Que la demandada deberá pagar cada una de las sumas que adeuda con sus respectivos reajustes e intereses, con el máximo interés convencional que permita la ley, desde que entró en mora o la fecha que SS., lo indique; más costas.

Al folio 15, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada.

Al folio 19, se llevó a efecto audiencia de conciliación, con la asistencia de don Rodrigo Ignacio Haiquel Belart, en representación de la actora, y en rebeldía de la demandada.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce atendida la rebeldía.

Al folio 21, se recibió la causa a prueba.

Al folio 48, se citó a las partes a oír sentencia.



CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que don Alberto Polette Zaldívar, en representación de Condominio Las Campiñas de Chicureo, deduce demanda en procedimiento ordinario de menor cuantía de cobro de pesos en contra de doña Paloma Larrondo Segeur, a fin de que se declare que la demandada está obligada a pagar los gastos y expensas comunes, ordinarias y extraordinarias que establece el reglamento; adeudando a su representado, la suma de \$13.341.128 por concepto de deuda de gastos comunes; al pago de una multa equivalente a 3 Unidades de Fomento por cada mes de atraso en el pago de los mismos; Que deberá pagar cada una de las sumas que adeuda con sus respectivos reajustes e intereses, con el máximo interés convencional que permita la ley, desde que entró en mora o la fecha que SS., lo indique; y que sea condenada expresamente al pago de las costas de la causa.

Basa su demanda en los hechos y fundamentos de derecho, ya reseñados latamente en la sentencia, los que se resumen en que la demandada dejó de pagar los gastos comunes correspondientes al inmueble de su propiedad, desde Mayo del año 2009, adeudando al mes de marzo de 2017 la suma de \$13.341.128, incumpliendo el Reglamento y por lo tanto haciéndosele exigible la multa de 3 UF por cada mes o fracción de mes de atraso.

SEGUNDO: Que la demandada, válidamente emplazada, permaneció en rebeldía durante la tramitación del proceso, motivo por el cual, y habida consideración de lo preceptuado en el artículo 1698 del Código Civil, correspondía a la actora acreditar los fundamentos de hecho y de derecho esgrimidos como apoyo de su demanda.

TERCERO: Que para acreditar los basamentos de la misma, la actora acompañó prueba documental, no objetada de contrario y confesional, consistente en:

Prueba documental:

a) Al anexo del Folio 1:

1.- Copia de reglamento de copropiedad y orden interno, Las Américas Administradora de Fondos de Inversión S.A, Loteo Privado “Condominio Las Campiñas de Chicureo”, la cual consta en escritura pública de fecha 27 de Marzo de 1996, el cual señala que cada propietario será dueño absoluto de su lote o parcela y de las o las casas habitación que podrá construir en él, y comunero y copropietario en un ciento setenta y siete avo parte de los bienes comunes; el mantenimiento, reparación y cuidado de los bienes comunes serán de cargo de todos los propietarios de las parcelas en una proporción de un ciento setenta y siete avo por ciento; para los efectos de este Reglamento, se establece que se entenderán por gastos comunes los



causados en la Administración, funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes comunes; a cada sitio le corresponde una proporción equivalente a un ciento setenta y siete avo de las expensas comunes del condominio; cada propietario o dueño de las parcelas deberá reembolsar dentro de los primeros 20 días de cada trimestre y al administrador, la cuota o porcentaje que le corresponda en los gastos comunes efectuados en el trimestre anterior, la que se le precisará y detallará en una liquidación que se le enviará oportunamente al domicilio que tenga registrado en la Administración. En caso que no reciba la liquidación y cobro por cualquier motivo, el propietario deberá encargarse de consultar la cuota que le corresponda pagar, sin que le sea permitido eximirse de su pago oportuno alegando el no recibo de su liquidación. El simple retardo en el pago de los gastos comunes se sancionará con una multa igual al valor de 3 UF por cada mes o fracción de mes de atraso.

2.- Copia de escritura pública de compraventa mutuo fines generales con tasa fija e hipoteca, Larrondo Segeur Paloma a Larrondo Rojas Cesar Alfredo y otra y Corpbanca, con fecha 12 de Octubre de 2006, por medio de la cual don César Alfredo Larrondo Rojas y doña María Paz Verónica Fuentes Abarca, venden, ceden y transfieren a doña Paloma Larrondo Segeur, quien compra, acepta y adquiere para sí, la propiedad referente al sitio número 128 del plano de Loteo privado denominado Condominio Las Campañas de Chicureo, y sus respectivos de agua.

3.- Copia de registro de propiedad, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 12 de Mayo de 2017, el cual certifica que doña Paloma Larrondo Segeur, es dueña del sitio número 128 del plano de loteo privado denominado Condominio Las Campañas de Chicureo, comuna de Colina; el que adquirió por compra a don César Alfredo Larrondo Rojas y doña María Paz Verónica Fuentes Abarca.

4.- Copia de situación parcela 128 Las Campañas, el cual da cuenta de deuda por gastos comunes, desde Mayo de 2009 hasta Marzo de 2017, por un monto total de \$13.341.128.

b) Al anexo del folio 24:

1.- Copia de certificado de deuda, suscrita por doña Edith Huilcaleo Aránguiz, Administradora de Condominio Las Campañas de Chicureo, de fecha 24 de Enero de 2018, por la cual se certifica que dona Paloma Larrondo, es propietaria de la parcela n° 128, mantiene una deuda de gastos comunes desde el mes de Mayo de 2009 al mes de Marzo de 2017, por la suma de \$13.341.128, sin perjuicio de los períodos devengados con posterioridad a la presentación de acciones judiciales, los cuales también se adeudan.



