

Santiago, treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro.

Visto:

En los autos sobre procedimiento ejecutivo de cobro de gastos comunes tramitado ante el Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el Rol N° 1221-2021, caratulado “Servicios y Asesorías Montt Ltda. con Mustafa y Otros”, por sentencia de fecha once de mayo de dos mil veintidós, el tribunal de primer grado acogió parcialmente la excepción de prescripción de la acción ejecutiva y de la deuda que corresponden a los períodos de gastos comunes generados con anterioridad a diciembre de 2018, y ordenó continuar la ejecución respecto de aquellos que no se encuentran afectos a dicho período, conforme será determinado mediante liquidación del crédito que deberá ser practicada una vez que esta sentencia cause ejecutoria, más intereses y reajustes, rechazando las excepciones de los numerales 7 y 8 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil y condenando a cada parte al pago de las costas en mitades iguales.

Apelada esta decisión por la ejecutante y recurrida de casación en la forma y apelación por la ejecutada, mediante sentencia de nueve de mayo de dos mil veintitrés la Corte de Apelaciones de Valparaíso rechazó el recurso de nulidad y confirmó la decisión.

Contra este último pronunciamiento la parte ejecutada dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, el recurrente denuncia la vulneración del artículo 2 N°4 y N°5 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria que determina una errónea aplicación del artículo 27 de dicha Ley y del artículo 434 N°7 del Código de Procedimiento Civil y artículos 464 N°7 y 438 del Código de Procedimiento Civil y artículos 19 y 20 Código Civil.

Sostuvo, en su postulado de nulidad que los yerros jurídicos incurridos en la sentencia impugnada determinaron que una carta de cobro de gastos comunes resulte apta para demandar ejecutivamente conceptos tales como “saldos anteriores”, “intereses” y/o “ajustes”, extraños a los que contiene la definición legal de gastos comunes.

Añadió, que el fallo interpreta y aplica indebidamente las reglas que determinan la existencia de una obligación líquida, decidiendo que el título pueda complementarse con instrumentos que una de las partes acompañó en la etapa probatoria del juicio ejecutivo, adoleciendo de falta de liquidez, al menos parcial la carta de cobro de gastos comunes de fecha 8 de abril de 2021, encontrándose únicamente determinada la deuda por gastos comunes correspondiente al mes de marzo de 2021 que consigna remuneraciones del



personal, servicios básicos, gastos de administración, mantención y aseo, cuyo total asciende a \$4.930.143, pero enseguida se incorpora sin mayor detalle un concepto denominado “Saldo anterior” correspondiente a \$45.114.749 y tras descontar otros ajustes y rebajas, señala como “Total a Pagar: \$42.863.080”.

Afirmó, que estos últimos rubros son ajenos al concepto de gastos comunes que ofrece la Ley 19.537 y, los jueces del grado no analizan dicha definición, sino que simplemente constataron el cumplimiento de las formalidades del documento que contiene al título, violando lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y el artículo 434 N°7 del Código de Procedimiento Civil, pues acoge la posibilidad del demandante de confeccionar un título ejecutivo para el cobro de ajustes, intereses y saldos anteriores, que no se encuentra amparado por la norma de rango legal que crea el título ejecutivo especial.

Luego, reclamó que de haberse aplicado el concepto legal de gastos comunes, se hubiera concluido necesariamente que el monto de lo debido no aparece claramente determinado en la carta de aviso de cobro, al menos parcialmente, por cuanto únicamente habilita a cobrar el gasto común del mes de marzo de 2021 y no los saldos anteriores o ajustes que no se desarrollan ni explican en la carta, y que determinaban que la obligación no sea líquida, debiendo acogerse la excepción de falta de requisitos del título, ordenando continuar la ejecución solo respecto de aquellos gastos comunes de marzo de 2021.

Peticionó que se acoja e invalide el fallo recurrido, dictando la sentencia de reemplazo que revoque el fallo impugnado y, en su lugar, acoja la excepción del artículo 464 N°7 del Código de Procedimiento Civil, declarando que el título ejecutivo contiene una obligación no líquida, al menos parcialmente, con costas.

