

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Coquimbo
CAUSA ROL : C-1936-2018
CARATULADO : INMOBILIARIA RAUL DEL RÍO
LIMITADA/CONDOMINIO PUERTO EDÉN

Coquimbo, treinta y uno de Diciembre de dos mil veintidós

VISTOS:

Con fecha 29 de agosto de 2018, comparece don Gonzalo López Ríos, abogado, en representación de INMOBILIARIA RAÚL DEL RÍO LIMITADA, ambos con domicilio para estos efectos en La Serena, calle O' Higgins N° 419, quien deduce demanda ordinaria de nulidad absoluta por causa ilícita de los acuerdos de la asamblea de copropietarios que modifican el reglamento de copropiedad de CONDOMINIO PUERTO EDÉN, inscrito a fojas 4412, bajo el N° 1803, del Registro de Hipotecas del año 1996, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, acuerdos que fueron inscritos a fojas 5891 N° 2353 y a fojas 5895 N° 2354, ambos del Registro de Hipotecas del año 2013, a cargo del citado Conservador y anotadas al margen del reglamento de copropiedad citado, en contra de CONDOMINIO PUERTO EDEN, persona jurídica de derecho privado, rol único tributario N° 73.762.800-0, con domicilio en Coquimbo, Avenida Los Pescadores N° 1856, representada legalmente por su administrador, don Maykel Jorquera Tapia, abogado, cédula de identidad N° 15.494.498-2, con domicilio en La Serena, calle Balmaceda N° 469, oficina N° 24, a objeto que se declaren nulas tales modificaciones y, consecuentemente, se dejen sin efecto las correspondientes anotaciones practicadas al margen del Reglamento de Copropiedad del CONDOMINIO PUERTO EDEN, fundado en que la demandada ha procurado, interpretando mañosamente el artículo 10 del reglamento de copropiedad, atribuirles la calidad de “bienes de dominio común” a superficies urbanas de terreno que son de propiedad de la demandante. Señala como antecedentes, que la sociedad INMOBILIARIA MAULLÍN LIMITADA – hoy llamada INMOBILIARIA RAÚL DEL RÍO LIMITADA - proyectó un conjunto habitacional de 22 edificios, ubicados en el lote 68-5, que resultó de la subdivisión la parcela 68 de la Colonia Presidente Gabriel González Videla, sector Vegas Sur, de la comuna de Coquimbo, indicando que, con fecha 30 de agosto de 1996, ante el Notario Público de



Santiago, don Eduardo Diez Morello, 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 del año 1996, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, y tenía por objeto regir dicho conjunto habitacional proyectado por la empresa inmobiliaria que representa. Precisa que en el artículo primero del referido reglamento se singularizan los inmuebles denominados los lotes 68-4 y 68-5, los que corresponden a inmuebles distintos, con roles de avalúo diferentes, que no obstante ello comparten la misma inscripción de dominio y luego se detalla que el conjunto habitacional que se proyecta construir se encuentra dividido en ocho etapas, todas las cuales se emplazarían íntegramente en el Lote 68-5, conformadas por 22 edificios, signados desde la letra “A” hasta letra “V” , ambas letras inclusive, que comprenden un total de 222 departamentos y un local comercial, todo lo cual queda de manifiesto en los planos confeccionados por los arquitectos señores Darraidou y Larraín, que se archivaron bajo los números 423, 424 y 425 al final del Registro de Propiedad del año 1996, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo. Expone que, por diversas razones, sólo se construyeron las dos primeras etapas previstas en el proyecto, consistentes en total en 5 torres de edificios signadas con los literales A, B, C, D y E y que, en el artículo segundo del reglamento se especifica que a la fecha de otorgamiento del dicho instrumento se encontraban construidas dichas etapas (1 y 2), circunstancia que se consolidaría en el tiempo. Agrega que el artículo décimo del reglamento, que lleva por título “determinación de los bienes comunes y uso de piscina y gimnasio” , expone 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 los departamentos el uso y goce de sus respectivos inmuebles, expresando a continuación que: “tendrán especialmente la calidad de bienes comunes: el terreno singularizado en el artículo primero de este Reglamento” . Expresa que, siguiendo esa línea de ideas, es preciso remitirse al artículo primero del citado reglamento, el cual singulariza los inmuebles denominados 68-4 y 68-5, de propiedad plena, exclusiva, excluyente e integra en aquella época de INMOBILIARIA MAULLIN LIMITADA, inmuebles 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, en los términos ya



descritos, todo ello conforme a los planos confeccionados por los arquitectos señores Darraidou y Larraín, que se archivaron bajo los números 423, 424 y 425 al final del Registro de Propiedad del año 1996, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo. Menciona que don Raúl Del Río Alfaro, representante legal de la INMOBILIARIA MAULLIN LIMITADA – hoy INMOBILIARIA RAUL DEL RIO LIMITADA – en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo primero transitorio del reglamento, por escritura pública de 19 de abril de 2011, otorgada ante don Patricio Raby Benavente, Notario Público de la 5° Notaría de Santiago, procedió a rectificar y aclarar el reglamento de copropiedad del CONDOMINIO PUERTO EDÉN, de la cual se tomó nota al margen del reglamento, con fecha 20 de mayo de 2011 y se agregó bajo el número 810 al final del Registro de Propiedad de dicho año, del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo., señalando en dicho instrumento ratificatorio lo siguiente: “Dos) 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 sesenta y ocho guion cinco, esto es los edificios signados con las letras A, B, C, D y E como también aquellos que a futuro se construyan en éste mismo lote sesenta y ocho guion cinco. Lo anterior queda de manifiesto especialmente del examen del plano de la ley de venta por piso, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo bajo el número cuatrocientos veintitrés, con fecha veintisiete de Agosto de mil novecientos noventa y seis, donde costa que todas las etapas de construcción amparadas por el permiso de obra doscientos doce de mil novecientos noventa y cuatro y trescientos sesenta y dos se mil novecientos noventa y seis, ambos de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo, se encuentran emplazadas únicamente en el lote sesenta y ocho guion cinco” . Manifiesta que, al tenor de lo expuesto, no cabe duda que los bienes de dominio común referidos en el artículo decimo del reglamento se encuentran debidamente detallados en cuanto a su emplazamiento, superficie y coeficiente de prorrato, en los planos que ha mencionado y que se citan en el mismo reglamento, de tal suerte que la remisión que realiza artículo décimo al artículo primero del reglamento, debe entenderse hecha también a los planos agregados bajos los números 423, 424 y 425 invocados en ese artículo y, asimismo, queda de manifiesto en la escritura de rectificación anotada al margen del propio reglamento el a 20 de mayo de 2011, afirmación que alega no es antojadiza, sino que encuentra su fundamento en la ley N° 19.537 sobre



copropiedad inmobiliaria, que en su artículo 11 prescribe que: “los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que refiere el inciso tercero del artículo 4° y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10” . Añade que en los planos que se ha mencionado, esto es, los agregados bajo los números 423, 424 y 425, se especifica pormenorizadamente el emplazamiento de cada una de las ocho etapas, que comprenden 22 edificios en total, que conforman el conjunto habitacional proyectado, apreciándose en el plano agregado N° 423, en general, el emplazamiento de las ocho etapas del proyecto en el lote 68-5 y en el plano agregado bajo el N° 425 se detallan las relaciones de superficies aplicables en cada etapa, en sendos cuadros elaborados de conformidad a lo dispuesto en la ley de ventas por piso, con indicación de los porcentajes de proporcionalidad, en la superficie común aplicable, respecto de cada uno de los 222 departamentos y el local comercial proyectados, los cálculos de rigor son detallados en el mismo plano, con señalamiento exacto del factor de prorratio empleado en las operaciones pertinentes. Afirma que en razón de lo explicado y teniendo presente lo dispuesto en el Reglamento, la rectificación realizada por don Raúl del Río Alfaro en el año 2011 y los planos de la ley de venta por pisos, es posible concluir: 1º Que el Condominio Puerto Edén se encuentra emplazado exclusivamente en el lote 68-5, resultante de la subdivisión la parcela 68 de la Colonia Presidente Gabriel González Videla, sector Vegas Sur, de la comuna de Coquimbo; 2º Que en dicho lote sólo se ejecutó parcialmente el proyecto de conjunto habitacional originalmente trazado, construyéndose únicamente las etapas I y II del proyecto; 3º Que los bienes comunes correspondientes a los propietarios de las etapas construidas se encuentran determinados en los planos que se archivaron bajo los números 423, 424 y 425 al final del Registro de Propiedad del año 1996, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, de tal suerte que, cualquier pretensión en orden a extender el dominio de la copropiedad inmobiliaria que comprenda una mayor cabida respecto de los bienes comunes resulta totalmente inadmisibile.



