

Santiago, tres de junio de dos mil veinticinco.

**VISTOS:**

En este procedimiento ordinario de mayor cuantía de nulidad absoluta de Acuerdos adoptados por la Asamblea de Copropietarios y, en subsidio, declarativa de interpretación del Reglamento de Copropiedad, tramitada ante el Segundo Juzgado de Letras de Coquimbo, bajo el Rol C-1936-2018, caratulado “Inmobiliaria Raúl del Río Limitada con Condominio Puerto Edén”, el tribunal a quo, por sentencia de treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, rechazó las demandas, con costas.

Apelada la decisión de primer grado por la demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de La Serena, mediante fallo de trece de diciembre de dos mil veintitrés, la confirmó.

En contra de este último pronunciamiento, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que el recurrente sostiene, en primer lugar, que la sentencia recurrida infringe los artículos 1545, 1560, 1562, 2116, 2160, 2163 N° 2 y N° 3, 2164 y 2165, todos del Código Civil, y los artículos 8 y 9 de la Ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, al rechazar la demanda de nulidad de absoluta de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Copropietarios.

Argumenta, en síntesis, que -a contrario de lo que determinó la judicatura- el Reglamento de Copropiedad no puede ser modificado por la mera voluntad de los adquirentes de las primeras 60 unidades del Condominio, pues falta la voluntad de la Inmobiliaria, que al no haber construido ni transferido las 162 de las 222 unidades que lo componen, conserva los derechos que correspondían en aquellos departamentos que no se han construido ni vendido, que equivalen al 72,8% de los derechos en la comunidad, siendo, en consecuencia, copropietaria del inmueble.

En este sentido, afirma que no es lícito que esos 60 copropietarios que, en su conjunto, detentan el 27,2% de los derechos del condominio, hagan imponer su voluntad a la Inmobiliaria, que aún es dueña del restante 72,8% de tales derechos, según consta en el Plano N° 425 de Cuadros de la Ley de Venta por Pisos, incorporado a los títulos e inscripciones de cada uno de esos 60 adquirentes.

Continúa alegando que, del mismo modo, al legitimar un acuerdo adoptado por 54 de esos 60 copropietarios para alterar el citado reglamento, permitiendo la desafectación y disposición de los bienes comunes, vulneró la fuerza obligatoria que tiene dicho acto, conforme a la Ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad, que reproduce la antigua norma contenida en el artículo 30 de la Ley N° 19.537.



Agrega que la sentencia incurrió en un grave error de derecho al entender que el mandato otorgado en el Reglamento de Copropiedad habría caducado luego de transcurridos 12 meses después de la recepción municipal del quinto edificio, por el mero hecho de haber sido el último en construirse al amparo del permiso de edificación N°212 de 1994, por cuanto el artículo primero transitorio del referido reglamento establece que los 12 meses se deben contar desde la recepción del último edificio que se construya en el Condominio y no del último que se construya al amparo de un determinado permiso; infringiendo de esta manera la obligatoriedad y vigencia del mandato y con ello los artículos 1545, 2116, 2160 y 2163 N° 2 del Código Civil y, además, los artículos 1560 y 1562 del mismo cuerpo legal, los cuales deben aplicarse para efectos de interpretar el Reglamento de Copropiedad y el mandato contenido en él.

En segundo lugar, el impugnante denuncia contravención a la normativa que reconoce y protege el dominio y regula sus modos de adquirirlo, conservarlo y perderlo, en específico, los artículos 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, 582, 583, 588, 670 y siguientes del Código Civil, al rechazar la demanda no obstante que la actora conserva derechos en el inmueble en el cual se emplaza el Condominio Puerto Edén (Lote 68-5), razón por la cual su voluntad no puede ser ignorada para acordar la modificación de un Reglamento de Copropiedad y la revocación de un mandato que tiene por objeto regular las relaciones de los dueños de las 222 unidades proyectadas en el mismo, de las cuales la inmobiliaria solo ha transferido 60 unidades o departamentos.

En tercer lugar, acusa transgresión a los artículos 700, 724 y 728 del Código Civil; normas que regulan la posesión inscrita y la forma en que se adquiere y pierde ésta, al desconocer la sentencia los derechos de la demandante sobre el inmueble, ya que la inscripción de dominio de los Lotes 68-4 y Lote 68-5, se encuentra cancelada parcialmente en razón de las inscripciones relativas a las 60 unidades transferidas, conservando su posesión inscrita y, por ende, un dominio indiscutido sobre toda la parte no transferida del lote 68-5 y sobre todo del lote 68-4.