Segundo: Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1.– Compareció Gonzalo Montt Steffens, administrador, en representación de Servicios y Asesorías Montt Ltda., administradora de la Comunidad Edificio Baburizza, quien interpuso demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes contra la comunidad hereditaria, conformada por la sucesión intestada de don Pascual Baburizza Kaplan, integrada por doña Katherina Baburizza Rosenberg, Tamara Baburizza Rosenberg, Iskra Baburizza Rosenberg, Dina Gladys Mustafá, Pascual Ivo Baburizza Mustafá y Mia Mara Baburizza Mustafá, dueños del departamento 1-A, y copropietarios de los bienes comunes del Edificio Baburizza, en virtud de sucesión por causa de muerte de don Pascual Baburizza Kaplan; invocando como título ejecutivo el aviso de cobro de gastos comunes,



emitido con fecha 8 de abril de 2021, de conformidad con lo preceptuado por el inciso 1 del artículo 27 de la Ley 19.537.

Solicitó se despache mandamiento de ejecución y embargo en contra de los demandados por la suma de \$42.863.080, más intereses, reajustes y costas, más todos los gastos comunes que se devenguen durante la tramitación del juicio, requerirlos de pago por dicha suma y, embargar bienes suficientes de su propiedad hasta el completo y total pago de lo adeudado, con costas.

2.- Las ejecutadas Dina Gladys Mustafá, Mía Baburizza Mustafá y Pascual Baburizza Mustafá, opusieron las excepciones de los números 7, 8 y 17 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, la primera de las nombradas y en lo que atañe a este arbitrio, se opuso sobre la base que el documento de cobro de gastos comunes utilizado como título ejecutivo no reúne los requisitos contemplados por el artículo 27 de dicha ley, y en subsidio, por existir falta de liquidez respecto de los gastos comunes que se pretenden cobrar, ya que el documento “carta de cobro de gastos comunes” carece de mérito ejecutivo, al menos parcialmente, pues consigna conceptos que no son calificables de gastos comunes, según la definición que aporta los Nos 4 y 5 del artículo 2° de la Ley 19.537. Señaló, que la carta de cobro identifica un gasto común mensual que consigna en una casilla definida como “saldo anterior”, que representa \$45.114.749, sin explicar el origen de tan importante suma ni desglosar su liquidación y otro rubro relativo a “ajustes” e “intereses” que suman o restan dinero al cálculo final, dando cuenta que el aviso de cobro que refiere la carta, no se consideran única y exclusivamente los gastos comunes al tenor del artículo 2° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Afirmó que la carta de cobro que hace las veces de título ejecutivo no cumple con el requisito de liquidez, pues no se basta así mismo para explicar el origen de la deuda o más precisamente, su liquidación no se encuentra estampada de manera inteligible o se puede obtener de simples operaciones aritméticas con los datos que suministra el propio documento.

3.- La ejecutante evacuó el traslado conferido por el tribunal, solicitando el rechazo de las excepciones.

4.- El tribunal de primera instancia acogió la excepción de prescripción parcialmente y rechazó las excepciones de los numerales 7 y 8 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, decisión que fue confirmada por el tribunal de alzada.

Tercero: Que, la sentencia cuestionada de segunda instancia que reprodujo y confirmó el fallo de primer grado, rechazando las excepciones opuestas a la demanda ejecutiva de cobro de pagaré, en cuanto a la defensa del numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento a la cual está



circunscrito, el recurso estableció que, con fecha 8 de abril de 2021, se emitió el aviso de cobro de los gastos comunes adeudados, el que tiene mérito ejecutivo de conformidad a la ley, el que venció sin haber sido pagado en tiempo y forma y, fue acompañado por la ejecutante el título en que funda la ejecución, así como copias simples de cartas de aviso de cobro de gastos comunes, enviadas al departamento 1-A del edificio ubicado en Arrieta N 698, Cerro Castillo, Viña del Mar, correspondientes a todos los meses comprendidos entre junio de 2018 y noviembre de 2021.

Enseguida, reflexionaron que como título fundante de la ejecución se invoca uno de aquellos a los cuales una ley especial ha asignado, justamente, la calidad de título ejecutivo, específicamente, el aviso de cobro de gastos comunes, el que ha sido extendido de conformidad a la ley y que, por ende, da cuenta de un derecho indubitable, al que nuestra normativa le atribuye la fuerza necesaria para exigir el cumplimiento de la obligación que en el mismo se contiene.

Continúan señalando que, aparece que los datos que aporta el aviso de cobro de gastos comunes en que se funda la presente ejecución resultan suficientes para que, mediante simples operaciones aritméticas y con solo los datos que el mismo título ejecutivo suministra, pueda liquidarse la suma adeudada, resultando evidente que el acápite denominado saldo anterior corresponde a aquellos gastos comunes que adeuda la comunidad hereditaria de que se trata en el periodo anterior al mes de marzo de 2021, y a cuya suma se adiciona aquella relativa a ese mes.