En cuanto a los hechos que motivan la interposición de la demanda, sostiene que los acuerdos de la asamblea de copropietarios del CONDOMINIO PUERTO EDÉN que se impugnan contienen modificaciones al reglamento de copropiedad que son nulas de nulidad absoluta, por adolecer de causa ilícita, dado que estos acuerdos han tenido por propósito causar daño patrimonial a su representada, por la vía de calificar de “bienes de dominio común” el resto de un inmueble que le pertenece, a través una mañosa interpretación del artículo 10 del Reglamento de Copropiedad, todo ello en abierta e inexcusable contravención a la determinación de los bienes de dominio común que les corresponden a las etapas I y II del Proyecto Habitacional Condominio Puerto Edén que constan en los planos de la ley de venta por pisos ya citados. En relación al acuerdo de la primera asamblea de copropietarios del CONDOMINIO PUERTO EDÉN, afirma que a fojas 5891 N° 2353 del Registro de Hipotecas del año 2013, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, corre inscrito extracto de escritura pública del acta de la primera asamblea extraordinaria de copropietarios del Condominio Edén, celebrada el 07 de enero de 2012, cuya escritura inscrita fue otorgada el 01 de marzo de 2012, ante don Sergio Yaber Lozano, Notario Público de Coquimbo. Alega que en dicha asamblea 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 los señores don Raúl del Río Alfaro y/o don 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 (reglamento)” , así como cualquier disposición que le otorgare facultades especiales, por sobre la asamblea de copropietarios, estimando la asamblea en el acta referida que resultaba altamente perjudicial para los intereses de los copropietarios el ejercicio de dichas facultades, que no requieren consulta de la asamblea. Sin perjuicio ello, hace presente que, al acordar la derogación del mandato irrevocable antes mencionado, se reproduce parcialmente la descripción de los poderes de rectificación y aclaración de los Sres. Raúl del Río y Cristian Figueroa, omitiéndose convenientemente aquella parte del texto que indica la finalidad de tales poderes, que no consiste en pasar por alto las facultades de la asamblea, sino en la adaptación del reglamento conforme “a lo que en definitiva



se construya” . Argumenta que la finalidad de esta modificación al reglamento es clara y denota las reales intenciones de la asamblea de copropietarios, consistente en derogar las facultades de adecuación del reglamento conferidas irrevocablemente a los señores don Raúl Del Río Alfaro y don Cristian Figueroa, para que de esta manera nada pueda alterar la artificiosa interpretación del artículo 10 del reglamento de la demandada, y apropiarse, bajo la calificación artera de “bienes de dominio común” , de una enorme superficie urbana, de dominio de su representada, con altas proyecciones de contractibilidad y creciente valor comercial, para lucrar con ella. En cuanto a los acuerdos de la segunda asamblea extraordinaria de copropietarios del CONDOMINIO PUERTO EDEN, celebrada con fecha 12 de octubre de 2013, que modifican nuevamente el reglamento de copropiedad, indica que a fojas 5893, N° 2354 del Registro de Hipotecas del año 2013, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, corre inscrito extracto de reducción escritura pública del acta de la segunda asamblea extraordinaria de copropietarios del Condominio Edén, escritura otorgada el 17 de octubre de 2013, ante don Sergio Yaber Lozano, Notario Público de Coquimbo. Manifiesta que en dicha asamblea se adoptaron los siguientes acuerdos que apuntan derechamente al objetivo final de la demandada: I. Primer Acuerdo: Se acordó dejar sin efecto y cancelar la nota marginal de la rectificación y aclaración, realizada con fecha 20 de mayo de 2011, efectuada por don Raúl del Río Alfaro, inscrita al margen del reglamento de copropiedad bajo el agregado de propiedad N° 810 del mismo año, expresando por motivación para aquello que “el mandato que se hace alusión se encontraba caducado ya hace catorce 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” , añadiendo de forma conveniente y haciendo caso omiso al tenor del reglamento y el mérito de los planos N° 423, 424 y 425, que la rectificación es errónea en su contenido, por cuanto en las transferencias de cada departamento consta que la construcción se encuentra emplazada en los lotes 68-4 y 68-5. Recuerda que, en el año 2011 don Raúl de Río Alfaro, en uso de las facultades que se confirieron en el artículo primero transitorio del reglamento, aclaró y rectificó el mismo documento, declarando que aquel rige exclusivamente para el lote 68-5 y no respecto del lote 68-4, conforme lo arrojado por sus planos y el propio reglamento, resultando aplicables a las etapas construidas en dicho inmueble y las que a futuro



se construyan, rectificación que guarda relación con el proyecto de conjunto habitacional CONDOMINIO PUERTO EDEN, apreciándose claramente en el plano N° 423 que todas las etapas del proyecto se encuentran emplazadas, sin excepción, en el lote 68-5. II. Segundo Acuerdo: Expone que la asamblea extraordinaria 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 Lote 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, el reglamento de copropiedad y las escrituras públicas de compraventa, de cada uno de los copropietarios. Señala que el plano al que alude la asamblea no dice relación con el proyecto de conjunto habitacional que nos ocupa, toda vez que los planos correspondientes al proyecto y que fueron elaborados dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 11 de la ley 19.537, son los planos agregados bajos los números 423, 424 y 425, ya individualizados en su presentación, refiriéndose la asamblea a un plano distinto, que dice relación la subdivisión predial del lote 68 de la Colonia Presidente Gabriel González Videla, sector Vegas Sur, de la comuna de Coquimbo y que en nada concierne al proyecto de conjunto habitacional CONDOMINIO PUERTO EDEN, resultando a su parecer curioso que la asamblea se sirva de un plano de subdivisión predial del lote 68, datado en el año 1993, en el cual no existe referencia alguna al proyecto de conjunto habitacional y sus pormenores, para elaborar su plano de bienes comunes, omitiendo los planos pertinentes explícitamente citados en el reglamento. Afirma que el Tribunal podrá apreciar del tenor de esos acuerdos la intención de la asamblea en orden a apropiarse indebidamente, bajo la denominación de “bienes de dominio común”, de extensas superficies urbanas de los lotes 68-5 de una superficie total aproximada de 22.275 metros cuadrados, y 68-4 de una superficie aproximada de 10.742 metros cuadrados, intención que queda refrendada en el tenor del siguiente pasaje consignado en acta, que reproduce: “Es necesario actualizar el Reglamento de Copropiedad a las actuales condiciones del Condominio, para lo cual el comité en conjunto con el administrador han propuesto lo siguiente: Uno.- Por acuerdo de la asamblea de propietarios, se deroga el artículo 7° del Reglamento, estableciendo en su reemplazo lo siguiente: “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 manifieste, ello respecto a los bienes comunes comprendidos en los lotes sesenta y ocho guion cuatro y sesenta y ocho guion cinco, las cuales forman parte integrante de la comunidad pudiendo disponer de ellos ampliamente, permitiendo la subdivisión, el arrendamiento, la venta y la enajenación de aquellas partes que no comprometan la funcionalidad del condominio. Sin que la enumeración señalada puede considerarse taxativa”, expresando que queda 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, concluyendo que los acuerdos antes mencionados, en atención al fin que persiguen, adolecen de una causa ilícita.

En relación a la ya referida nota marginal de fecha 06 de noviembre de 2013 que deja sin efecto la rectificación y aclaración del reglamento realizada por don Raúl del Río Alfaro, anotada al margen del reglamento con fecha 20 de mayo de 2011, alega que dicha actuación revela el ánimo de la asamblea de apropiarse, mediante una torcida interpretación del reglamento, de terrenos de propiedad de su representada, bajo el amparo de la institución de los llamados “bienes de dominio común”. Declara que, según ha relatado, no cabe duda alguna, ni jurídica ni fáctica, que la parte del proyecto efectivamente construida e incluso la proyectada originalmente en su totalidad, se emplaza en el lote 68-5, de tal suerte que el lote 68-4 bajo ninguna circunstancia podría ser considerado bien común del CONDOMINIO PUERTO EDÉN, agregando que la mención de este lote en los diferentes instrumentos se explica simplemente porque ambos lotes mencionados comparten inscripción de dominio. Por otro lado, manifiesta que los bienes comunes de las etapas I y II del proyecto de Conjunto Habitacional, se encuentran precisamente determinados en los planos elaborados a propósito de dicho proyecto, los que además son citados en el reglamento de copropiedad, en la inscripción de dominio de los lotes 68-4 y 68-5, así como en las inscripciones individuales de los departamentos resultante de tales etapas, no resultando en consecuencia razonable considerar bienes comunes el lote 68-4, por cuanto en los planos en nada se considera tal inmueble para el desarrollo del proyecto ni el cálculo de los porcentajes de prorrato pertinentes para determinación derechos sobre bienes comunes.



