

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 3° Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL	: C-1221-2021
CARATULADO	: SERVICIOS Y ASESORIAS MONTT
LIMITADA/MUSTAFÁ	

Viña del Mar, once de mayo de dos mil veintidós.

Visto:

**I.- De la demanda ejecutiva**

En lo principal de la presentación de 21 de abril de 2021, según consta del folio 1 del cuaderno principal don Gonzalo Montt Steffens, cédula nacional de identidad N°9.935.889-0, administrador, en representación de Servicios y Asesorías Montt Ltda., rol único tributario N°76.009.003-4, administradora de la **Comunidad Edificio Baburizza**, rol único tributario N°56.085.740-3, constituida según dispone la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, todos domiciliados en Arrieta N°698, Cerro Castillo, Viña del Mar, asistido por los abogados don Rodrigo Quintana Meléndez, cédula nacional de identidad N°8.524.808-1; don Ignacio Ried Undurraga, cédula nacional de identidad N°13.685.972 y por doña Camila Flores Delpiano, cédula nacional de identidad N°15.784.651-5; todos éstos domiciliados en Alcántara N°200, oficina N°406, comuna de Las Condes, Región Metropolitana de Santiago, quien interpuso demanda en juicio ejecutivo 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**, cédula nacional de identidad N°16.575.095-0, garzona; doña **Tamara Baburizza Rosenberg**, cédula nacional de identidad N°17.120.225-6, empleada bancaria, doña **Iskra Baburizza Rosenberg**, cédula nacional de identidad N°19.488.696-9, estudiante universitaria, doña **Dina Gladys Mustafá**, cédula nacional de identidad N°14.644.638-8, viuda, factor de comercio, y los menores de edad don **Pascual Ivo Baburizza Mustafá**, cédula nacional de identidad N°21.744.325-3, estudiante; y doña **Mia Mara Baburizza Mustafá**, cédula nacional de identidad N°23.795.419-K, estudiante, ambos representados por su madre doña Dina Gladys Mustafá, todos domiciliados según lo dispuesto en el inciso final del art. 6 de la Ley 19.537, en Arrieta N°698, Depto. 1-A, Cerro Castillo, Viña del Mar, en razón de las consideraciones que a continuación se exponen:

Refirió que la comunidad hereditaria formada por los ejecutados, es dueña 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 que, al 8 de abril de 2021, mantiene una deuda por no pago de gastos comunes ascendente a \$42.863.080, suma que corresponde a la alícuota



proporcional de los bienes comunes que forman parte del inmueble de propiedad de los ejecutados, determinada de acuerdo con el artículo 4° del Reglamento de Copropiedad del edificio Baburizza, que dispone lo siguiente:

*“El derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común, se determinará atendiéndose al avalúo fiscal de la respectiva unidad. La concurrencia en el pago de los gastos comunes se efectuará sobre la base del siguiente porcentaje de prorratio del avalúo fiscal de cada unidad en relación al total del edificio: Departamento Uno-A, dieciséis comas siete mil setecientos ochenta y nueve por ciento”.*

Transcribió el contenido de los artículos 5, 6 y 4 de la Ley N°19.537; expresó que el Reglamento de Copropiedad del edificio Baburizza, señala en su artículo noveno que serán funciones del Administrador cobrar y recaudar los gastos comunes; que, en virtud del mismo cuerpo legal, el aviso de cobro de los mismos, emitido de conformidad a la ley, tiene mérito ejecutivo, aviso que, en este caso, fue emitido con el 8 de abril de 2021 y se encuentra actualmente vencido, sin haber sido pagado en tiempo y forma.

Agregó que la obligación líquida, actualmente exigible y que está contenida en un título ejecutivo no prescrito, por lo que pidió tener por presentada demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes, en forma solidaria en contra de la comunidad hereditaria conformada por la sucesión intestada de don Pascual Baburizza Kaplan, integrada por doña Katherina Baburizza Rosenberg, doña Tamara Baburizza Rosenberg, doña Iskra Baburizza Rosenberg, doña Dina Gladys Mustafá, y los menores de edad don Pascual Ivo Baburizza Mustafá y doña Mia Mara Baburizza Mustafá, ambos representados por doña Dina Gladys Mustafá, admitirla a tramitación y ordenar se despache mandamiento de ejecución y embargo en su contra por la suma de \$42.863.080, más intereses, reajustes, multas y costas, más todos los gastos comunes que se devenguen durante la tramitación del juicio, requerirlos de pago por dicha suma y, sino no pagaren en el acto de la intimación, se les embarguen bienes suficientes de su propiedad, hasta el completo y total pago de lo adeudado, todo ello con expresa condena en costas.

## **II.- De la notificación de la demanda**

Por resolución de 7 de diciembre de 2021, que se lee en folio 41 del cuaderno de incidente de nulidad, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 55 del Código de Procedimiento Civil, se tuvo por notificada de la demanda y por requerida de pago a doña Dina Gladys Mustafá, por sí y en representación legal de sus hijos menores de edad, Pascual Ivo Baburizza Mustafá y Mía Mara Baburizza Mustafá.

## **III.- De las excepciones**



En lo principal de la presentación de 13 de diciembre de 2021, a folio 40 del cuaderno principal, compareció la abogada doña Macarena Cruz Fernández, domiciliada en Reñaca Norte 25, oficina 1505, Viña del Mar, en representación de Dina Gladys Mustafá, de Mía Baburizza Mustafá y de Pascual Baburizza Mustafá, quien opuso las siguientes excepciones a la ejecución:

**1.-** La del N°7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que el título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado.