Agregan que, refuerza la convicción anterior la prueba instrumental, acompañada por la parte ejecutante, consistente en los avisos de cobro de gastos comunes remitidos a la ejecutada, entre los meses de junio de 2018 a noviembre de 2021, los que explican razonablemente el monto de la deuda cobrada en autos, así como su origen.

Terminan concluyendo que, el título ejecutivo que invoca la actora cumple con todos los requisitos formales que establece la ley para que tenga mérito ejecutivo, en los términos señalados en el ya tantas veces citado artículo 27, inciso 1 de la Ley N° 19.537, pues cumple con los presupuestos establecidos en la citada norma y contiene por tanto una obligación líquida y actualmente exigible y en consecuencia, se cumplen los requisitos del título en tanto el citado aviso de cobro de gastos comunes da cuenta de una obligación clara, expresa, nítida e inteligible, sin que, por lo demás, la ejecutada haya aportado elemento probatorio alguno para desvirtuarlo, en circunstancias que correspondía a dicha parte acreditar las alegaciones formuladas en este aspecto, según lo mandata en



términos categóricos la regla probatoria contenida en el artículo 1698 del Código Civil.

Cuarto: Que la cita de las disposiciones legales denunciadas en el presente arbitrio, expuestas en el motivo primero, y los argumentos esgrimidos en apoyo de sus afirmaciones en tal sentido, ponen de manifiesto que el quid de la crítica de ilegalidad dirigida contra la sentencia que se impugna en el recurso estriba en la errada calificación que los jueces de alzada efectuaron en relación al documento acompañado a la demanda ejecutiva, específicamente por otorgar mérito ejecutivo al mismo y, en ese sentido, rechazar la excepción opuesta por la contraria.

En este sentido recalca que el referido instrumento, no da cuenta de la obligación demandada, ya que no cumple con todos y cada uno de las exigencias establecidas en la Ley N° 19.537, por cuanto se trata de un aviso de cobro que contiene conceptos que se apartan de la definición legal de gastos comunes que nos entrega el artículo 2 numerales 4 y 5 de la referida ley y el artículo 15 del Reglamento de Copropiedad y además no daría cuenta de una obligación líquida.

Quinto: Que, a continuación, resulta propicio sentar algunos conceptos básicos relativos a las materias concernientes al asunto debatido y los errores de derecho denunciados en el recurso.

En primer lugar es necesario referir que el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil dispone que *“el juicio ejecutivo tiene lugar en las obligaciones de dar cuanto para reclamar su cumplimiento se hace valer alguno de los siguientes títulos:...7°. Cualquiera otro título a que las leyes den fuerza ejecutiva”*.

Resulta entonces preciso recordar que tanto la doctrina como la jurisprudencia han estimado que es la ley la que confiere el carácter de ejecutivo a un título, aspecto en el que por lo tanto la voluntad de las partes no tiene espacio, debiendo ellas limitarse a fijar su contenido. En otras palabras, sólo tienen la calidad de título ejecutivo los instrumentos a los que la ley les confiere la calidad de tal, no pudiendo ellos ser generados por vía convencional. Si bien su numeral séptimo permite que otros cuerpos normativos le otorguen este mérito a instrumentos diversos de aquellos expresamente enumerados en el artículo 434 del cuerpo legal antes citado, sólo tendrán tal carácter en la medida que la ley expresamente les confiera dicho mérito y, asimismo, cumplan con los requisitos que expresamente se determinen en cada caso.

Sexto: Que para el cobro de gastos comunes en los procesos regidos por el régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido por la Ley N° 19.537, ésta contempla títulos ejecutivos especiales, uno de los cuales es el



“aviso de cobro de gastos comunes”. El artículo 27 de esta ley señala que *“la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador”*.

Tratándose entonces de aquellos casos en que se persigue ejecutivamente el cobro de gastos comunes, la acción debe fundarse en un título que tenga mérito ejecutivo, es decir, en un documento que da cuenta de un derecho indubitado, al cual la ley le otorga mérito suficiente para que se pueda exigir el cumplimiento forzado de la obligación que en él se contiene. En consecuencia, sólo tendrá dicho carácter el instrumento acompañado en tanto se encuentre dentro de las hipótesis que expresamente contempla el artículo 27 del cuerpo legal antes citado, toda vez que sólo la ley crea títulos ejecutivos y no los particulares.

Por ende, para que el documento tenga mérito ejecutivo, es necesario que se trate de una copia del acta de asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, como también los avisos de cobro de gastos comunes extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Fuera de estos casos ningún instrumento podrá ser considerado como título ejecutivo. Lo contrario implica aceptar que la constitución de un título ejecutivo quede al margen de las formalidades y procedimientos establecidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, es decir, que se pueda crear uno no previsto por la normativa legal, lo cual como se ha dicho es del todo improcedente.