En cuanto al derecho, alega que las modificaciones al reglamento de copropiedad son nulas, de nulidad absoluta, por adolecer de causa ilícita, citando al efecto los artículos 1682, 1467, 670 del Código Civil y el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, argumentando que los acuerdos que se impugnan, según se desprende claramente de su tenor, pretenden hacer caso omiso a la norma constitucional y a las disposiciones sustantivas que cita, para apropiarse de manera ilegítima e ilegal de bienes de dominio de su representada, sosteniendo que, por esta razón la causa es ilícita, tratándose de una contravención abierta e inexcusable a las normas que citadas. Concluye que la causa que motivó la adopción de tales acuerdos es ilícita, porque es contraria no sólo a la ley, sino también al orden público y las buenas costumbres, en los términos del artículo 1467 del Código Civil, configurándose de esta manera el vicio de nulidad absoluta que denuncia. Finalmente, cita el artículo 1683 del Código Civil, para hacer presente que la demanda se ha interpuesto dentro del término legal.

Respecto de la determinación de los bienes de dominio común, afirma que el derecho que corresponde a cada unidad sobre los inmuebles de dominio común se encuentra determinado en los planos que exige el artículo 11 de la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, y el artículo 3 del Reglamento de dicha Ley, detallando que la Ley N° 19.537 fue publicada en el Diario Oficial el 16 de diciembre de 1997, pudiendo observarse que es posterior al reglamento referido en autos y a los planos mencionados, rigiendo a la época del reglamento la Ley 6.071 conocida como Ley de Venta por Piso, derogada precisamente por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en su artículo 48. Sin embargo, indica que por expresa disposición del artículo 49 de dicho cuerpo legal “la presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la ley de propiedad horizontal...”, resultando totalmente aplicables las disposiciones de la ley 19.537. Menciona que el artículo 11 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria dispone que “los planos del condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, con los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden número numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10”, disposición que se



complementa con el artículo 3 del Reglamento de la referida Ley, al expresar que:

“las unidades que integren el condominio, como asimismo los sectores en que este se divide, los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el plan regulador respectivo y los establecidos como mínimo para los condominios de viviendas sociales en el artículo 8° de la Ley N° 19.537 y los bienes de dominio común, incluyendo en ellos los estacionamientos de visitas, si los hubiere, deben singularizarse en los planos del condominio aprobados por la dirección de obras municipales” y en tal orden de ideas, el artículo 3 de la ley de copropiedad inmobiliaria y el artículo 10 de su reglamento prescriben que el derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarlo al avalúo fiscal respectivo. Luego, sostiene que en ningún caso la circunstancia de no haberse ejecutado etapas de un proyecto inmobiliario importa que las etapas concluidas incrementen su porcentaje de derechos sobre los bienes comunes. Añade que, a su turno, el artículo 12 del mismo cuerpo legal, dispone que: “Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10. La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones: 1) La fecha de la inscripción; 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió; 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes; 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad; 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y 6) La firma del Conservador” . Teniendo presente el numeral 5 de la norma transcrita, argumenta que aparece claro que la determinación de los bienes comunes no sólo se refleja en el reglamento de copropiedad, sino que además recibe mención en los títulos traslativos de cada uno de los copropietarios por expresa disposición legal, de tal suerte que éstos igualmente conocen o deben conocer la específica determinación de los bienes comunes que se extrae de los referidos planos 423, 424 y 425. En suma, revela que, conforme los textos legales reproducidos, resulta claro que la determinación específica y pormenorizada de los bienes de dominio común de un condominio se



encuentra en sus respectivos planos, en los porcentajes que individualmente le correspondan a cada unidad, por lo que, a juicio de su parte, la correcta interpretación del artículo 10° del reglamento que nos ocupa y su referencia al artículo 1° del mismo instrumento, requiera necesariamente para su comprensión racional y coherente la debida remisión a los planos que se citan en el artículo 1° , dado que en tales instrumentos se expresa y consignan los espacios comunes y emplazamiento de las etapas (plano N° 423) y también los cuadros de relación de superficies (plano N° 424). Expresa que la demandada, por su parte, haciendo caso omiso de estos preceptos legales y a los planos pertinentes, agregados números 423, 424 y 425, ha pretendido, a través del despliegue de los actos descritos, asentar su interpretación, en orden a que el resto del Lote 68-5 y el Lote 68-4 serían bienes de dominio común, que beneficiarían a los copropietarios de las únicas etapas construidas del proyecto original, etapas primera y segunda, en un verdadero e injustificado incremento de sus derechos sobre los bienes comunes, sin sustento legal o reglamentario que lo avale.

En virtud de lo expuesto, previas citas legales, solicita en definitiva que se declare la nulidad absoluta, por causa ilícita, de los acuerdos de la asamblea de copropietarios que modifican al reglamento de copropiedad de CONDOMINIO PUERTO EDÉN, inscrito a fojas 4412, bajo el N° 1803, del Registro de Hipotecas del año 1996, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, efectuadas en las asambleas de copropietarios de dicho condominio, de fechas de 07 de Marzo de 2013 y de 12 de Octubre de 2013, inscritas, a fojas 5891 N° 2353 y a fojas 5895 N° 2354, ambas del Registro de Hipotecas del año 2013, a cargo del precitado Conservador y anotadas al margen del reglamento de copropiedad referido y, consecuentemente, deje sin efecto las respectivas notas practicadas al margen del Reglamento de Copropiedad del CONDOMINIO PUERTO EDEN, con expresa condenación en costas.

En subsidio de la demanda principal de nulidad, interpone demanda de interpretación del reglamento de copropiedad en procedimiento ordinario declarativo, en contra de CONDOMINIO PUERTO EDEN, representada por su administrador don Maykel Jorquera Tapia, ya individualizados, a fin de que se declare la correcta interpretación del artículo décimo del Reglamento de Copropiedad, en el sentido que se señale que tiene especialmente la calidad de bien común el terreno



singularizado en el artículo primero de dicho reglamento, debidamente relacionado con los porcentajes de copropiedad y emplazamiento que arrojan los planos archivados bajo los números 423, 424 y 425 al final del Registro de Propiedad del año 1996, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo y, en consecuencia, dejar sin efecto las anotaciones practicadas al margen del reglamento el 06 de noviembre de 2013, fundado en los antecedentes fácticos planteados en la demanda principal, que da por reproducidos, adicionando las siguientes consideraciones: alega que los copropietarios del CONDOMINIO PUERTO EDEN han generado una impropia interpretación del artículo 10 del reglamento, considerando bienes de dominio común los lotes 68-4 y 68-5, en su totalidad, interpretación impropia que deriva, en parte, de la ejecución incompleta del proyecto de conjunto habitacional originalmente planificado, dado que al haberse construido y finalizado únicamente la primera y segunda etapa, no ejecutándose en consecuencia las seis etapas restantes, el lote 68-5 quedó con vastos sectores baldíos, en los cuales se proyectó construir 17 edificios más. Al respecto, hace presente que las etapas no ejecutadas, pero debidamente proyectadas en el reglamento y los planos del condominio, constituían cerca del 75% del proyecto, motivo por el cual, de haberse construido todas las etapas, no habría margen ni interés de esta impropia interpretación del reglamento, ya que no existiría esta valiosa superficie urbana apropiable para los copropietarios, sosteniendo que la superficie no utilizada o disponible del lote 68-5 ha generado el interés de los propietarios de la primera y segunda etapa de aumentar impropriamente la extensión de los bienes de dominio común, con la finalidad última de arrendar u enajenar el excedente de aquellas partes que no comprometan la funcionalidad de las etapas primera y segunda. Argumenta que, en estricto rigor, para cuantificar la superficie del lote 68-5 que corresponde a dominio común respecto de los copropietarios de las etapas primera y segunda, resulta indispensable recurrir a los porcentajes de prorratio aplicables conforme el plano agregado N° 424, no alterándose de ninguna forma la determinación por la no ejecución de las etapas seis etapas restantes del proyecto de conjunto habitacional. Agrega que, al no haberse ejecutado tales etapas y, lógicamente, no haberse enajenado las unidades resultantes de los mismos, no cabe sino concluir que su representada sigue siendo la propietaria del lote 68-5, con deducción únicamente de lo transferido con ocasión de las etapas primera y segunda y los bienes comunes proporcionales de dichas etapas,