Fundó tal excepción en la inaplicabilidad de la ley 19.537, ya que la ejecutante no habría probado que la comunidad está adscrita al régimen especial de la copropiedad inmobiliaria. Hizo presente que el título ejecutivo sobre el que se basa la acción, es que es de carácter especial, al tenor del artículo 434 N°7 del Código de Procedimiento Civil, que su consagración se encuentra a propósito de los inmuebles adscritos a dicha ley, que goza de determinadas particularidades, en comparación al cobro de gastos originados en comunidades regidas por el Código Civil y que, pese a reconocer esta especial característica en el libelo, la contraparte asume la verificación del presupuesto de aplicación de estas normas, esto es, que la comunidad que administra se encuentra actualmente adscrita al régimen de copropiedad inmobiliaria. Afirmó que, aunque se organice como tal, para que pueda entenderse afecto a este régimen, la Dirección de Obras Municipales respectiva debe haber verificado que el condominio cumpla con los requisitos necesarios para ello, de otro modo, sin esta acreditación, no puede extenderse al cobro intentado el mérito de ser un título ejecutivo especial, pues no se encontraría amparado en el marco normativo de la Ley 19.537.

En apoyo de sus dichos, citó jurisprudencia consistente en una sentencia de 13 de noviembre de 2020, dictada en causa rol 2031-2020, de la Il. Corte de Apelaciones de Valparaíso, y aseveró que la falta de acreditación respecto de dicho presupuesto de procedencia es, incluso, interpretado como una causal de inadmisibilidad de la acción ejecutiva, razón por la cual, sin comprobarse el mismo, no podría darse lugar a la ejecución, por carecer de todo mérito ejecutivo el título impetrado.

En subsidio, de su precedente argumentación, acusó que el título ejecutivo no cumple con los requisitos especiales de la ley 19.537, ya que, aun cuando se entendiera aplicable el régimen especial de la Ley 19.537, lo cierto es que el título acompañado como fundante de la demanda, carece de los requisitos especiales contenidos en dicha ley para gozar de mérito ejecutivo; que es el artículo 27 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria reconoce la existencia de dos títulos



ejecutivos especiales, en relación con el cobro de gastos comunes, y fija además sus requisitos formales: *“Artículo 27.- 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.*

*Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio”.*

Manifestó que, de su simple lectura, se deduce la consagración de dos títulos ejecutivos íntimamente relacionados; que, por un lado, se otorga mérito ejecutivo a la copia de acta de asamblea de copropietarios, válidamente celebrada y que se encuentra autorizada por el Comité de Administración o, en su defecto, por el administrador; y que éste no es el caso de marras pues, si bien se acompaña un acta de asamblea reducida a escritura pública, no fija el porcentaje ni el monto de los gastos comunes, sino que la designación de la administración demandante y sus facultades de percibir y actuar ante entidades bancarias. Que, por otro lado, la ley otorga mérito ejecutivo a la copia de aviso de cobro de gastos comunes, extendidos de conformidad al acta y firmados por el administrador y que, en este sentido, es posible establecer tres requisitos de verificación copulativa para que el aviso de cobro cumpla con lo estipulado por la ley y sea, por tanto, un título ejecutivo: (i) que los gastos comunes cuyo cobro se avisa sean los acordados en el acta de asamblea; (ii) que el documento de aviso cumpla con las formalidades contempladas en el acta de asamblea; y (iii) que el aviso de cobro sea firmado por el administrador de la comunidad. Que, faltando alguno de estos requisitos, el título carecería del mérito ejecutivo, por no ajustarse a lo mandatado por el legislador.

Advirtió que llama la atención que la contraparte no acompañe el acta de asamblea que determina los gastos comunes y la forma en que debe expedirse el aviso de cobro de los mismos; que a su parte no le consta que el título ejecutivo cumpla con estas formalidades y que, por esa misma razón, niega el carácter ejecutivo que se pretende atribuir al aviso de cobro. Que, si bien el reglamento interno de copropietarios, acompañado en la demanda, hace referencia a la determinación de los derechos de propiedad proporcionales de cada unidad, la ley no otorga a esta normativa la facultad de suplir los requisitos estipulados por el artículo 27 de la Ley 19.537.



Nuevamente citó jurisprudencia, esta vez, sentencias de 29 de junio de 2016, dictadas por la Excma. Corte Suprema de Justicia en causa rol 14.889-2016, y de 2 de julio de 2020, por la Illma. Corte de Apelaciones de Valdivia en causa rol 199-2020, y afirmó que esta jurisprudencia también ha entendido que no basta cualquier documentación firmada por el administrador para entender que tiene mérito ejecutivo. Que, para entender que el documento signado como “carta de cobro de gastos comunes” tiene mérito ejecutivo, debe determinarse si ha sido dictado de conformidad al artículo 27 de la Ley 19.537, lo que no es efectivo, pues la ejecutante omite acompañar el acta de asamblea válidamente celebrada que acuerda la determinación de los gastos comunes y la forma en que deben emitirse los avisos de cobro por el administrador; y tampoco cumple con lo exigido por dicha norma, pues no es posible determinar, de su contenido, si el monto de lo debido es realmente gasto común u otro concepto, toda vez que se alude a “saldo anterior” en la liquidación de la deuda.

Observó que, si bien el documento pretende liquidar una supuesta deuda por concepto de gasto común -que, tampoco puede entenderse líquida- no cumple con las exigencias para ser considerado un aviso de cobro, al tenor del artículo 27 ya citado, de esta manera, carece el documento de todo mérito ejecutivo para fundar el libelo y la causa.