En cuarto lugar, expresa que el fallo recurrido vulnera las normas que regulan los planos del condominio -artículos 49 y 50 de la Ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad- que son los instrumentos aptos para definir las superficies de las unidades.

En quinto lugar, denuncia infracción a los artículos 1467 y 1682 del Código Civil, al denegar la acción de nulidad absoluta por causa ilícita, a pesar que la motivación de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Copropietarios fue la de obstaculizar y arrebatar el dominio que tiene la demandante sobre la totalidad del Lote 68-4, sobre el cual no se ha otorgado ningún permiso para construir unidades y



sobre la parte no vendida del Lote 68-5, lo cual vulnera la ley, las buenas costumbres y el orden público.

Por último, alega vulneración a las leyes reguladoras de la prueba, en específico, el artículo 1700 del Código Civil, al haber ignorado y no valorado conforme a la ley la inscripción de dominio, los planos del condominio, los títulos relativos a las 60 unidades transferidas, el reglamento de copropiedad y las actas de asamblea; todos instrumentos públicos que acreditan fehacientemente que la actora conserva derechos sobre los lotes 68-4 (100%) y 68-5 (72,8%) y, en consecuencia, la causa ilícita de que adolecen los acuerdos de la asamblea adoptados el 7 de enero de 2012 y 12 de octubre de 2013, en los cuales se determinó, al margen de la inmobiliaria, revocar un mandato y modificar un Reglamento de Copropiedad concebidos para regular las relaciones de los titulares del 100% del Condominio emplazado en el Lote 68-5, con lo cual se buscó desconocer y, en último término, arrebatar los señalados derechos de la demandante.

Finaliza solicitando que se invalide la sentencia y se dicte una de reemplazo que acoja la demanda de nulidad absoluta, con costas.

**SEGUNDO:** Que, para la acertada inteligencia del asunto y resolución del recurso de casación en el fondo interpuesto, cabe tener presente los siguientes antecedentes del proceso:

1) El 29 de agosto de 2018, Inmobiliaria Raúl del Río Limitada dedujo demanda de nulidad absoluta en contra del Condominio Puerto Edén, a fin de que se declaren nulas de nulidad absoluta por causa ilícita los acuerdos de la asamblea de copropietarios que modificaron el Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén.

La fundó en que la Sociedad Inmobiliaria Maullín Limitada -hoy Raúl del Río Limitada- proyectó un conjunto habitacional de 22 edificios, todos ubicados en el Lote 68-5, que resultó de la subdivisión de la parcela 68 de la Colonia Presidente Gabriel González Videla, sector Vegas Sur, de la comuna de Coquimbo.

Expresó que el 30 de agosto de 1996, ante Notario Público de Santiago, se redujo a escritura pública el reglamento de copropiedad del Condominio Puerto Edén, el que fue inscrito a fojas 4412 bajo el N°1803 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1996.

Precisó que en el artículo 1 del reglamento se singularizan los Lotes 68-4 y 68-5, los que corresponden a inmuebles distintos, con roles de avalúos diferentes, que no obstante aquello comparten la misma inscripción de dominio. Luego se detalla que el conjunto habitacional que se proyecta construir se encuentra dividido en 8 etapas, todas las cuales se emplazarían íntegramente en el Lote 68-5, conformadas por 22 edificios, signados desde la letra A hasta la letra V, con un total de 222 departamentos y un local comercial; lo que quedó consignado en los planos



que se archivaron bajo los N° 423, N° 424 y N° 425 al final del Registro de Propiedad del año 2016, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo.

Añadió que, al momento de confeccionarse el reglamento se dejó constancia que se habían construido las etapas 1 y 2; circunstancia que se consolidaría en el tiempo.

Expuso que, por diversos motivos, solo se construyeron las 2 primeras etapas previstas en el proyecto, consistentes en 5 torres signados con los literales A, B, C, D y E.

Continúa indicando que el artículo 10 del reglamento dispone que se considerarán bienes comunes todos aquellos que resulten necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, como asimismo los que permitan a todos y cada uno de los propietarios de las unidades, el uso y goce de sus respectivos inmuebles, expresando a continuación: *“tendrán especialmente la calidad de bienes comunes: el terreno singularizado en el artículo primero de este reglamento”*.