continuando plenamente vigente su dominio en todo el resto de la inscripción. Expresa que, no obstante los antecedentes que se han expuesto y que no pueden ser sino de conocimiento de la demandada, la asamblea de copropietarios de las etapas primera y segunda del conjunto habitacional CONDOMINIO PUERTO EDEN, han interpretado en su beneficio y haciendo caso omiso a los planos agregados bajo los número 423, 424 y 425 del Registro de Propiedad del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, que el resto del lote 68-5 se trataría íntegramente de un bien de dominio común, así como el lote 68-4, en el cual nunca se consideró explícitamente el desarrollo de parte alguna del proyecto del conjunto habitacional CONDOMINIO PUERTO EDÉN, pretendiendo apropiarse a título de bien de dominio común, mediante mañosas modificaciones del reglamento, de aquellos sectores del lote 68-5 en las cuales se proyectó el emplazamiento de las restantes seis etapas del conjunto habitacional, correspondiente a la superficie necesaria para el levantamiento 17 edificios y los estacionamientos correspondientes y la totalidad del lote 68-4, en el cual no existe ni ha existido parte alguna del proyecto de conjunto habitacional. Argumenta que la impropia interpretación del artículo 10 del reglamento contraviene especialmente el plano agregado bajo el N° 425 del Registro de Propiedad del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, que contiene los cuadros de la ley de venta por piso, respecto a cada una de las 8 etapas del Conjunto Habitacional, con indicación de cada uno de los 22 edificios, con el detalle de cada uno de los 222 departamentos y el local comercial, la superficie común prorratable y porcentajes de proporcionalidad correspondientes. Expone que, salvo las unidades de condominio vendidas y aquella porción de terreno del lote 68-5 que con estricto apego a los planos del condominio les corresponda a título de bienes de dominio común a los copropietarios de las etapas primera y segunda, el resto de dicho inmueble es de propiedad de Inmobiliaria Raúl Del Río Limitada – antes Inmobiliaria Maullín Limitada - pudiendo ésta desarrollar allí nuevos proyectos inmobiliarios de su interés, añadiendo que así consta en certificado de dominio vigente respecto de los lotes 68-5 y 68-4, inmuebles que corren inscritos a fojas 8.277 N° 319 del Registro de Propiedad de 1993, a cargo del Conservador de Bienes Raíces Coquimbo, quien certifica que, revisados los índices de los registros de propiedad, el dominio del resto de los inmuebles singularizados se encuentra actualmente vigente a nombre de su representada.



En cuanto al derecho, apoya su demanda en las siguientes consideraciones jurídicas: En primer lugar, indica que su parte ha sostenido que para determinar los bienes de dominio común del condominio es indispensable recurrir a los planos del proyecto, elaborados conforme lo ordenan los artículos 11 de la Ley N° 19.537 de copropiedad inmobiliaria, detallado en el artículo 3 del reglamento de dicha ley, normas que transcribe, reiterando que, en ningún caso la circunstancia de no haberse ejecutado etapas de un proyecto inmobiliario importa que las etapas concluidas incrementen su porcentaje de derechos sobre los bienes comunes. A su juicio, la correcta interpretación del artículo 10° del reglamento de copropiedad y su referencia al artículo 1° del mismo instrumento requiere necesariamente para su comprensión racional y coherente, la debida remisión a los planos que se citan en el artículo 1° , dado que en tales instrumentos se expresa y consignan los espacios comunes y emplazamiento de las etapas (plano N° 423) y también los cuadros de relación de superficies (plano N° 424). Acusa que la demandada, por su parte, haciendo caso omiso de estos preceptos legales y a los planos pertinentes – agregados números 423, 424 y 425 - ha pretendido, a través del despliegue de los actos ya descritos, asentar su interpretación, en orden a que el resto del Lote 68-5 y el Lote 68-4 serían bienes de dominio común, que beneficiarían a los copropietarios de las únicas etapas construidas del proyecto original, etapas primera y segunda, en un verdadero e injustificado incremento de sus derechos sobre los bienes comunes, sin sustento legal o reglamentario que lo avale. En segundo lugar, argumenta que, en aquellos casos que no apareciere voluntad en contrario, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato. Continúa diciendo que, en base a una torcida interpretación del artículo 10 del reglamento, la demandada pretende arrogarse los bienes de dominio común como si se tratará del proyecto original ejecutado en su totalidad, en circunstancias que se desarrolló sólo un 25% del mismo y apropiarse abusivamente de los sectores del inmueble en los cuales se emplazarían las restantes seis etapas no ejecutadas del proyecto de conjunto habitacional, esto último sin fundamento legal ni reglamentario, pretensión desmedida de la demandada que queda en evidencia en las actas de asambleas extraordinarias ya transcritas, que no pueden conciliarse con una interpretación coherente del reglamento. Hace presente que el artículo 1563 del Código Civil dispone que “en aquellos casos en que no aparezca voluntad en contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del



contrato” , precepto conforme al cual resulta de sentido común y de la naturaleza del reglamento de copropiedad, que los sectores o zonas de un inmueble, acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, y que se encuentren destinadas al emplazamiento de las unidades del condominio, no se consideren bienes de dominio común, en atención a que, precisamente, dichas unidades están destinadas a ser enajenadas por la inmobiliaria a terceros, resultando difícil que el reglamento en su artículo décimo establezca que todos los inmuebles singularizados en la cláusula primera se consideren bienes comunes, por que dicha interpretación importaría desnaturalizar el objeto mismo del proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar. En este orden de ideas, manifiesta que lo lógico parece ser que la remisión hecha por el artículo 10 al artículo 1 del reglamento, sea también una remisión a los planos citados en dicho artículo, los cuales fueron elaborados conforme lo ordena la ley del ramo, que contienen específicamente la singularización de áreas comunes y emplazamiento de las unidades del condominio, resultando esa interpretación armoniosa con la naturaleza y objeto del reglamento.

En mérito de lo expuesto y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda subsidiaria de interpretación de reglamento de copropiedad y que se dé lugar a ella, declarando que la correcta interpretación del artículo décimo de reglamento de copropiedad, en el sentido que señale que tienen especialmente la calidad de bien común el terreno singularizado en el artículo primero de dicho reglamento, debidamente relacionado con los porcentajes de copropiedad y emplazamiento que arrojan los planos archivados bajo los números 423, 424 y 425 al final del Registro de Propiedad del año 1996, a cargo del precitado Conservador y, en consecuencia, deje sin efecto las anotaciones practicadas al margen del reglamento el 06 de noviembre de 2013, con expresa condenación en costas

Con fecha 08 de octubre de 2018 se notificó personalmente la demanda a don Maykel Jorquera Tapia, en representación de Condominio Puerto Edén.

Con fecha 19 de julio de 2019, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

Con fecha 26 de julio de 2019, la parte demandante evacuó el trámite de réplica siendo ésta de mero trámite.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJNYXDDQPFB

Con fecha 06 de agosto de 2019, la parte demandada evacuó el trámite de dúplica, señalando que el objeto fundamental de la demanda es insistir a través de una vía diferente a las ya intentadas por años, sin resultados por no ajustarse sus pretensiones a derecho, en que se declaren como suyos los bienes que pertenecen a sus representados en calidad de “bienes de uso común” . Afirma que el primer intento data del año 2011, fecha en que, después de más de 15 años sin ser parte del Condominio, Inmobiliaria Raúl del Río Ltda., aparece para intervenir en los bienes comunes de sus representados, en el condominio del cual ya no formaba parte, haciendo abuso de un mandato que se había incluido en un artículo transitorio del reglamento de Copropiedad. Hace presente que lo que hizo la Inmobiliaria fue dejar el proyecto ofrecido a los compradores inconcluso, sin ejecutar, habiendo transcurrido el plazo de tres años establecido en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, para que el proyecto siga vigente en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Coquimbo y, tras dejarlo morir, sin dar ninguna explicación a los compradores de buena fe, que hacía más de 15 años habían comprado departamentos en un gran proyecto que lucía muy bien, con varios edificios emplazados en una urbanización maravillosa que les aseguraba una gran plusvalía, la realidad fue otra y se encontraron los compradores habitando sus departamentos en un grupo de edificios menor que el que les habían ofrecido, en un proyecto que nunca terminó de ejecutarse, sin que se les diera explicación alguna ni menos aún una indemnización por el perjuicio económico que significaba una venta cuya realidad fue modificada al arbitrio y su inversión pasó a ser absolutamente desvalorizada. Añade que la empresa constructora dejó a sus representados con sus departamentos emplazados en una calle de tierra, sin iluminación, con las áreas comunes, que tanto le generan dudas, “tiradas a su suerte” , alegando que los compradores fueron engañados por el vendedor, compradores de buena fe que por largos años ocuparon una suerte de isla en medio de la nada, pues la calle no estaba pavimentada, no había iluminación, transitar en el lugar se convertía en un riesgo, entre otras circunstancias. De tal forma, manifiesta que la demandante pretendió por la vía señalada, corregir, según sus dichos, “un error cometido en todas y cada una de las escrituras de compraventa” , argumentando que en el permiso de construcción solo se hacía referencia al lote 68-5, esto es, 15 años después de que se inscribiera el Reglamento de Copropiedad de Condominio Puerto Edén, cuando se habían