En subsidio de lo manifestado, alegó que el mérito ejecutivo se extiende única y exclusivamente a gastos comunes; que falta de liquidez evidente, ya que el documento denominado “carta de cobro de gastos comunes” carece de mérito ejecutivo, al menos, parcialmente, por su falta de liquidez, que insinúa que extiende el mérito mencionado a conceptos no contemplados por la ley, al no ser calificables de gastos comunes. Recordó que el artículo 2 de la Ley 19.537 define lo que se entiende por gasto común y que, bajo el entendido de esa definición, todo lo que no sea considerado un gasto de administración, de mantención, de reparación, de uso o consumo o un gasto común extraordinario y aprobado por la asamblea de copropietarios, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 19.537, no puede ser considerado gasto común, por consiguiente, carecen de mérito ejecutivo al tenor del artículo 27, pues el legislador sólo contempla el cobro ejecutivo de estos gastos y no así de otros conceptos, como pudieran ser, multas, intereses u otros.

Reparó en que la carta de cobro acompañada, que determina el monto a ejecutar, carece de una singularización de la forma de cálculo que justifica la cifra final e insinúa, expresamente, que se agregan otros conceptos distintos a gasto común.



Reprodujo el cuadro correspondiente al documento “Asignación de gasto común” y, a continuación, destacó que gran parte de la suma perseguida, \$45.114.749, se define livianamente –a su juicio- como “saldo anterior”, sin explicar el origen de tan importante suma, ni desglosar su liquidación; que, luego, se indican distintos rubros relativos a “ajustes” e “intereses” que suman o restan dinero al cálculo final, dejando ver que en la determinación de la carta, no se consideran única y exclusivamente los gastos comunes al tenor del artículo 2 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Indicó que, para que proceda la acción en un juicio ejecutivo, la obligación cuyo cumplimiento se pretende, debe contar con cuatro requisitos copulativos: la ley debe atribuirle mérito ejecutivo, debe ser actualmente exigible, debe ser líquida y no debe estar prescrita. Que el elemento básico del procedimiento ejecutivo es el título, en el cual debe constar de manera fehaciente e indubitada la obligación en comento y que, no obstante ello, la carta de cobro no cumple con el requisito de liquidez de la obligación contenida en el título; que, si bien la ley y el reglamento interno de copropietarios entrega al administrador la facultad de emitir los avisos de cobro de gastos comunes, el deudor debe tomar conocimiento del origen de su pretensión. En otras palabras, el título debe bastarse a sí mismo, explicando el origen de la deuda o, más precisamente, su liquidación, de manera inteligible y que aceptar lo contrario, significaría sostener que es jurídicamente aceptable que el administrador pueda alterar las sumas perseguidas, a su gusto y sin capacidad de control por parte del deudor, lo que limita su derecho a defensa al no contar con toda la información contable necesaria para justificar sus excepciones. Preciso que la obligación no cumple con ser líquida, en los términos del artículo 438 del Código de Procedimiento Civil.

2. Opuso, en subsidio de la anterior excepción, la de exceso de avalúo contemplada en el artículo 464 N°8 del Código de Procedimiento Civil, para cuya argumentación, expresó remitirse a su anterior exposición, sobre la falta de liquidez del título ejecutivo, toda vez que la forma en que se liquida la deuda adolecería de exceso de avalúo.

Transcribió el artículo 438 del mismo Código y explicó que, para que una obligación sea considerada líquida, el título debe ser claro en cuanto a la cantidad de dinero o género determinado que se persigue o, al menos, debe poder liquidarse mediante simples operaciones aritméticas y es este aspecto, consagrado en esencia en el inciso 2°, el que no se cumple en autos, pues no es posible determinar cómo se arriba a la suma total pretendida, específicamente, porque el concepto de “saldo anterior” ni siquiera explica su origen o forma de determinación. De allí que, entender esa suma como parte del cálculo del gasto



común asignado al mes de marzo del año 2021, implicaría incurrir en un exceso de avalúo evidente, pues la suma millonaria adicionada no se desglosa en términos contables, para justificar su liquidez y procedencia.

**3.-** La excepción de prescripción de la acción ejecutiva, contemplada en el artículo 464 N°17 del Código de Procedimiento Civil.

Sin perjuicio de su argumentación en cuanto a que el título ejecutivo en que se funda la acción no es líquido, por cuanto no explica contablemente los \$45.114.749 incluidos por concepto de “saldo anterior”, dedujo la excepción de prescripción de la acción ejecutiva de todos aquellos montos por concepto de gasto común que se hayan devengado en un plazo superior a tres años, contados desde el 7 de diciembre del año 2021, al tenor del artículo 2515 del Código Civil.

Indicó que, para el caso de que se determine que la suma signada como “saldo anterior”, incluye gastos comunes devengados con anterioridad a diciembre de 2018, alega la prescripción de la acción ejecutiva que ampararía aquellos conceptos y sus eventuales reajustes, intereses o multas.

Adujo que la acción ejecutiva de cada gasto común nace a medida que se devenguen los referidos montos, y que no se entiende renovada o interrumpida por incluirse su valor en el cálculo del aviso de cobro del mes siguiente, ya que, de otro modo, se sostendría que la acción ejecutiva de cobro gastos comunes sería imprescriptible, circunstancia no reconocida en nuestra legislación ni por nuestra jurisprudencia –a la que recurrió–.

**4.-** Nuevamente, la excepción de prescripción de la deuda perseguida, contemplada en el mismo numeral del articulado de Código que regula la materia.

Siguiendo la línea argumentativa sostenida en el numeral anterior, dedujo la excepción de prescripción de la obligación de pagar gasto común, respecto de todos aquellos montos que se hayan devengado en un plazo superior a cinco años contados desde el 7 de diciembre del año 2021, esto, también al tenor del artículo 2515 del Código Civil.