Como dijo, el artículo 1 singulariza los lotes 68-4 y 68-5, de propiedad plena, exclusiva y excluyente de la Inmobiliaria Maullín en esa época, los que comparten inscripción de dominio y que, a continuación, el artículo pasa a indicar que se proyecta en el lote 68-5, el desarrollo de un conjunto habitacional, compuesto de 8 etapas.

Ante tal confusión, el representante legal de la inmobiliaria, en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo primero transitorio del reglamento, procedió a rectificarlo y aclararlo, de lo cual se tomó nota al margen del reglamento con fecha 20 de mayo de 2011 y se agregó bajo el N° 810 al final del Registro de Propiedad del mismo año, del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, en el siguiente sentido: “Que al efecto se incurrió en un error toda vez que el reglamento de copropiedad indicado corresponde que regule los edificios que se emplazan únicamente en el Lote 68-5, esto es, los edificios A-B-C-D y E, como también aquellos que a futuro se construyan en este mismo Lote 68-5. Lo anterior queda de manifiesto del examen del plano archivado bajo el N° 423 de 27 de agosto de 1996, donde consta que todas las etapas de construcción amparadas por el permiso de obra N°212.994 y N°362.996, ambos de la Dirección de Obras de Coquimbo se encuentran emplazadas únicamente en el Lote 68-5”.

En virtud de lo expuesto, señaló que la remisión que hizo el artículo 10° al artículo 1°, se refiere a los planos de las etapas construidas en el Lote 68-5, todo de acuerdo con el artículo 11 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en que indica que los planos de un condominio deberán singularizar claramente, entre otros, los bienes de dominio común, por lo que cualquier pretensión de extender el dominio de la copropiedad inmobiliaria que comprenda una mayor cabida respecto



de los bienes comunes resulta totalmente inadmisibles; motivo por el cual pidió la nulidad absoluta por causa ilícita de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Copropietarios del Condominio, porque éstos han tenido como finalidad causar un daño patrimonial a la demandante por la vía de calificar de “bienes de dominio común” el resto de un inmueble que le pertenece a través de una mañosa interpretación del artículo 10 del Reglamento, todo en abierta contravención a los planos archivados del proyecto en el año 1996.

Respecto del Acuerdo de la Primera Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Puerto Edén, celebrada el 7 de enero de 2012, reducida a escritura pública de 1 de marzo del mismo año, alegó que en dicha sesión se aprobó la modificación del reglamento de copropiedad del Condominio Puerto Edén, consistente en derogar el artículo primero transitorio del mismo reglamento, disposición que confería poderes especiales e irrevocables para Raúl del Río Alfaro y/o Cristián Figueroa, facultándolos para “modificar el reglamento de copropiedad, adaptándolo conforme a lo que en definitiva se construya en el inmueble singularizado en la cláusula primera para dictar normas complementarias, aclaratorias y certificatorias al presente instrumento”.

También, solicitó la nulidad de los Acuerdos de la Segunda Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Puerto Edén, celebrada el 12 de octubre de 2013, reducida a escritura pública el 17 del mismo mes y año, en que se decidió: a) Dejar sin efecto y cancelar la nota marginal de la rectificación y aclaración realizada el 20 de mayo de 2011 efectuada por Raúl del Río Alfaro, expresando por motivación para aquello que “el mandato que se hace alusión se encontraba caducado ya hace 14 años, a la fecha en la cual se realizó la rectificación. Además, no fue aprobado por la Asamblea y menos con quorum que exige el mismo reglamento que se pretendió rectificar”. Indicando erróneamente que en las transferencias de los departamentos consta que la construcción se encuentra emplazada en los Lotes 68-4 y 68-5, contraviniendo los planos (N°423) archivados en el año 1996 que solo se encontraba emplazado en el Lote 68-5; b) Resuelve encargar la elaboración de los planos de los bienes comunes del condominio, los cuales comprenden en su concepto los inmuebles correspondientes al Lote 68-4 y 68-5, citando un plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Obras Municipales, agregado bajo el N° 510 al final del Registro de Propiedad del año 1993 (que dice relación con la subdivisión predial del Lote 68 de la Colonia Presidente Gabriel González Videla), el reglamento de copropiedad y las escrituras de compraventas de cada uno de los copropietarios.