vendido todos los departamentos. Agrega que el segundo intento de intervenir en los bienes comunes de los sitios 68-4 y 68-5 del Condominio Puerto Edén por parte de la demandante, fue a través de un juicio ante el Juzgado de Policía Local de Coquimbo, Rol N^o 82-2017, donde los demandantes incoaron una acción por Nulidad Relativa de los acuerdos de la asamblea de propietarios, por estar viciado el consentimiento con Dolo, como se desprende del fallo de la Iltma. Corte de Apelaciones de La Serena que revocó la sentencia dictada por el Juzgado de Policía Local y dejó sin efecto todo lo resuelto por éste, señalando que no era competente para conocer del asunto sometido a su conocimiento. Sostiene que ahora estamos frente a la tercera arremetida de Raúl del Río Ltda., en contra de Condominio Puerto Edén, con el fin de obtener una torcida y ventajosa interpretación de los denominados espacios comunes. Expone que los espacios comunes en Condominio Puerto Edén comprenden expresamente al LOTE 68-4 y 68-5 y que para su comprensión, hay que remitirse a las escrituras públicas de compraventa celebradas por la demandante y todos los compradores y en las posteriores ventas a con los actuales propietarios durante estos 23 años, desde que se construyó Condominio Puerto Edén. A modo de ejemplo, cita la compraventa, mutuo e hipoteca celebrada con fecha 31 de diciembre de 1997, entre Inmobiliaria Maullín Limitada, don Dixon Edgardo Gallardo Santander y Banco de Crédito e Inversiones, en cuyo instrumento público se individualiza claramente en la cláusula primera que: “El Vendedor, Inmobiliaria Maullín Limitada, absorbente (sic) de inmobiliaria Compostela S.A. es dueña de los inmuebles denominados LOTE SESENTA Y OCHO guión CUATRO y SESENTA Y OCHO guión CINCO, resultante de la subdivisión del resto de la Parcela SESENTA Y OCHO de la Colonia Presidente Gabriel González Videla”, indicando que luego continua individualizando los deslindes de cada uno de los lotes antes referidos, declarando en forma expresa que: “El Conjunto Habitacional se denomina “CONDOMINIO PUERTO EDEN”, conforme a las normas de la Ley seis mil setenta y uno sobre propiedad horizontal...”, señalando, más adelante en la misma cláusula que “El plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Obras de Coquimbo, de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y tres, se encuentra agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, bajo el número quinientos diez y que corresponde a los sitios sesenta y ocho guión cuatro y sesenta y ocho guión cinco respectivamente”. Añade que en el mismo



instrumento público, en la cláusula segunda se señala que: “Por este acto “el vendedor” , vende, cede y transfiere al “comprador” quien compra, acepta y adquiere para sí, el departamento número sesenta y tres del sexto piso y estacionamiento número ciento ochenta y seis, del Edificio signado con la letra “E” , del “Condominio Puerto Edén” ubicado en Avenida Costanera sin número Coquimbo, que forma parte de la propiedad individualizada en la cláusula anterior.” Argumenta que, de esta manera la parte vendedora en el año 1997 declara en un instrumento público que el Condominio Puerto Edén está emplazado en los LOTES 68-4 y 68-5. Adiciona que lo mismo ocurre en el Reglamento de Copropiedad Condominio Puerto Edén que consta en escritura pública con Repertorio N° 681, suscrita ante Notario Público Eduardo Diez Morello, Titular de la 34° Notaria de Santiago, instrumento de fecha 30 de agosto de 1996, que rola inscrito a fojas 4412 N° 1803 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1996, del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, en el cual comparece don Cristian Figueroa Fernández, en representación de Inmobiliaria Maullín Limitada, actual Raúl del Río Limitada y demandante de autos, estableciéndose en el artículo primero del reglamento: “INDIVIDUALIZACION DE LOS INMUEBLES EN QUE ESTÁ CONSTRUÍDO EL CONJUNTO HABITACIONAL: Inmobiliaria Maullín Limitada, absorbente de Inmobiliaria Compostella S.A. es dueña de los inmuebles denominados Lote SESENTA Y OCHO-CUATRO Y SESENTA Y OCHO-CINCO, resultante de la subdivisión...” , señalando que en la página segunda del instrumento se indican las superficies y deslindes especiales de los lotes referidos, los que cita, agregando que en el artículo décimo del Reglamento reza: “ARTÍCULO DECIMO.- DETERMINACION DE BIENES COMUNES Y USO DE PISCINAS Y GIMNASIO: Serán 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 los departamentos el uso y goce de sus respectivos inmuebles. Tendrán especialmente la calidad de bienes comunes: el terreno singularizado en el artículo primero de éste Reglamento; los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, los suelos, la techumbre, las instalaciones generales de agua, electricidad y ductos, incluidos los estanques de agua potable, los medidores comunes, la red de cañerías, la instalación general de teléfonos; las instalaciones para alcantarillado y aguas lluvias, los shafts de ventilación; hall de acceso de cada uno de los edificios, la sala



de basura...”, para terminar adicionando “piscinas, gimnasio y canchas de paddel; circulaciones en estacionamientos y los jardines del conjunto habitacional; y caseta de cuidador o conserjería...”. Finalmente, hace presente que tanto el reglamento como las modificaciones legalmente acordadas por la asamblea de copropietarios, inscritas a fojas 5891 N° 2353, y a fojas 5895 N° 2354, ambas del año 2013, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, debidamente anotadas al margen del Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén no adolecen de vicio de nulidad alguno. Sostiene finalmente que no se puede admitir que mediante una modificación de un Reglamento de Copropiedad se afecte el derecho de dominio que los copropietarios del Puerto Edén detentan sobre los bienes comunes desde hace más de 23 años, derecho de propiedad consolidado desde el año 1996 y que cualquier otra pretensión que se quiera hacer valer a través de mañosas interpretaciones del reglamento, estarían en todo caso prescritas de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 2491 y siguientes del Código Civil.

En virtud de lo expuesto, previas citas legales, solicita el rechazo de la demanda principal y subsidiaria, con costas.

Con fecha 08 de agosto de 2019 se citó a las partes a audiencia de conciliación, resolución que fue notificada con fecha 12 de septiembre de 2019. La referida audiencia se llevó a efecto el día 23 de septiembre de 2019, con la asistencia del abogado de la parte demandante y de la abogada de la demandada. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

Con fecha 11 de febrero de 2020 se recibió la causa a prueba, resolución que fue notificada a las partes con fecha 25 de mayo y 28 de noviembre, ambos de 2020.

Con fecha 23 de junio de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que don Gonzalo López Ríos, en representación de INMOBILIARIA RAÚL DEL RÍO LIMITADA, dedujo demanda ordinaria de nulidad absoluta en contra de CONDOMINIO PUERTO EDÉN, de los acuerdos de la asamblea de copropietarios inscritos a fojas 5891 N° 2353 y a fojas 5895 N° 2354, ambos del Registro de Hipotecas del año 2013, a cargo del Conservador



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJNYXDDQPFB

de Bienes Raíces de Coquimbo que modifican y anotadas al margen del Reglamento de Copropiedad inscrito a fojas 4412, bajo el N° 1803, del Registro de Hipotecas del año 1996 a cargo del precitado Conservador, en virtud de los mismos fundamentos reseñados en la parte expositiva del fallo y que se tienen por reproducidos en esta considerativa.

SEGUNDO: Que la parte demandada no contestó la demanda y la réplica fue de mero trámite. Finalmente la demandada evacuó el traslado para la dúplica solicitando el rechazo de la demanda por los argumentos que se han expuesto en la parte expositiva de esta fallo, sin perjuicio de que lo que tendrá que considerarse en autos se debe circunscribir a lo que dispone el artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, en el sentido que en sus escritos de réplica y dúplica podrán las partes ampliar, adicionar o modificar las acciones y excepciones que hayan formulado en la demanda y contestación, pero sin que puedan alterar las que sea objeto principal del pleito, y en el caso que nos ocupa, la demandada no contestó la demanda, de modo tal que se entienden tácitamente controvertidos los hechos que le sirven de fundamento al libelo pretensor.

TERCERO: Que a fin de acreditar su pretensión la parte demandante rindió la siguiente prueba documental: **a)** Copia autorizada de la inscripción de fojas 4412, N° 1803, del Registro de Hipotecas del año 1996 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente a la inscripción del Reglamento de Copropiedad de Condominio Puerto Edén, otorgado con fecha 06 de agosto de 2015; **b)** Copia de documento agregado bajo el N° 810 al final del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, de fecha 20 de mayo de 2011, que corresponde a minuta conductora y copia de escritura pública de aclaración y rectificación de reglamento de copropiedad de Condominio Puerto Edén, copia otorgada con fecha 06 de agosto de 2015; **c)** Copia autorizada de la inscripción de fojas 5891 N° 2353 del Registro de Hipotecas del año 2013 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente a modificación de reglamento de copropiedad de Condominio Puerto Edén, otorgada con fecha 06 de agosto de 2015; **d)** Copia autorizada de la inscripción de fojas 5895 N° 2354 del Registro de Hipotecas del año 2013 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, que corresponde a modificación de reglamento de copropiedad de Condominio Puerto Edén, otorgada el día 06 de agosto de 2015; **e)**



Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 8277 N° 3319 del Registro de Propiedad de 1993, del Registro Conservatorio de Bienes Raíces de Coquimbo, otorgado el 07 de noviembre de 2019; **f)** Copia electrónica, extendida con fecha 13 de enero de 2022 por el notario de Concepción don Ramón García Carrasco, de carta conductora e Informe en Derecho de fecha 10 de noviembre del año 2021 de autoría del abogado, Doctor en Derecho y Profesor de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la U. de Concepción, don Daniel Peñailillo Arevalo; **g)** Copia de Informe en Derecho de autoría del abogado y académico de la U. de Chile, señor Mauricio Tapia Rodríguez, suscrito con firma electrónica avanzada de su autor con fecha 04 de agosto de 2021; **h)** Copia de certificados de recepción definitiva parcial de etapas del proyecto habitacional CONDOMINIO PUERTO EDÉN (set de 18 páginas de extensión); **i)** Copia simple de escrito e informe, presentado con fecha 17 de marzo de 2020 por doña Cecira Figari Rojas, Conservadora de Bienes Raíces de Coquimbo, en los autos rol V-6-2020 del 3° Juzgado de Letras de Coquimbo, en los autos caratulados “INMOBILIARIA MAULLÍN LIMITADA” ; **j)** Copia de certificados de dominio vigente, de hipotecas y gravámenes, y de prohibiciones e interdicciones, de la inscripción de fojas 8277 N° 3319 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, emitido con fecha 27 de febrero de 2013; **k)** Copia de certificados de dominio vigente, de hipotecas y gravámenes, y de prohibiciones e interdicciones, de la inscripción de fojas 8277 N° 3319 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, otorgado con fecha 11 de agosto de 2015; **l)** Copia de escrito presentado por la abogada doña Nailah Shakhtur Said en representación de CONDOMINIO PUERTO EDEN en los autos Rol N° 767-2020 de la I. Corte de Apelaciones de La Serena, caratulada “INMOBILIARIA MAULLIN LTDA” , compareciente como tercero coadyuvante, autos provenientes de la causa rol V-6-2020 del 3° Juzgado de Letras de Coquimbo; **m)** Copia simple de negativa a otorgar certificado de dominio vigente de la Conservadora de Bienes Raíces de Coquimbo, de fecha 26 de diciembre del año 2019.

CUARTO: Que a fin de acreditar sus alegaciones, la parte demandada rindió la siguiente prueba documental: **a)** Copia legalizada de la escritura pública de fecha 17 de octubre de 2013, otorgada ante el Notario Público Sergio Yaber Lozano, Repertorio N° 3527 de 2013, a que se redujo el Acta de la Segunda



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJNYXDDQPFB

Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de fecha 12 de octubre de 2013, documento otorgado el día 02 de enero de 2019; **b)** Copia legalizada de la escritura pública de fecha 19 de abril de 2011, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Patricio Raby Benavente, Repertorio N° 3765 de 2011, de fecha 27 de junio de 2019; **c)** Copia legalizada de la escritura pública de fecha 30 de agosto de 1996, otorgada ante el Notario Público de Eduardo Diez Morello, Repertorio N° 681 de 1996, copia otorgada el 10 de septiembre de 1996; **d)** Copia de inscripción de fojas 4.412 N° 1.803 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de 1996, otorgada el 01 de diciembre de 2020; **e)** Copia de inscripción de fojas 5891 N° 2352 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de 2013, otorgada el 01 de diciembre de 2020; **f)** Copia de inscripción de fojas 5895 N° 2354 del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de 2013, otorgada el 01 de diciembre de 2020; **g)** Copia del Permiso de edificación N° 212 de 1995, protocolizado con fecha 9 de noviembre de ese mismo año, bajo el N° 74, otorgada el 24 de enero de 2020; **h)** Informe “Análisis de la situación registral y calidad Jurídica de los Inmuebles, en que se emplaza Condominio Puerto Edén 10.08.2020”, efectuado por la Empresa Geodesarrollo Ltda., suscrito por doña María Paz Daiber Widmer y don Sergio Peña Barrera; **i)** Copia de inscripción de Fojas 8277 N° 3319 de 1993, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, de fecha 01 de diciembre de 2020; **j)** Copias de inscripción en el Registro de Propiedad en el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de los siguientes departamentos que conforman el Condominio Puerto Edén: **1-** Departamento N° 11 del Edificio A, inscrito a nombre de doña Vivianne Ivonhe Laurent Morales, fojas 876 N° 734 del año 2003, de fecha 03 de agosto del año 2020; **2-** Departamento N° 12 del Edificio A, inscrito a nombre de don Gabriel Ángel Godoy Aguilar, fojas 5342 N° 2746 del año 2018, de fecha 03 de agosto del año 2020; **3-** Departamento N° 21 del Edificio A, inscrito a nombre de don Álvaro Fernando Barraza Alcayaga, fojas 304 N° 149 del año 2008, de fecha 03 de agosto del año 2020; **4-** Departamento N° 22 del Edificio A, inscrito a nombre de don Mario Enrique Romero Iduya, a fojas 4307 N° 3017 del año 2002, de fecha 03 de agosto del año 2020; **5-** Departamento N° 31 del Edificio A, inscrito a nombre de doña Lenka Elizabeth Brito Zuñiga, a fojas 9763 N° 3150 del año 2000, de fecha 01 de diciembre de 2020; **6-**



Departamento N° 32 del Edificio A, inscrito a nombre de don Mario Alejandro Maturana Rojas, a fojas 2710 N° 1870 del año 2002, de fecha 01 de diciembre de 2020; 7- Departamento N° 41 del Edificio A, inscrito a nombre de don Max Darío Capo Viera, a fojas 14396 N° 7418 del año 2018, otorgada el 03 de agosto del año 2020; 8- Departamento N° 42 del Edificio A, inscrito a nombre de doña Adriana Emilia Soldan Pinto, a fojas 4544 N° 2149 del año 2020, otorgado el 03 de agosto del año 2020; 9- Departamento N° 11 del Edificio B inscrito a nombre de doña Patricia Marcela Valenzuela Wagner a fojas 109 N° 89 del año 2004, de fecha 03 de agosto de 2020; 10- Departamento N° 12 Edificio B, inscrito a nombre de doña Alejandra Andrea Peñaloza Villegas a fojas 11382, N° 5931 del año 2018, de fecha 03 de agosto de 2020; 11- Departamento N° 21 Edificio B, inscrito a nombre de Inmobiliaria Corman Ltda. a fojas 12364 N° 6845 del año 2012, otorgado el 03 de agosto de 2020; 12- Departamento N° 22 edificio B inscrito a nombre de don Christian Guseppe Dumas González a fojas 9807 N° 4699 del año 2017, de fecha 03 de agosto de 2020; 13- Departamento N° 31 Edificio B, inscrito a nombre de Inversiones Alerce SpA a fojas 10502 N° 5498 del año 2018, de fecha 03 de agosto de 2020; 14- Departamento N° 32 del edificio B, inscrito a nombre de don Eduardo Alfredo Matamoros Pasten a fojas 6182 N° 3273 del año 2009, otorgado con fecha 03 de agosto de 2020; 15- Departamento N° 41 del Edificio B, inscrito a nombre de don Víctor Manuel Pavez Rojas a fojas 8060 N° 3015 del año 2000, de fecha 03 de agosto de 2020; 16- Departamento N° 12 del Edificio C, inscrito a nombre de don Giancarlo Mettifogo Cortez Monroy a fojas 15686 N° 7573 del año 2017, otorgado el 03 de agosto de 2020; 17- Departamento N° 21 del Edificio C, inscrito a nombre de don Iván Rodrigo Santander Cepeda a fojas 7026 N° 3358 del año 2020, otorgado el 03 de agosto de 2020; 18- Departamento 22, edificio C, inscrito a nombre de don Víctor Manuel Pavez Rojas a fojas 8060, N° 3015 del año 2000, otorgado el 03 de agosto de 2020; 19- Departamento N° 31, edificio C, inscrito a nombre de doña Gina Andrea Mettifogo Polanco a fojas 12045, N° 6452 del año 2014, otorgado el 03 de agosto de 2020; 20- Departamento N° 32, edificio C, inscrito a nombre de doña Gabriela Iris Álvarez Álvarez a fojas 3670, N° 2143, del año 1998, otorgado el día 03 de agosto de 2020; 21- Departamento N° 42, Edificio C, inscrito a nombre de doña Bernarda Del Carmen Núñez Velásquez a fojas 9004 N° 4709 del año 2018, de fecha 03 de agosto de 2020;