Señaló que, para el caso de que se determine que la suma signada como “saldo anterior”, incluye gastos comunes devengados con anterioridad a diciembre del año 2016, alega la prescripción de la obligación de pagar dichas sumas y sus eventuales reajustes, intereses o multas.

Concluyó solicitando tener por presentadas las excepciones, acogerlas a tramitación y, en definitiva, acogerlas, rechazando la demanda ejecutiva de autos, con costas.

#### **IV.- Del traslado de las excepciones**



En su presentación de 21 de diciembre de 2021, que obra en folio 42, la ejecutante evacuó el traslado que le fuera conferido, solicitando el rechazo de las excepciones opuestas, según las siguientes consideraciones:

De la primera de las excepciones opuestas por la ejecutada, y en cuanto al primer argumento en que se funda, esto es, que la ley 19.537 no sería aplicable porque su parte no ha probado estar adscrita al régimen especial de copropiedad inmobiliaria, expresó que la ejecutada señala que esta parte ha asumido que la comunidad administrada está sometida a las normas de copropiedad inmobiliaria, situación que debería, a su juicio, haber sido acreditada desde un inicio y cita jurisprudencia de la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso en que se hace referencia a la necesidad de verificación por parte del Director de Obras Municipales del cumplimiento de los requisitos necesarios para que un condominio se acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria. Que, al respecto, cabe aclarar que su parte jamás ha asumido que la comunidad administrada se encuentra acogida a las normas de copropiedad inmobiliaria, sino que le consta que es efectiva la procedencia de la aplicación de dicho régimen, porque, conforme a lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 19.537, efectivamente en su momento, el Director de Obras Municipales de la Municipalidad de Viña del Mar verificó el cumplimiento de las exigencias necesarias para que el edificio ubicado en calle Arrieta N°698, Cerro Castillo, Viña del Mar, pueda sujetarse al régimen de copropiedad inmobiliaria, emitiéndose el respectivo certificado de copropiedad; que en los documentos acompañados, se ha solicitado copia de dicho documento en la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Viña del Mar, la que será acompañada a los presentes autos una vez remitida a su parte.

Acusó que pareciera que la ejecutada está creando y exigiendo un requisito adicional para la admisibilidad de demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes, siendo, a su juicio, necesario acompañar a la presentación el certificado de copropiedad inmobiliaria, pero la Ley N°19.537 no indica entre los requisitos para dar inicio a un juicio de cobro de gastos comunes acompañar el certificado de copropiedad correspondiente al edificio respectivo, y el único requisito exigible consistiría en que estemos frente a una comunidad sometida al régimen de copropiedad inmobiliaria, para que la ley sea aplicable, como lo es el caso, sin tener que acreditar dicha situación al momento de presentar la demanda.

Del segundo argumento, que el título ejecutivo que funda los presentes autos no cumpliría con los requisitos especiales de la Ley N°19.537, ya que dispone el artículo 27 de dicha ley la existencia de dos títulos especiales: (i) 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 y (ii) los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador; que la ejecutada se refiere al aviso de cobro de gastos comunes, acompañado en los presentes autos como el título ejecutivo fundante, agregando que este tipo de documento, para tener mérito ejecutivo, debe cumplir 3 requisitos: (i) que los gastos comunes cuyo cobro se avisa sean los acordados en el acta de asamblea; (ii) que el documento de aviso cumpla con las formalidades contempladas en el acta de asamblea; y (iii) que el aviso de cobro sea firmado por el administrador de la comunidad; y que, al respecto, llama la atención la mención del primer requisito, el cual sería otra exigencia ideada por la ejecutada; y que, de los requisitos del aviso de cobro de gastos comunes, el artículo 27 la Ley N°19.5837 sólo se limita a señalar los contemplados en los números (ii) y (iii) previos, debiendo bastar que el aviso de cobro de gastos comunes cumpla con las formalidades estipuladas y que se encuentre firmado por el Administrador, y que ambas exigencias se encuentran cumplidas.

Asimismo, en cuanto a la excepción de falta de liquidez evidente del título ejecutivo de autos, por extenderse a conceptos no contemplados por la ley, al no ser calificables de gastos comunes y que la carta de cobro acompañada por su parte carece de una singularización de la forma de cálculo que justifica la cifra final y que se agregan otros conceptos distintos a gasto común bajo la designación de “saldo anterior”, señaló que le resulta extraño que la ejecutada alegue la falta de liquidez, si en el apartado siguiente de su presentación manifiesta tener conocimiento de estarse cobrando gastos comunes “devengados con anterioridad a diciembre 6 del año 2016”, situación que, no es efectiva; que, no obstante lo anterior, el aviso de cobro de gastos comunes que corresponde al título ejecutivo sí cumple con los requisitos necesarios establecidos en la ley de copropiedad inmobiliaria y en el Código de Procedimiento Civil; que, si se observa el título ejecutivo completo, y no una mera captura de la segunda página de éste como la incorporada por la ejecutada en su presentación, los conceptos que componen la deuda se encuentran detallados en éste, incluyendo la deuda correspondiente a los meses anteriores; que el concepto “saldo anterior” corresponde a todos los meses en que no ha cumplido con su responsabilidad de pagar los gastos comunes, perteneciendo a una partida del detalle del cobro del mes de marzo, y cuyas cuotas fueron debidamente especificadas en los avisos de cobro correspondientes a cada mes, que fueron debidamente remitidos a ella dentro del plazo debido, e indicó que, para responder cualquier eventual cuestionamiento de la ejecutada, su parte acompaña los avisos de cobro de gastos comunes enviados



desde de junio de 2018 hasta noviembre de 2021, especificando los gastos por concepto de “saldo anterior”.