Sostuvo que la intención de estos acuerdos es apropiarse indebidamente, bajo la denominación de bienes de dominio común, de extensas superficies urbanas, lo que se refleja con lo consignado en el acta, quedando en evidencia el ánimo



doloso de la asamblea para desafectar los terrenos que indebidamente se están apropiando, con el fin de lucrar posteriormente con ellos, por lo que los acuerdos adolecen de causa ilícita.

En cuanto al derecho, fundó su acción en los artículos 1682, 1467 y 670 del Código Civil y 19 N° 24 de la Carta Fundamental.

Dado lo expuesto, pidió que se acogiera la demanda y se declare la nulidad absoluta por causa ilícita de los acuerdos de asamblea singularizados y se deje sin efecto las respectivas notas practicadas al margen del Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén, con costas.

En subsidio, interpuso acción declarativa de interpretación del reglamento de copropiedad, a fin de que se declare la correcta interpretación del artículo 10 del reglamento, en el sentido que se señale que tiene especialmente la calidad de bien común el terreno singularizado en el artículo 1°, debidamente relacionado con los porcentajes de copropiedad y emplazamiento que arrojan los planos archivados bajos los N° 423, 424 y 425 al final del Registro de Propiedad del año 1996; y, en consecuencia, dejar sin efecto las anotaciones de los acuerdos de asamblea.

2) El demandado no contestó la demanda, pero en el trámite de la dúplica, pidió su rechazo.

Argumentó que la presente acción es un nuevo intento de la inmobiliaria que se declaren como suyos los bienes que le pertenecen a la comunidad en calidad de “bienes de uso común” y que no existe duda alguna que el condominio recae sobre los Lotes 68-4 y 68-5.

Sostuvo que no se puede admitir las alegaciones de la demandante en cuanto a que mediante una modificación de un reglamento de copropiedad se afecte el derecho de dominio que los copropietarios del Condominio Puerto Edén detentan sobre los bienes comunes desde hace más de 23 años y que cualquier otra pretensión que se quiera hacer valer a través de mañosas interpretaciones del reglamento, estarían en todo caso prescritas de acuerdo con los artículos 2491 y siguientes del Código Civil.

**TERCERO:** Que la sentencia de primer grado -confirmada en segunda instancia- conforme a la prueba rendida por las partes y por lo reconocido por ellas mismas, y en cuanto a lo que interesa al recurso, dio por establecidos los siguientes hechos:

1) La Inmobiliaria Maullín Limitada (antecesora de la actora) redactó unilateralmente el Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén.

Se estableció en el artículo 1° que la inmobiliaria es dueña de los inmuebles denominados Lote 68-4 y 68-5, resultante de la subdivisión del resto de la parcela 68 de la Colonia “Presidente Gabriel González Videla”, sector sur, de la comuna de Coquimbo, signado como Lote 68-1, de conformidad al plano de subdivisión



aprobado el 23 de noviembre de 1993, agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1996, bajo el N° 510.

El artículo 2° consigna que la inmobiliaria es la propietaria del Conjunto Habitacional “Condominio Puerto Edén”, y que el objeto del reglamento es regular los derechos y obligaciones recíprocas de todos los adquirentes de departamentos de las etapas 1 y 2 ya construidas, que corresponden a los edificios signados con las letras A, B, C, D y E; y, asimismo, a todos los adquirentes de las etapas que se proyectan construir en el futuro (de la tercera a octava etapa). Se deja constancia que los edificios fueron construidos al amparo del permiso de edificación N° 212-94.

El artículo 10° dispone que tendrán especialmente la calidad de bienes comunes el terreno singularizado en el artículo 1° del reglamento.

Por último, el artículo primero transitorio, bajo el epígrafe “mandato especial”, se consigna que Raúl del Río Alfaro y Cristián Figueroa Fernández quedan facultados indistintamente en forma irrevocable para modificar el reglamento, adaptándolo conforme a lo que, en definitiva, se construya en el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente, como asimismo para dictar normas complementarias, aclaratorias o rectificatorias al presente instrumento. Esta facultad expiraría a los doce meses siguientes de la recepción conforme a la Ley de Pisos del último edificio que se construya en el referido condominio.

2) La autoridad municipal otorgó la recepción definitiva parcial de los edificios A, B, C y D, el 8 de julio de 1996, y al edificio E, el 14 de enero de 1997.