Séptimo: Que por otra parte es necesario recordar que entre las obligaciones de los copropietarios se encuentra la de contribuir al pago de los gastos comunes, en proporción al derecho que les corresponde en los bienes de dominio común. Estos gastos han sido definidos como “los aportes que los propietarios de unidades funcionales de un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal, deben tomar a su cargo en proporción a sus respectivos porcentuales, sobre el total de los gastos de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y de quórum” (Andrés Rafael Palmiro, “Tratado de la Propiedad”, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1974, página 264).



Del análisis del artículo 2 números 4 y 5 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria es posible distinguir dos tipos de gastos comunes, los ordinarios y los extraordinarios. El primero es todo aquel relativo al normal funcionamiento de la comunidad, que incluye los costos de administración, mantención, reparación, uso y consumo de los bienes comunes. En cambio los extraordinarios son aquellos gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y sumas destinadas a nuevas obras comunes, como gastos o inversiones de alto costo.

Estos gastos, cualquiera sea su naturaleza, deben distribuirse entre los distintos miembros de la comunidad en proporción al derecho que les corresponda en los bienes de dominio común.

Octavo: Que del análisis de autos se constata que el documento fundante de la acción ejecutiva reviste el carácter de un aviso de cobro suscrito por el administrador, y da cuenta de conceptos en los que se incluyen gastos del personal, servicios básicos, mantención, aseo y administración, todos gastos ordinarios relativos al normal funcionamiento de la comunidad, correspondientes al mes de marzo de 2021, incluyendo un concepto denominado “saldo anterior” relativo a aquellos gastos comunes impagos de períodos anteriores, conteniendo además específicamente una orden de pago a la comunidad propietaria que los adeuda y, por ende, intime su pago, y puede ser considerada como un aviso de cobro, en los términos que el legislador lo estableció.

En razón de lo expuesto no cabe más que concluir que el título que la ejecutante invoca como fundante de la acción sub lite reviste mérito ejecutivo, pues se trata de un aviso de cobro de gastos comunes extendido en conformidad al acta y firmado por el administrador y dicho documento da cuenta de un requerimiento de pago de rubros contenidos en las definiciones de gastos comunes que ofrece la ley 19.537, situación que permite sea considerado como un aviso de cobro.

Noveno: Que en el segundo capítulo del recurso el recurrente postula a la falta de liquidez de la obligación que se cobra en autos; al efecto, lo concluido por los sentenciadores de la instancia se ajusta a derecho, por cuanto tal como lo ha expresado esta Corte, para que haya lugar al juicio ejecutivo, es necesario que se haga valer un título al que la ley le dé mérito para fundar tal procedimiento compulsivo, siempre que el mérito ejecutivo de aquél no esté prescrito y la obligación de que da cuenta indubitadamente, sea actualmente exigible y, si es de dar, sea además líquida o liquidable mediante simples operaciones aritméticas, de lo cual se colige inequívocamente que no es una exigencia legal el que la obligación que se ejecuta sea actualmente líquida, como lo postula el



recurrente, ya que, como se dijo, puede ser también liquidable mediante simples operaciones matemáticas, aspecto fáctico que el tribunal del grado estimó cumplido, al señalar que el acápite denominado saldo anterior corresponde a aquellos gastos comunes que adeuda la comunidad hereditaria de que se trata, en el periodo anterior al mes de marzo de 2021, lo que además queda claramente establecido con la prueba instrumental, acompañada por la parte ejecutante, consistente en los avisos de cobro de gastos comunes remitidos a la ejecutada, entre los meses de junio de 2018 a noviembre de 2021.

Por ende, tal situación no es posible reclamarla ni revertirla por la vía de la nulidad que se revisa, al no haberse impugnado el fallo denunciando con eficacia infracción a leyes reguladoras de la prueba.

Décimo: Que las reflexiones que preceden llevan a concluir que los magistrados de la instancia han hecho una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, razón por la cual la sentencia objeto del recurso no ha incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen por la impugnante y, por ello, el arbitrio de casación en el fondo debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por la abogada Macarena Cruz Fernández, en representación de la parte ejecutada, contra la sentencia de nueve de mayo de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro señor Arturo Prado P.

N° 105.013-2023

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G. y el Abogado Integrante señor Álvaro Vidal O. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes B., por estar con licencia médica y la Ministra señora Repetto G., por estar con feriado legal.





En Santiago, a treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