En cuanto a la excepción del artículo 464 N°8 del Código de Procedimiento Civil, reparó en que la ejecutada no aclara en qué forma se compone el exceso de avalúo, limitándose a repetir los argumentos de la excepción de falta de liquidez y, al respecto, expresó remitirse lo señalado precedentemente.

De la excepción de prescripción de la acción ejecutiva fundada en que los montos devengados en un plazo superior a tres años contados desde el 7 de diciembre de 2021 se encontrarían prescritos, según el artículo 2515 del Código Civil y que la acción ejecutiva de cada gasto común nace a medida en que se devenguen los referidos montos, y no se entiende renovada o interrumpida por incluirse su valor en el cálculo del aviso de cobro del mes siguiente, indicó que la ejecutada insinúa que la prescripción de las acciones no se vería interrumpida por la presentación de la demanda, sino que por su notificación válida, pero que, sin embargo, la postura que la jurisprudencia es precisamente la opuesta. Transcribió extractos de la sentencia dictada por la Excma. Corte Suprema en la causa Rol 4310-2021, que declararía que la sola interposición de la demanda es suficiente para dar lugar a la interrupción de la prescripción extintiva, y sostuvo que, siguiendo la doctrina reconocida por la Corte Suprema, el plazo de prescripción extintiva de la acción ejecutiva de autos fue interrumpido con la presentación de la demanda de autos, el 21 de abril de 2021, por lo que la deuda que se pretende cobrar es plenamente exigible, al corresponder la primera cuota cobrada al mes de junio de 2018 y que al momento de presentarse la demanda, el plazo de 3 años, todavía no había transcurrido, y denunció que las alegaciones de la ejecutada no son procedentes, que no se encuentra prescrita la acción ejercida, al haberse interrumpido el plazo de prescripción de las cuotas de junio a diciembre de 2018, en abril de 2021, con la presentación de la demanda.

Finalmente, sobre la excepción del artículo 464 N°17 del Código de Procedimiento Civil, relativa a la prescripción de la deuda perseguida, indicó que la ejecutada nuevamente opuso tal excepción respecto de todos aquellos montos que se hayan devengado en un plazo superior a cinco años contados desde el 7 de diciembre de 2021, ya que, en caso de estar compuesta la deuda por gastos comunes devengados a partir del año 2016, éstos estarían prescritos; que, respecto a esta excepción, reiteró que el plazo de prescripción extintiva de la deuda fue interrumpido con la interposición de la demanda, en abril de 2021, siendo plenamente exigible el cobro de los gastos comunes impagos, correspondiente al periodo iniciado en junio de 2018.



De conformidad a lo señalado por el artículo 466 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y las demás disposiciones legales pertinentes, pidió tener por respondido el traslado conferido y, en su mérito, rechazar las excepciones opuestas por la ejecutada.

**V.- De la resolución que recibió las excepciones a prueba.**

Por resolución de 22 de diciembre de 2021, según se lee en folio 43 del cuaderno principal, se tuvo por evacuado el traslado de la parte ejecutante, se declaró admisibles las excepciones y se las recibió a prueba por el término legal, fijándose como hechos pertinentes, substanciales y controvertidos, los siguientes:

1.-Efectividad de carecer el título fundante de la presente ejecución, de alguno de los requisitos establecidos por las leyes para que tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea en relación al demandado.-

2.-Efectividad de ser excesivo el avalúo de la obligación que consta en el título ejecutivo de autos. Hechos y circunstancias que configurarían el exceso que se alega.

3.-Efectividad de encontrarse prescrita la deuda y/o la acción ejecutiva deducida en autos. Hechos y antecedentes que darían cuenta de la prescripción alegada.

**VI.- De la notificación de la resolución que recibió las excepciones a prueba.**

Mediante la misma resolución de 22 de diciembre de 2021, se tuvo por notificada por el estado diario al apoderado de la ejecutante, en razón de haberse aplicado a su respecto lo dispuesto en el artículo 53 del Código de Procedimiento Civil por resolución de 26 de abril de 2021, que se lee en folio 4.

Consta asimismo, que mediante actuaciones 11 de marzo de 2022 se notificó la resolución que recibió las excepciones a prueba a la parte ejecutada, cuyos estampes se incorporaron a los autos el 14 de marzo del mismo año, que se leen en folios 44, 45, 46 y 47.

**VII.- De la prueba rendida por las partes.**

Tal como consta del mérito de autos, la parte ejecutada no rindió prueba alguna, mientras que la ejecutante, para acreditar los fundamentos de su pretensión, acompañó la siguiente prueba documental:

1.- Copia de la carta de cobro de gastos comunes;

2.- Copia del reglamento de copropiedad del Edificio Baburizza, Repertorio N°7.790/2002;

3.- Certificado de dominio vigente del departamento 1-A y garaje 1-A, del Edificio Baburizza, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar;



4.- Certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar del departamento 1-A y garaje 1-A, del Edificio Baburizza, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar;

5.- Certificado de defunción de don Pascual Baburizza Kaplan;

6.- Certificados de nacimiento de Katherina, Tamara e Iskra, todas Baburizza Rosenberg; y certificados de nacimiento de Pascual Ivo Baburizza Mustafá y de Mia Mara Baburizza Mustafá;

7.- Certificado de matrimonio entre don Pascual Baburizza Kaplan y doña Dina Gladys Mustafá;

8.- Certificado de informe de inscripción en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas;

9.- 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;

10.- Copia simple de comprobante de solicitud FAC N°1730973 emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Viña del Mar, de 16 de diciembre de 2021;