3) El 19 de abril de 2011, Raúl del Río Alfaro suscribió la escritura pública de rectificación y aclaración del reglamento, en virtud del mandato conferido en el artículo primero transitorio, en el sentido que éste rige únicamente respecto de los edificios que se emplazan en el Lote 68-5, esto es, los edificios signados con las letras A, B, C, D y E, como también aquellos que a futuro se construyan en este mismo Lote 68-5, y no respecto del Lote 68-4.

4) El 7 de enero de 2012 se celebró Asamblea de Copropietarios del Condominio Puerto Edén, la cual fue reducida a escritura pública e inscrita a fojas 5.891 N° 2.353 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2013, la que da cuenta que el Comité de Administración informó a la asamblea que revisado el reglamento de copropiedad se detectó que en el artículo primero transitorio se le entregan facultades extraordinarias a Raúl del Río Alfaro y/o cualquier representante de la Inmobiliaria Maullín, respecto a actuar y modificar el reglamento de copropiedad sin tener que consultar a la asamblea, lo que es altamente perjudicial para los intereses y convivencia, debiendo ser derogado. Oído lo expuesto, la asamblea acordó con el cien por ciento de los derechos en el condominio presentes en la reunión, derogar el referido artículo primero transitorio.



5) El 12 de octubre de 2013, se celebró la Asamblea de Copropietarios del Condominio Puerto Edén, reducida a escritura pública e inscrita a fojas 5895 N° 2354 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2013.

En dicha acta se acordó rectificar y aclarar el reglamento del año 1996, ello por problemas sobre varios artículos que son perjudiciales a los intereses de la comunidad, así como revocar aquellas disposiciones y actuaciones realizadas sin la autorización de la asamblea, siendo necesario, además, actualizar el reglamento a las actuales condiciones del condominio:

i.- Se derogó el artículo 7° del reglamento, estableciendo en su reemplazo: “Los bienes comunes, podrán ser desafectados de su carácter de tal, por acuerdo de la asamblea de copropietarios, en función de los intereses y necesidades que la comunidad manifiesta, ello respecto de los bienes comunes comprendidos en los lotes 68-4 y 68-5, los cuales forman parte integrante de la comunidad, pudiendo disponer de ellos ampliamente, permitiendo la subdivisión, el arrendamiento, la venta y enajenación de aquéllas partes que no comprometan la funcionalidad del condominio. Sin que la enumeración señalada pueda considerarse taxativa”.

ii.- Se acordó dejar sin efecto y cancelar la nota marginal de la rectificación y aclaración realizada por Raúl del Río Alfaro el 20 de mayo de 2011 inscrita al margen del Reglamento de Copropiedad bajo el agregado N° 810. Ello en atención que el mandato que se hace alusión se encontraba caducado ya hace 14 años, a la fecha en la cual se realizó la rectificación. Además, no fue aprobado por la asamblea y menos con el quórum que exige el mismo reglamento que se pretendió rectificar. Asimismo, ello se contradice tanto con: a) los planos de subdivisión aprobados por la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo, bajo el N° 510 al final del Registro de Propiedad del año 1993; b) Con el mismo Reglamento de Copropiedad y; c) Es contrario con todas y cada una de las escrituras públicas de compraventa de cada uno de los copropietarios del Condominio Puerto Edén, cuyo dominio consta en las transferencias anotadas al margen de la escritura matriz inscrita a fojas 8277 N° 3319 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1993, en que se indican que los departamentos fueron emplazados sobre el inmueble denominado lote 68-4 y 68-5.

iii.- La asamblea de copropietarios acordó encargar la elaboración de los planos de los bienes comunes, los cuales comprenden a los inmuebles correspondientes a los Lotes 68-4 y 68-5, ello de conformidad al plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Coquimbo, bajo el N° 510 al final del Registro de Propiedad del año 1993, como al Reglamento de Copropiedad, y a las escrituras públicas de compraventa de cada uno de los copropietarios del Condominio Puerto Edén.





Bajo tales supuestos fácticos, la sentencia comienza señalando que todo lo relativo a la administración de los condominios, está contenido en el Título II de la Ley N° 16.357 “De la administración de los condominios”, en sus artículos 17 y siguientes; y en el Título IX del Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los que confían la administración a tres órganos diferentes, a saber: a) Las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios; b) El comité de administración, y; c) El administrador.