2.- Copia de registro de propiedad, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 25 de Enero de 2018 el cual certifica que doña Paloma Larrondo Segeur, es dueña del sitio número 128 del plano de loteo privado denominado Condominio Las Campañas de Chicureo, comuna de Colina; Lo adquirió por compra a don César Alfredo Larrondo Rojas y doña María Paz Verónica Fuentes Abarca.

3.- Copia de certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del inmueble que corresponde al sitio 128 de Condominio Las Campañas de Chicureo, de propiedad de Paloma Larrondo Segeur, de fecha 29 de Enero de 2018.

4.- Copia de reducción a escritura pública, acto asamblea de copropietarios, Condominio Las Campañas de Chicureo, de fecha 21 de Diciembre de 2015, se adjunta asamblea de copropietarios de fecha 25 de Mayo de 2017, indicando en el ítem de gastos comunes, que se iniciaron demandas pertinentes y que afectan a la parcela 128 cuya deuda alcanza los \$13.522.428, hasta el 30 de Abril del respectivo año.

Prueba Confesional:

Al folio 43, absolvió posiciones doña Paloma Larrondo Segeur, quien señaló que no ser efectivo que sea propietaria de la parcela 128, así mismo, que no ha concurrido a las asambleas de copropietarios, a su vez, señala que conoce el reglamento de copropiedad y el contenido relativo al pago de los gastos comunes del Condominio, y que es efectivo que mantiene deudas de gastos comunes con dicho Condominio, desconociendo el monto de ésta.

CUARTO: Que por otro lado, la demandada que se encuentra rebelde, ninguna prueba rindió a fin de acreditar el pago de los gastos comunes devengados o su extinción por otro medio legal..

QUINTO: Que de la documental y confesional rendida, especialmente de la copia de Reglamento de Copropiedad y orden interno, efectuado con fecha 27 de Marzo de 1996, y además de la copia de escritura pública de compraventa, de fecha 08 de Octubre de 2006, resultan suficientes para dar por acreditada la obligación de doña Paloma Larrondo Segeur de pagar los gastos comunes dentro de los primeros 20 días de cada trimestre, la cuota o porcentaje que le correspondía en los gastos comunes efectuados en el trimestre anterior a contar del mes de Mayo de 2009.

SEXTO: Que acreditada la propiedad de la demandada, respecto de la parcela 128, también lo está la obligación de ésta de pagar la cantidad pactada a la que se obligó, tocándole a ésta, al tenor de lo previsto en el artículo 1698 del Código Civil, acreditar el pago u otro modo de extinguir la referida obligación, sin que probanza alguna rindiera al efecto.



SÉPTIMO: Que por consiguiente, encontrándose acreditada la obligación de la demandada de pagar la suma adeudada por concepto de gastos comunes, y por consiguiente la multa pactada por atraso de su pago, sin que se haya dado cumplimiento a ella, procede dar lugar a la demanda impetrada.

OCTAVO: Que resulta necesario señalar que en conformidad a lo pactado en el Reglamento de copropiedad de orden interno del Condominio Las Campiñas de Chicureo acompañado en esta sede jurisdiccional, y de acuerdo a lo que señaló la actora, lo que adeuda la demandada es la suma de \$13.341.128 correspondiente a la deuda de gastos comunes.

No obstante esto, y en conformidad a lo solicitado por el demandante, y estando además contemplado en el Reglamento ya referido, a tal suma se le deben agregar una multa equivalente a 3 UF por cada mes de atraso en el pago de los gastos comunes, al no haber cumplido con la obligación de pagar los gastos comunes en las fechas programadas, habiéndose pactado así en el artículo décimo quinto letra c) del Reglamento de Copropiedad.

NOVENO: Que la parte demandante, solicitó además que la cantidad demandada sea pagada con sus respectivos reajustes e intereses, desde que entró en mora.

DÉCIMO: Que respecto a la solicitud de pago de intereses, se accederá a ella atendido lo dispuesto en el artículo 1559 del Código Civil y a contar de que ésta sentencia quede ejecutoriada; en relación a los reajustes solicitados, no se accederá a ellos debido a que no se estipuló el pago de ellos en el Reglamento de Copropiedad, sumado a que la multa de pactó en unidades de fomento, los cuales ya contemplan la reajustabilidad.

UNDÉCIMO: Que la demás prueba rendida, en nada altera lo razonado, por lo que se hace innecesario su análisis.

Y vistos además lo dispuesto en los artículos 1545, 1546, 1698 y siguientes del Código Civil, artículos 144, 158, 160, 170, 342, 346 y 385 del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

Que se acoge la demanda deducida al folio 1, condenándose a la demandada, doña **Paloma Larrondo Segeur**, a pagar a favor del actor la suma de \$13.341.128 (trece millones trescientos cuarenta y un mil ciento veintiocho pesos), por concepto de gastos comunes, más el pago de la multa de 3 UF por cada mes de atraso en el pago de los gastos comunes, más los intereses corrientes para operaciones reajustables a contar de que la sentencia quede ejecutoriada, con costas.

Regístrese, notifíquese y archívese



C-9776-2017

DICTADA POR DOÑA SYLVIA PAPA BELETTI, JUEZ TITULAR.-

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, treinta y uno de Diciembre de dos mil diecinueve .-**



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 08 de septiembre de 2019, 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>