22- Departamento N° 11 del Edificio D, inscrito a nombre de don Carlos Enrique Serra Rojas a fojas 17221, N° 8345, del año 2017, otorgado el 03 de agosto de 2020; 23- Departamento N° 12, edificio D, inscrito a nombre de doña Sandra Yorka Otarola Navarrete a fojas 12055, N° 6372 del año 2013, otorgado el 03 de agosto de 2020; 24- Departamento N° 22 Edificio D inscrito a nombre de doña María Del Carmen Obregón Del Camino y María Delfina Obregón Del Camino a fojas 8373 N° 4525 del año 2014, otorgado el día 03 de agosto de 2020; 25- Departamento N° 31, Edificio D, inscrito a nombre de don Herman Denis Carvajal León a fojas 5888, N° 3271 del año 2012, de fecha 03 de agosto de 2020; 26- Departamento N° 32, edificio D, inscrito a nombre de doña Sara Cristina Contador Renney a fojas 154 N° 121 del año 1997, otorgado el 03 de agosto de 2020; 27- Departamento N° 41 del edificio D, inscrito a nombre de doña Marianela Gema Tauler, don Andrés Nadal Iduya Taule y don Bonifacio Iduya Ortiz De Arri, a fojas 5006 N° 2727 del año 2014, otorgado el 03 de agosto de 2020; 28- Departamento N° 42 del Edificio D inscrito a nombre de Sociedad Constructora Latorre Sur Limitada a fojas 2264 N° 991 del año 1997; 29- Departamento N° 51, Edificio D, inscrito a nombre de don Manuel Segundo Aracena Aravena a fojas 6101 N° 3494 del año 2008, emitido con fecha 03 de agosto de 2020; 30- Departamento N° 52, del edificio D, inscrito a nombre de don VICTOR HERNAN ALCAYAGA ARAYA a fojas 3498 N° 1985 del año 1998, emitido el 03 de agosto de 2020; 31- Departamento N° 12 del edificio E, inscrito a nombre de doña Ingrid Elizabeth Ahumada González a fojas 5265 N° 3430 del año 2006, otorgado el 03 de agosto de 2020; 32- Departamento N° 13 del edificio E, inscrito a nombre de don Juan Carlos Helo Herrera a fojas 1968 N° 1026 del año 2015, emitido el 03 de agosto de 2020; 33- Departamento N° 21 del Edificio E, inscrito a nombre de doña Margarita Delfina Rojas Oliva a fojas 2526, N° 1410 del año 2008, de fecha 03 de agosto de 2020; 34- Departamento N° 22, edificio E, inscrito a nombre de doña Fresia Esther Ainol Moncada a fojas 8022, N° 4413 del año 2010, otorgado el 03 de agosto de 2020; 35- Departamento N° 31 del Edificio E, inscrito a nombre de don Manuel Del Rosario Rojas Oliva a fojas 9629 N° 4598 del año 2019, emitido el 03 de agosto de 2020; 36- Departamento N° 32 del Edificio E, inscrito a nombre de doña Patricia Bernarda Díaz Anabalon a fojas 708 N° 612 del año 2000, emitido el 03 de agosto de 2020; 37- Departamento N° 33, Edificio E, inscrito a nombre de



Inversiones Coeffe y Cía. Ltda., a fojas 2156 N° 1781 del año 2005, otorgado el 03 de agosto de 2020; **38-** Departamento N° 41 del Edificio E, inscrito a nombre de don David Antonio Maldonado León a fojas 7400 N° 3561 del año 2019, otorgado el día 03 de agosto de 2020; **39-** Departamento N° 43 del Edificio E, inscrito a nombre de don David Francisco Mendizábal Jiménez a fojas 4668 N° 2771 del año 1999, emitido el 03 de agosto de 2021; **40-** Departamento N° 51 del Edificio E, inscrito a nombre de don Marcelo Teobaldo Domínguez Rivera a fojas 7613 N° 4326 del año 2011, otorgado el 03 de agosto de 2020; **41-** Departamento N° 52 del Edificio E, inscrito a nombre de don Mario De Jesús Araya Rebolledo a fojas 6710 N° 3558 del año 2009, otorgado el 03 de agosto del año 2020; **42-** Departamento N° 53 del Edificio E, inscrito a nombre de doña Vivianne Ivonhe Laurent Morales a fojas 268 N° 217 del año 2004, emitido el 03 de agosto de 2020; **43-** Departamento N° 61 del Edificio E, inscrito a nombre de don Carlos Francisco Baeza Lorca a fojas 9523 N° 4986 del año 2013, emitido el 03 de agosto de 2020; **44-** Departamento N° 62 del Edificio E, inscrito a nombre de don Humberto Alejandro Lamas Jiménez a fojas 5713 N° 3911 del año 2003, emitido el 03 de agosto de 2020; **45-** Departamento N° 63 del Edificio E inscrito a nombre de don Dixon Edgardo Gallardo Santander a fojas 1120 N° 960 del año 1998, emitido el 03 de agosto de 2020; **46-** Departamento N° 71 del Edificio E, inscrito a nombre de don Carlos Jorge González Salas a fojas 13935 N° 7450 del año 2014, emitido el 03 de agosto de 2020; **47-** Departamento N° 72 del Edificio E, inscrito a nombre de don Fernando Eugenio Tabilo Parraguez a fojas 3033 N° 1617 del año 2000, de fecha 03 de agosto de 2020; **48-** Departamento N° 73 del Edificio E, inscrito a nombre de don Héctor Del Carmen Salinas Sánchez a fojas 6945 N° 4069 del año 1997, emitido el 03 de agosto de 2020; **49-** Departamento 81, Edificio E, inscrito a nombre de doña Paola Salome Miranda Díaz a fojas 6847 N° 3972 del año 2008, otorgado el 03 de agosto de 2020; **50-** Departamento N° 82 del Edificio E, inscrito a nombre de doña Lily Angélica Fernández Gómez a fojas 4437 N° 2354 del año 2013, emitido el 03 de agosto de 2020; **51-** Departamento N° 91 del Edificio E, inscrito a nombre de don Lino Ricardo Pernigotti Meyer a fojas 3410 N° 2704 del año 2005, emitido el 03 de agosto de 2020; **52-** Departamento N° 92 del Edificio E, inscrito a nombre de don Felipe Andrés Ibarra Urrutia a fojas 2185 N° 1124 del año 2017, otorgado el 03 de agosto de 2020; **53-** Departamento



N° 93 del Edificio E, inscrito a nombre de doña Nancy Mercedes Fernández León a fojas 2058 N° 1705 del año 2005, emitido el 03 de enero de 2020.

QUINTO: Que asimismo, la demandada rindió prueba testimonial de fecha 10 de febrero de 2022, consistentes en las declaraciones de don Gustavo Coeffé Polanco, don Roberto Eduardo Miranda Mondaca, doña Fresia Esther Ainol Moncada y don Sergio Homero Peña Barrera. El primero de los testigos, interrogado sobre el interés de la demandante en la declaración de nulidad solicitada, declaró que la empresa Raúl del Río tiene interés económico y comercial sobre los terrenos en los cuales están emplazados, que si mal no recuerda son los lotes 68-4 y 68-5, constándole asimismo que la empresa ha hecho gestiones para que ellos como copropietarios firmen documentos que no les corresponde firmar, porque las decisiones de asamblea son decisiones de todos y por lo tanto, no pueden pasar a llevar a la asamblea que ha hecho cambios al reglamento interno, añadiendo que en dichas asambleas solo han participado quienes corresponde, esto es, los copropietarios, señalando también que el acoso de parte de los demandantes lleva ya 15 años o quizás más. Repreguntado para aclarar a qué reglamento se refiere, responde que al reglamento de copropiedad del condominio Puerto Edén. Repreguntado el testigo para indicar a cuánto ascendería pecuniariamente el interés de la demandante, afirma que, de acuerdo a lo que se ha enterado, el S.I.I. tiene una tasación de la propiedad de 6 mil millones de pesos, por eso el interés y eso debe haber sido hace un par de años, por lo que no sabe cuánto costará ahora, insistiendo en que son dos parcelas los lotes 68-4 y 68-5, donde están emplazados. Repreguntado para que señalar quienes pagan los impuestos territoriales de los lotes 68-4 y 68-5 donde está emplazado el condominio citado, desde la fecha de constitución del condominio Puerto Edén a la fecha, contesta que en su caso, que es parte de la co-propiedad, Tesorería le cobra tanto por el departamento como los espacios comunes y dentro de los espacios comunes están los lotes citados, por lo mismo el pago es bastante alto comparado con los metros cuadrados del departamento. Interrogado sobre los antecedentes de hecho que inciden en la interpretación del reglamento, manifiesta el testigo que el reglamento de copropiedad es de carácter público y la inscripción ya lleva 10 años o más, fue hecho en la asamblea cuando estaban todos presentes y eso no debiese influir en nada, además son instrumentos públicos y es conocido por todos.