11.- Copia de reducción a escritura pública del acta de la Primera Asamblea de Copropietarios del Edificio Baburizza, de 26 de noviembre de 2004;

12.- Certificado de vigencia de copia de reducción a escritura pública del acta de la Primera Asamblea de Copropietarios del Edificio Baburizza, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, de 19 de enero de 2022;

13.- Copia de reducción a escritura pública de acta de reunión de comité de administración de la comunidad Edificio Baburizza, de 5 de noviembre de 2020;

14.- Certificado de vigencia de copia de reducción a escritura pública de acta de reunión de comité de administración de la comunidad Edificio Baburizza, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, el 13 de enero de 2022;

15.- Certificado técnico urbanístico y otros N°2299/2021, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Viña del Mar, el 30 de diciembre de 2021;

16.- Copia de resolución N°1087 de 3 de septiembre de 2002, de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Viña del Mar;

17.- Copia con certificación de vigencia del Reglamento de Copropiedad del Edificio Baburizza, cuerpos A-B, de 19 de enero de 2022; y

18.- Copia de sentencia de 3 de agosto de 2021, dictada por la Excm. Corte Suprema en causa Rol N°4.310-2021.



**VIII.- De la citación a las partes a oír sentencia.**

Por resolución de 6 de mayo de 2022, según se lee en folio 54 del cuaderno principal, atendido lo dispuesto en el inciso final del artículo 466 del Código de Procedimiento Civil, se citó a las partes para oír sentencia.

**Considerando:**

**Primero:** Que en lo que dice relación con la primera de las excepciones deducidas, esto es, la de falta de requisitos del título que sirve de fundamento a la presente ejecución, se tendrá presente las siguientes circunstancias.

En primer lugar, la ejecutada sostiene que la ejecutante no ha acreditado que se encuentra adscrita al régimen de copropiedad inmobiliaria, desde que no se habría verificado por la Dirección de Obras Municipales, que el condominio cumple con los requisitos necesarios para ello; y que, dada la falta de acreditación, no resulta posible intentar el cobro de los gastos comunes por la vía ejecutiva al no encontrarse amparado el título por las normas de la Ley N° 19.537.

En este punto, cabe señalar que la acreditación de los fundamentos en que se sustenta la excepción deducida, a la luz de lo que establece el artículo 1698 del Código Civil, corresponde a los ejecutados, de modo que ellos debían rendir prueba en orden acreditar que el título carecía de mérito ejecutivo -como lo proponen- y, tal como se desprende de lo señalado en el acápite VII de la parte expositiva de este fallo, los ejecutados no rindieron prueba alguna.

Sin perjuicio de lo anterior, consta que los documentos acompañados por la ejecutante bajo los números 5 y 6 de la carpeta adjunta a la presentación de folio 48, permiten acreditar que la comunidad ejecutante sí se encuentra adscrita al régimen de copropiedad inmobiliaria, según Resolución DOM N° 1087-02, de 3 de septiembre de 2002; y complementada por resolución DOM N° 1098-02, de 5 del mismo mes y año.

En segundo lugar, los ejecutados sostienen que el título no cumple con los requisitos especiales que establece la Ley N° 19.537, desde que a su parte no le constaría que el título cumpla con las formalidades que establece el artículo 27 del referido cuerpo normativo.

Nuevamente resulta necesario señalar que el *onus probandi* de los fundamentos de las excepciones corresponde a la parte que efectúa la alegación, de modo que los ejecutados debían acreditar la falta de requisitos del título y, tal como se expresó con anterioridad, ninguna prueba allegaron con tal finalidad.

Ciertamente, no es necesario que además del aviso de cobro de gastos comunes, el ejecutante deba acompañar el acta de la asamblea -como pretende la parte ejecutada- pues ellos constituyen dos títulos diversos. Efectivamente, la ejecución de autos se ha iniciado en base al aviso de cobro de gastos comunes



que adeudaría la sucesión demandada y si los ejecutados pretendían sostener que ellos no se ajustaban al acta de la asamblea válidamente celebrada, debieron así acreditarlo acompañando, por ejemplo, copia de la referida acta; mas, como se señaló con anterioridad, se mantuvieron en total y absoluta inercia probatoria durante el proceso.

Ahora bien. Del examen del título que sirve de base a la presente ejecución, consta que éste sí cumple con lo establecido en el artículo 27 referido precedentemente, pues cumple con lo acordado en el reglamento de copropiedad referido en el numeral 2 del acápite VII de la parte expositiva de este fallo -en cuya cláusula o artículo cuarto hace referencia al cobro proporcional de gastos comunes de cada unidad- y al acta referida en el numeral 11 del mismo acápite señalado; y, de todos modos, los ejecutados no rindieron prueba alguna para acreditar que así no fuera.

En tercer lugar, la excepción en análisis también se sustenta en la falta de liquidez, en atención a que el título se extendería a conceptos que no constituirían gasto común a la luz de lo que previene el numeral 4 del artículo 2 de la Ley N° 19.537. En este punto, los ejecutados sostienen -de manera genérica- que todo lo que no aparezca consagrado en dicha norma, no puede ser cobrado a título de gasto común, para luego, especificar que los conceptos de “saldo anterior”, de “ajustes” e “intereses”, no debiesen ser considerados a ese título y no podría, consecuentemente, ser cobrados en este juicio.

Como se observa, las alegaciones formuladas por los ejecutados no dicen relación con la falta de liquidez de la obligación cuyo cobro se pretende, en los términos que refiere el artículo 435 del Código de Procedimiento Civil, sino que afirman que dichos cobros son improcedentes, lo que no afecta el cálculo que de los demás conceptos que sí se cobran y que no se impugnan, pueda ser realizado mediante simples operaciones aritméticas, conforme lo exige el artículo 438 del mismo cuerpo legal. Dicho de otra manera, aún cuando fuese cierto lo expuesto por los ejecutados en orden a que los conceptos impugnados no formen parte de lo que legalmente corresponde a gastos comunes, aquellos conceptos no impugnados sí pueden liquidarse; y por ello es que la argumentación dada por éstos no resulta procedente para sustentar la excepción en análisis.