En efecto -expresa la judicatura- el artículo 17 de la Ley N° 16.357 dispone que todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en la ley. Lo anterior implica, que la asamblea es el órgano y autoridad suprema formada por los copropietarios y a quien le corresponde dictar las bases esenciales del funcionamiento de la comunidad, especialmente en todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes.

Dicho lo anterior, razona el tribunal, que el mandato otorgado a los representantes de la inmobiliaria en el artículo primero transitorio del reglamento se rige por los artículos 2116 y siguientes del Código Civil, en especial, por los artículos 2131, 2155 y 2163 numerales 2° y 3°, que disponen que el mandatario debe ceñirse a los términos del mandato, está obligado a dar cuenta de su gestión y que el mandato termina ya sea por la expiración del término, ya sea por la revocación del mandante.

En ese contexto fáctico y legal, el fallo indica que es forzoso concluir que, con los antecedentes aportados por la demandante no resulta posible tener por acreditada la existencia del vicio en que ésta se sustenta, dado que los actos que se reprochan a la asamblea de copropietarios del condominio, es la revocación en sesión celebrada el 7 de enero de 2012 de un mandato conferido en el reglamento a representantes de la inmobiliaria, no importa otra cosa que ejercer un derecho por parte de la asamblea que le confiere la ley, por cuanto el mandato es esencialmente revocable y al arbitrio del mandante, de conformidad al artículo 2165 del Código Civil.

En cuanto al segundo acto que se pide declarar su nulidad, consistente en el Acta de Asamblea de 12 de octubre de 2013, en que se acordó dejar sin efecto y cancelar la nota marginal de rectificación y aclaración efectuada por el representante de la inmobiliaria el 20 de mayo de 2011, la sentencia razona sobre los hechos asentados en la causa, expresando -en primer lugar- que todas las etapas de construcción del proyectos estaban amparados por los permisos de obras N° 212 de 1994 y N° 362 de 1996. En segundo lugar, la recepción parcial de las obras de las etapas A, B, C, D y E tuvo lugar el 8 de julio de 1996, respecto de 34 departamentos



de los edificios A B C y D; y el 14 de enero de 1997, respecto de las 26 unidades del edificio E. Por último, el proyecto no continuó con las siguientes etapas.

Bajo este contexto fáctico, la magistratura reflexiona que el mandato conferido en el artículo transitorio, a la fecha del otorgamiento de la escritura modificatoria del reglamento había expirado, por cuanto su vigencia duró hasta doce meses después de la recepción del último edificio, siendo el último el “E”, con fecha 14 de enero de 1997, por lo que el mandato ya se encontraba caducado ya hace 14 años.

Enseguida, indica que en el evento que estuviese vigente el mandato, el mandatario no se ciñó a los dictámenes del órgano representativo de la voluntad del Condominio, manifestada a través de la asamblea de copropietarios, a la que tampoco dio cuenta de su gestión en los términos prescritos en los artículos 2131 y 2155 del Código de Bello, de manera que no se avizora una motivación ilícita en dicha revocación.

Por último respecto del acuerdo de la asamblea de 12 de octubre de 2013, por medio del cual se sustituyó el artículo 7° del reglamento y encargó la elaboración de planos de los bienes comunes, no existe -a juicio del tribunal- una motivación ilícita puesto que de los antecedentes aportados por la demandante aparece que las partes en el juicio han discutido ante diversas instancias jurisdiccionales, la calidad de bienes comunes de los lotes 68-4 y 68-5, como se desprende del escrito presentado en la causa Rol N° 767-2020 de la Corte de Apelaciones de La Serena y del informe evacuado en la causa Rol V-6-2020 seguida ante el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo, por el Conservador de Bienes Raíces de la misma ciudad, sin que se haya allegado antecedente alguno que justifique que dicha controversia haya sido dirimida, de manera que no hay causa ilícita en el resguardo de un eventual derecho que, aun en el caso que solo revista la calidad de aparente, una de las partes estime asistirle.

Finalmente razona que la actora no acompañó prueba alguna suficiente y directa para acreditar la causa ilícita que invoca en su libelo. toda vez que de las asambleas de copropietarios del condominio no se desprende ningún motivo o razón que haya movido a los contratantes que sea contraria a la ley, a las buenas costumbres o al orden público; motivos por los cuales decide rechazar la demanda principal de nulidad absoluta.