De este modo, lo sostenido por los ejecutados no constituye el fundamento de la acción deducida y, consecuentemente, ella deberá ser desestimada, tal como se dirá en la conclusión del presente fallo.

**Segundo:** Que en lo tocante a la segunda excepción deducida, que corresponde a la de exceso de avalúo, fundada en la misma falta de liquidez señalada en la excepción que antecede, desde que no se podría determinar cómo



se arribó a la suma que se cobra en autos, específicamente, porque el concepto de “saldo anterior” no contiene indicación de su forma de determinación, se tendrá presente que nuestro Excmo. Tribunal, en el párrafo final del motivo sexto del fallo dictado en los autos Rol N° 44.824-2021, el 27 de abril de 2022, se ha pronunciado respecto a la procedencia de la excepción de exceso de avalúo, señalando que ella “...sólo es procedente cuando el objeto de la ejecución es la especie o cuerpo cierto que se debe, pero que no está en poder del deudor, o cuando ésta recae sobre individuos indeterminados de cierto género. En ambos casos es necesario atribuir a esas cosas, sea el cuerpo cierto debido o los individuos del género, un determinado valor, pues por ese monto se despachará el mandamiento de ejecución y embargo, y para ello la ley señala que debe recurrirse al dictamen de un perito nombrado por el juez de la causa.”; agregando en el considerando séptimo del mismo fallo, que “...lo anterior se ve reforzado por lo dicho por don Raúl Espinosa Fuentes, en el libro “El Juicio Ejecutivo”, Manual de Procedimiento Civil, que señala que “...cuando el objeto de la ejecución consiste en el valor del cuerpo cierto, debido a que no existe en poder del deudor, o en cantidad de un género determinado que no sea dinero, es menester preparar el juicio ejecutivo mediante la valuación de dicho objeto...”, a lo que añade que “...la presente excepción, como se desprende del N°8 del artículo 464, únicamente procede en los casos en que el avalúo ha sido practicado como una gestión preparatoria de la vía ejecutiva (N°2 y 3 del Art. 438); y no procede en caso de que el avalúo haya sido hecho por las partes en el contrato. Tampoco procede si el avalúo ha sido hecho por otra autoridad que no sea la autoridad judicial” (Manual de Procedimiento Civil, “El Juicio Ejecutivo”, Editorial Jurídica, Santiago, año 2003, pág 116).”.

De lo anterior, se sigue que la excepción deducida resulta improcedente desde que lo que se ejecuta en autos es una suma de dinero determinada o determinable, a cuyo respecto no ha sido necesaria la valuación previa efectuada de conformidad con la ley, motivo por el cual será desestimada, como se dirá en la parte resolutive de esta sentencia.

**Tercero:** Que, finalmente, los ejecutados han interpuesto la excepción de prescripción de la acción ejecutiva -y también de la deuda- de todos aquellos montos que, por concepto de gasto común, hayan sido devengados en un plazo superior a tres años contados desde el 7 de diciembre de 2021, dada la indeterminación de los períodos que abarcaría el acápite denominado “saldo anterior” que consta en el título ejecutivo.

Al efecto, se tendrá en consideración que si bien es cierto que el título ejecutivo no señala con la especificidad suficiente cuáles son los períodos



anteriores que se están cobrando en autos, no es menos cierto que la comunidad ejecutante acompañó 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, tal como consta de los instrumentos reseñados en el numeral 9 del acápite VII de la parte expositiva de este fallo, que da cuenta y permite establecer los períodos y montos que conforman el concepto “saldo anterior” que se menciona en el título.

El primero de dichos instrumentos, contiene el cobro de un gasto común correspondiente a junio de 2018 y da cuenta que, al 31 de mayo de 2018, existía un saldo anterior adeudado de \$15.568.393, que se fue sumando a los posteriores gastos comunes generados por la unidad habitacional, hasta el que se cobra en autos.

Ahora bien. La discusión de la partes gira en torno a la data en que se debe entender interrumpida la prescripción, pues el ejecutante sostiene que ello se produce con la sola presentación de la demanda, esto es, el 21 de abril de 2021; mientras que los ejecutados sostienen que la interrupción opera desde la notificación de la misma, es decir, el 7 de diciembre de 2021, conforme consta de la resolución de folio 41 del cuaderno de incidente de nulidad de lo obrado.

Al respecto, resulta necesario señalar que no opera, en el caso de autos, lo prevenido en el artículo 8, inciso primero, de la Ley N° 21.226, que establecía lo siguiente: *“Durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe, por calamidad pública, declarado por decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, y el tiempo en que este sea prorrogado, si es el caso, se entenderá interrumpida la prescripción de las acciones por la sola presentación de la demanda, bajo condición de que esta no sea declarada inadmisibile y que sea válidamente notificada dentro de los cincuenta días hábiles siguientes a la fecha del cese del referido estado de excepción constitucional, y el tiempo en que este sea prorrogado, si es el caso, o dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha en que la demanda fuere proveída, lo que suceda último.”*, dado que la notificación de la demanda se produjo cuando ya había transcurrido el término de cincuenta días hábiles señalado, plazo que se cumplió el 30 de noviembre de 2021.