Respecto de la acción declarativa de mera certeza de interpretación de las cláusulas del reglamento, también la deniega, por no cumplirse con sus requisitos de procedencia; asistiéndole a la actora, por lo demás, otros mecanismos legales para resguardar sus derechos de propiedad sobre los Lotes 68-4 y 68-5.

**CUARTO:** Que, para ordenar el raciocinio de los fundamentos que permitirán dilucidar la pertinencia de la impugnación anulatoria, es conveniente señalar, desde luego, que el actor ha ejercido en esta causa la acción de nulidad absoluta



contemplada en los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, a fin de que se declaren nulos los acuerdos adoptados por la Primera y Segunda Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Condominio Puerto Edén, celebradas -respectivamente- el 7 de enero de 2012 y el 12 de octubre de 2013, y reducidas cada una de ellas a escrituras públicas, por adolecer de causa ilícita, en el entendido que el motivo que indujo a su celebración fue la de apropiarse indebidamente -bajo la denominación de bienes de dominio común- de los predios que son de propiedad de la actora, consistentes en los Lotes N° 68-5 (parcialmente) y N° 68-4 (totalmente), lo que contraviene la ley, el orden público y las buenas costumbres.

**QUINTO:** Que establecido lo anterior y entrando al análisis del arbitrio de nulidad sustancial, cabe recordar que todo acto jurídico, además de la voluntad, requiere como supuesto esencial para su existencia que tenga un objeto y una causa y, para que el acto sea válido, estos deben ser lícitos.

Sobre la materia, esta Corte Suprema ha manifestado que el inciso primero del artículo 1467 del Código Civil declara que "no puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla"; y que "se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público". (Roles N° 35730-2017 y N° 2972-2022).

De la norma transcrita, se desprende claramente que la ley no exige que el autor de un acto jurídico o las partes de una convención expresen la causa, esto es, el motivo que los induce al acto o contrato. Y ello porque la ley presume que todo acto o contrato tiene una causa, constituida por los motivos que normal y ordinariamente inducen a celebrar las diversas especies o tipos de actos jurídicos. Asimismo, la ley presume que el motivo que induce a la celebración de un acto jurídico es lícito, en el sentido de que no se opone ni contraviene a la ley, al orden público o a las buenas costumbres, por lo que cada vez que se alegue la ilicitud de la causa, corresponderá al juez indagar por el motivo individual que indujo a celebrar el acto jurídico y que constituye la causa real. Sólo dicho motivo real puede ser lícito e ilícito, a diferencia del motivo que presume la ley, que siempre es lícito (Víctor Vial del Río, "Teoría General del Acto Jurídico", Quinta edición, Editorial Jurídica de Chile, 2015, pp. 208-210). En el mismo sentido, se ha resuelto: "[...] ha de entenderse que la causa es lícita a menos que se acredite la ilicitud". (Corte de Apelaciones de Concepción, 8 de noviembre de 1988, *Jurisprudencia al Día*, Ediar, 1988, t.2, N°188, p.867).

Por último, es preciso indicar que, no obstante que nuestro Código Civil da como ejemplo de causa ilícita: "la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o un hecho inmoral", no es posible hacer un catálogo de causas ilícitas, pues la ilicitud es una noción variable, como lo es la de las buenas costumbres. (Ramón



Domínguez Águila, “Teoría General del negocio jurídico”, Segunda edición actualizada, Editorial Jurídica de Chile, 2014, p.163).

**SEXTO:** Que, como ya fuera enunciado, la sentencia censurada rechazó la demanda al concluir que, del análisis y valoración de la prueba rendida en la causa, no se pudo establecer la ilicitud del motivo que indujo a los copropietarios a adoptar la decisión de modificar el reglamento de copropiedad y, por el contrario, se estableció que los acuerdos adoptados fueron realizados por el órgano competente y dentro de sus facultades legales, no existiendo una causa ilícita en su actuar.

**SÉPTIMO:** Que de conformidad con lo reseñado en el motivo que precede, se observa que los sentenciadores al rechazar la demanda de nulidad absoluta por causa ilícita, han hecho una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, ya que de manera acertada han razonado y concluido que no hay ilicitud en el motivo que indujo a los copropietarios de adoptar la decisión de modificar el reglamento de copropiedad, por ser, además, una facultad que les otorga la ley expresamente a la Asamblea de Copropietarios, en su calidad de órgano que administra el Condominio.

En efecto, todo lo relativo a la administración de la copropiedad inmobiliaria está básicamente regulada en una ley especial que, a la época de celebración del acto, era la Ley N° 19.537. En dicho cuerpo normativo, en sus artículos 17 y siguientes, y en el Título IX del Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se confiaba la administración de los condominios a tres órganos diferentes, a saber: a) las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios; b) el Comité de Administración y; c) el administrador.

En lo que interesa al recurso, la Asamblea de Copropietarios es el órgano y autoridad suprema, formada por los copropietarios, que se gobierna por el principio de las mayorías, y a quien corresponde dictar las bases esenciales del funcionamiento de la comunidad, especialmente todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes.

El artículo 17 inciso 3° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria consagró y reguló el funcionamiento de las asambleas en sesiones ordinarias y extraordinarias. En estas últimas, pueden ser tratadas como materias, entre otras, la modificación del reglamento de copropiedad (art. 17 inciso 5° N° 2), la construcción de bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, y la enajenación y arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes (art. 17 inciso 5° N° 4 y N°7).

Atento lo expresado, queda en evidencia que el órgano facultado por la ley para adoptar decisiones sobre la administración del condominio y, en especial, sobre el reglamento de copropiedad y bienes comunes, es justamente la Asamblea de Copropietarios, lo que aconteció en autos. Ello es, sin perjuicio que si faltase un



requisito de validez de la citación de la Asamblea -como lo alega la actora que no fue convocada a la realización de la sesión extraordinaria a pesar de ser copropietaria- es materia de otra acción y no la presente, en la que sólo se invocó como causal de nulidad de absoluta, la causa ilícita, no vislumbrándose infracción a los artículos 1467 y 1682 del Código Civil.

**OCTAVO:** Que, en esta línea de razonamiento, asimismo no se aprecia contravención a la normativa que regula el mandato por cuanto se estableció como hecho de la causa, que las facultades y poderes expiraron por el vencimiento del plazo pactado en el mismo contrato, esto es, 12 meses después de la recepción conforme a la Ley de Pisos del último edificio que se construya en el referido condominio, lo que ocurrió el 17 de enero de 1998, ya que la recepción definitiva parcial del Edificio “E”, es de fecha 17 de enero de 1997, no pudiendo esta Corte por la limitación del artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, alterar los supuestos fácticos que vienen asentados por los jueces del fondo.

En cuanto a la transgresión a los artículos 1560 y 1562 del Código Civil, ello tampoco es efectivo, siendo necesario recordar que la interpretación de los contratos pertenece a la esfera de las facultades propias de los jueces de la instancia, sujeta a la revisión de esta Corte de Casación sólo en el evento que por tal labor se desnaturalice lo acordado por los contratantes, lo que no ha acontecido en este caso, ya que los sentenciadores han realizado una interpretación correcta del mandato teniendo en consideración, en primer lugar, la intención de lo pactado en la misma cláusula primera transitoria del reglamento, al establecer un término de expiración y, en segundo lugar, las facultades que le confiere la ley al mandante de revocar el mandato por ser este último, esencialmente revocable.

Respecto a la vulneración a las leyes reguladoras de la prueba, en específico, al artículo 1700 del Código Civil, ello no es efectivo, por cuanto en forma correcta los sentenciadores analizaron y valoraron en conjunto toda la prueba documental debidamente acompañada al proceso, que demuestra la licitud de la causa en los actos que pide la demandante su nulidad.

Por último, en lo referente a la contravención a la normativa que regula el dominio y la posesión de los inmuebles y de los bienes en común, de las alegaciones que efectúa el recurrente se desprende claramente que se basan en hechos no establecidos en el proceso, ya que dicen relación con determinar si el Lote 68-4 y parte del Lote 68-5, son de exclusiva propiedad de la actora o si son bienes en común del Condominio Puerto Edén; asunto que se debe dilucidar bajo la interposición de una acción de distinta naturaleza a la que se conoce en este juicio.

**NOVENO:** Que las circunstancias descritas en los razonamientos que anteceden traen por consecuencia que el recurso de casación en el fondo deberá ser desestimado.



Por estas consideraciones y de conformidad, además, a lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Guillermo Arthur De la Maza, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de trece de diciembre de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de La Serena.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del ministro Sr. Silva C.

**Rol N° 619-2024.-**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman los Ministros señor Prado y señora Repetto, por estar con feriado legal.



En Santiago, a tres de junio de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