Entonces, resulta necesario tener presente que la jurisprudencia mayoritaria y uniforme de nuestro máximo Tribunal, ha señalado que *“...a juicio de esta Corte, la interpretación correcta de dichas normas es aquella que considera que la interrupción civil del plazo de prescripción extintiva se produce con la notificación judicial de la demanda, efectuada en forma legal, actuación que impide que se*



*complete el plazo de que se trata. Entender que para ello basta su sola presentación, implicaría, en primer lugar, que quedaría al arbitrio del demandante la determinación de la época en que la interrupción se consolidaría, lo que ocurriría solo cuando decida que se lleve a cabo la notificación; en segundo término, no se comprendería la excepción del número 1° del artículo 2305 del texto legal antes citado, ya que si no se produce la interrupción en el caso de notificación ilegal de la demanda, menos se concebiría que la interrumpe si no ha sido notificada de modo alguno; y, en tercer lugar, porque con tal postura se estaría dotando a esa actuación judicial -notificación de la demanda- de un efecto retroactivo que no reconoce nuestra legislación.”; agregando, luego, que “...como se ha venido analizando, esta Corte adscribe a la Tesis de la Notificación, esto es, que la notificación de la demanda es un elemento constitutivo de la interrupción de la prescripción, toda vez que los fines de la prescripción hacen aconsejable que su interrupción constituya un acto concreto y conocido, lo que se logra con la notificación de la demanda. Esta tesis mayoritaria de la jurisprudencia también se ve reflejada en el artículo del profesor Rupperto Pinochet Olave - “La notificación legal de la demanda debe realizarse dentro del plazo de prescripción de la acción respectiva para que pueda entenderse interrumpida civilmente la prescripción”- en el que estima que “la presentación de la demanda es un hecho material y unilateral, mientras no se notifique, no produce consecuencia jurídica alguna. Por lo mismo, puede ser retirada cuando lo desee la parte que la ha presentado” (Revista Ius et Praxis, Año 23, N° 1, 2017, pp. 639-654, Universidad de Talca).”.*

De lo anterior, se tendrá por establecido que la sola presentación de la demanda no produjo el efecto interruptivo que pretende la actora y que la interrupción en estos autos, se produjo el 7 de diciembre de 2021, de modo que la actora sólo se encuentra habilitada para cobrar los gastos comunes a contar de esa fecha y no los anteriores, que se encuentran afectos al efecto extintivo de la prescripción de las acciones para su cobro y de la deuda, propiamente tal.

Así las cosas, se tendrá en consideración que para el cálculo de los gastos comunes debidamente adeudados por los demandados, deberá practicarse una liquidación del crédito que considerará aquellos devengados desde el mes de diciembre de 2018, conforme a los documentos reseñados en el numeral 9 del acápite VII de la parte expositiva de este fallo, incorporados en el N° 9 de los instrumentos adjuntos a la presentación de folio 48 de este expediente.

Por lo anterior, se acogerá parcialmente la excepción de prescripción de la acción ejecutiva y de la deuda, respecto de aquellos gastos comunes que corresponden a períodos anteriores a diciembre de 2018, de modo que el primer gastos común que deberá considerarse al liquidarse el crédito, será el de ese mes,



partiendo de la base que no existe saldo anterior adeudado, tal como se ordenará en la conclusión de esta sentencia.

**Cuarto:** Que la prueba no analizada pormenorizadamente en este fallo, en nada altera las conclusiones a las que se arribó precedentemente.

**Quinto:** Que, en cuanto a las costas del presente juicio, se estará a lo que previene el artículo 471 del Código de Procedimiento Civil y, habiéndose anunciado que se acogería parcialmente una excepción, se declarará que las costas del presente juicio serán pagadas proporcionalmente por las partes, por mitades iguales.

Y de conformidad con las normas legales citadas y visto, además, lo prevenido en los artículos 1437 y 1698 del Código Civil; en las normas pertinentes de la Ley N°19.537; y en los artículos 144, 160, 170 y siguientes, 342 número 6, 464 números 7, 8 y 17, y 471, todos estos últimos, del Código de Procedimiento Civil; se declara:

**I.-** Que **se acoge** parcialmente la excepción de prescripción de la acción ejecutiva y de la deuda, deducidas en lo principal de la presentación de folio 40, datada el 13 de diciembre de 2020, por la abogada doña Macarena Cruz Fernández, en representación de doña **Dina Gladys Mustafá** y los menores de edad don **Pascual Ivo Baburizza Mustafá** y doña **Mia Mara Baburizza Mustafá**, contra la ejecución iniciada el 21 de abril de 2021 por don Gonzalo Montt Steffens, en representación de Servicios y Asesorías Montt Ltda., administradora de la **Comunidad Edificio Baburizza**, debidamente asistido por los abogados don Rodrigo Quintana Meléndez, don Ignacio Ried Undurraga y doña Camila Flores Delpiano, todos debidamente individualizados; y, en consecuencia, se declara la prescripción de las acciones y de la deuda que corresponden a períodos de gastos comunes generados con anterioridad a diciembre de 2018, debiendo continuarse 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.

**II.-** Que las costas del presente juicio serán pagadas por ambas partes, por mitades iguales, según se expuso en el motivo quinto de este fallo.

Notifíquese a la parte ejecutante en la forma prescrita por el artículo 50 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 53 del mismo cuerpo legal, con el mérito de la resolución que se lee en folio 4; y personalmente o por cédula a la apoderada de la parte ejecutada.

Regístrese y archívese en su oportunidad.



**C-1221-2021**

Dictada en los autos Rol C-1221-2021 por **Esteban Andrés Gómez Barahona**,  
Juez del Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art.  
162 del C.P.C. en **Viña del Mar, once de mayo de dos mil veintidós**



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 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>