El segundo de los testigos, don Roberto Eduardo Miranda Mondaca, interrogado sobre el interés de la demandante en la declaración de nulidad solicitada, declaró tener entendido que la demandante tiene un interés económico sobre los bienes comunes que pertenecen al condominio según figura en la escritura y en el reglamento de copropiedad y eso ha significado muchos años en insistir, hostigar y ofrecer dinero para que el condominio diga que le pertenece a ellos o algo similar. Añade que don Raúl del Río ha venido insistiendo siempre que el condominio le reconozca algún derecho que tiene sobre los bienes comunes del condominio, los bienes comunes en los documentos como escritura y reglamento de copropiedad, aclarando que al referirse a bienes comunes se refiero a los lotes 68-4 y 68-5 donde se encuentra emplazado el condominio Puerto Edén. Sostiene que todo esto le consta porque ha sido parte de esta situación desde hace más de 10 años. Repreguntado para decir si ha existido algún periodo desde la creación del condominio Puerto Edén en los citados lotes 68-4 y 68-5 en que los espacios comunes hayan pertenecido a algún propietario ajeno al condominio, el testigo contesta que nunca ha habido un propietario diferente al condominio Puerto Edén en los lotes que se han consignado, agregando que incluso hace 10 años se solicitó un certificado a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Coquimbo, en el cual constaba que no había ningún permiso de construcción ni obra pendiente en esos lotes que estuviera vigente. Repreguntado para señalar si tiene conocimiento sobre qué lotes se pagan contribuciones por concepto de departamento en forma individual y de espacios comunes desde la creación del condominio Puerto Edén, responde que, según la información del S.I.I., se paga sobre el lote 68-5, añadiendo que respecto a las contribuciones del lote 68-4 no tiene la información. Repreguntado sobre el valor aproximado de los espacios comunes del condominio Puerto Edén, indica que hay que distinguir entre el avalúo fiscal y avalúo comercial, señalando que el avalúo que conoce sobre el lote 68-5 es de \$5.657.999 y el valor comercial del lote 68-4 y 68-5 esta aproximadamente en los 14 mil millones de pesos, según un informe que recibieron hace poco. Repreguntado para aclarar si, al referirse a Raúl del Río se refiere a la empresa, contesta que sí, se refiere a la empresa Raúl del Río, a la inmobiliaria Raúl del Río o al nombre comercial que tenga la empresa, agregando que en los documentos que ha visto aparece Raúl del Río firmando, entonces aparece como empresa y como persona. Interrogado sobre los antecedentes de hecho que inciden en la interpretación del



reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén, afirma que el reglamento de co-propiedad es un instrumento público, inscrito en el conservador y que no tiene ningún tipo de interpretación, añadiendo que en su caso siempre ha sido emitido legalmente con la asesoría correspondiente para que el conservador de bienes raíces no objete el documento. Agrega que, en las modificaciones que se hizo al reglamento y sobre las cuales el demandante está objetando, él estuvo en las asambleas donde se aprobó. Raúl del rio y su empresa querían introducir sin ser parte del condominio. Indica que el cambio que del Rio quería hacer era justamente sobre los bienes comunes que pertenecen al condominio, queriendo modificar el reglamento de copropiedad respecto del lote 68-4 y 68-5 que pertenecen al reglamento de copropiedad del condominio Puerto Edén.

A continuación, la testigo doña Fresia Esther Ainol Moncada declaró que es evidente que el interés de la demandante es de tipo económico, indicando que el condominio Puerto Edén está emplazado en los lotes 68-4 y 68-5, cuyo avalúo fiscal de uno de esos lotes asciende aproximadamente a 6 mil millones de pesos y el avalúo comercial total de ambos lotes asciende aproximadamente a 14 mil millones de pesos, agregando que el actor tiene pretensiones de derecho de dominio sobre estos bienes y que puede probarse a través de las escrituras públicas de compra venta de cada departamento que se encuentra emplazado en los lotes 68-4 y 68-5. Adiciona que otro factor que permite acreditar lo que dice, es que el año 2015 fueron afectados por un tsunami que provocó grandes daños a los edificios e hicieron efectivo una póliza de seguros que respondió favorablemente para proceder a reparar todos los daños, argumentando que obviamente la compañía de seguros nunca habría respondido si no fueran los dueños. Interrogada sobre los antecedentes de hecho que inciden en la interpretación del reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén, manifiesta que no existe ninguna necesidad de interpretación porque el documento está redactado en términos que son absolutamente claros y precisos, afirmando que el reglamento se realizó con todas las formalidades legales, con citación, aprobación de poderes, quórum, formalidad de convocatoria, y se redujo a escritura pública el año 2013. Agrega que, el demandante don Raúl del Rio y sus representantes en abril del año 2011 pretendió modificar el reglamento, careciendo de todo derecho y teniendo un mandato caducado hace unos 14 años y que ese fue el motivo por el cual los copropietarios estuvieron en alerta y empezaron a revisar los antecedentes, procediendo a realizar



las asambleas para hacer las modificaciones que correspondieran, dejando sin efecto la modificación que se pretendió hacer

Finalmente, don Sergio Homero Peña Barrera declaró que, en cuanto al interés de la demandante en la declaración de nulidad solicitada, de lo que ha podido analizar y ver, se trata de un interés patrimonial, de hacerse de un inmueble que no le corresponde cuya propiedad es de los co-propietarios del Condominio Puerto Edén, según todos y cada uno de los antecedentes que se han aportado por la parte demandada. Reitera que el único interés de la demandante es procurar hacerse de un bien inmueble que ha sido transferido en su totalidad tanto en los inmuebles individuales o departamentos como de los bienes comunes que conforman el condominio Puerto Edén, precisando que, al referirse a los bienes comunes, se refiere a los lotes resultantes 68-4 y 68-5. Repreguntado para decir cómo le consta lo que ha declarado, contesta que todo lo señalado le consta de la lectura de los títulos de los inmuebles de los estudios de las inscripciones en el registro de propiedad del Conservador de Bienes de Coquimbo y del reglamento de co- propiedad así como de los permisos de edificación, todo lo cual ha quedado plasmado en un informe que se adjuntó en estos autos denominado análisis de la situación registral y calidad jurídica de los inmuebles en que se emplaza el Condominio Puerto Edén. Finalmente, interrogado sobre los antecedentes de hecho que inciden en la interpretación del reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén, asevera que no existe ningún antecedente de hecho, se trata solo de instrumentos públicos.

SEXTO: Que los demandantes han deducido la acción de nulidad a la que se refiere el artículo 1682 del Código Civil, que dispone que “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriban para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas” .

SEPTIMO: Que el artículo 1467 del Código Civil, define la causa ilícita como “la prohibida por la ley o contraria a las buenas costumbres o al orden público” , señalando como ejemplo que “la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o hecho inmoral, tiene una causa ilícita” .



A su vez, la ley no exige que se exprese la causa o motivo del acto o contrato, de tal manera que conforme a dicha norma, la causa se presume, por lo cual la causa ilícita debe ser probada, ya sea porque es contraria a la ley, a las buenas costumbres o al orden público. La doctrina ha señalado sobre el particular que “El carácter ilícito o inmoral de los fines del negocio no es algo que pueda presumirse, ya que no corresponde a una situación normal u ordinaria, y es por ello que debe ser comprobada por aquél que lo alegue en el caso concreto” (José Rivera Restrepo, “Una mirada a la doctrina de la causa en el Código Civil” , Revista Derecho U.C. del Norte, 2011).

OCTAVO: Que el Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén que se adjunta bajo el folio 29, fue formulado unilateralmente por la Inmobiliaria Maullín Limitada, antecesora de la actora, consignándose en su artículo primero que “Inmobiliaria Maullín Limitada” , es dueña de los inmuebles denominados Lote sesenta y ocho - cuatro y Lote Sesenta y ocho –cinco, resultante de la subdivisión del resto de la Parcela Sesenta y ocho de la Colonia “Presidente Gabriel González Videla” , sector sur, de la comuna de Coquimbo, signado como Lote sesenta y ocho- uno, de conformidad al plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Coquimbo con fecha veintitrés de Noviembre de mil novecientos noventa y tres, agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año 1996, bajo el número quinientos diez. El artículo segundo consigna que por dicho acto, Inmobiliaria Maullín Limitada, propietario actual del Conjunto Habitacional denominado “Condominio Puerto Eden” ubicado en Parcela Vegas Sur número setenta y ocho, de la ciudad de Coquimbo, viene en formular el Reglamento de Copropiedad que regirá los derechos y obligaciones recíprocas de todos los adquirentes de departamentos correspondientes a las etapas ya construidas, esto es, la primera y la segunda etapa que corresponde a los edificios signados con las letras A, B, C, D y E del Conjunto Habitacional ya indicado, como asimismo a todos los adquirentes de departamentos correspondientes a las etapas que se proyectan construir a futuro, esto es, la tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava etapa que corresponden a los edificios signados con las letras F, Chiringuito, H, I, J, K, L, M, S, N, O, P, Q, R, T, U y V, dejándose constancia que el edificio fue construido al amparo del Permiso de Edificación número 212-94, de fecha 04 de julio de 1994, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Coquimbo. El



conjunto habitacional se encuentra acogido a la Ley 6.071 y al DFL2 del año 1959. Este reglamento de copropiedad una vez inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes, a cualquier título, como asimismo respecto a cualquier persona que ocupe uno o más departamentos, cualquiera sea el título con que lo haga, sea como arrendatario, usufructuario, comodatario, etc.. El artículo sexto, señala que El derecho de cada propietario de departamentos sobre los bienes comunes del Condominio, corresponderá al porcentaje que se indica en el cuadro que se protocoliza bajo el número trescientos veintidós, al final de estos registros; en igual porcentaje deberá contribuir el propietario, dueño, arrendatario o usuario del respectivo departamento, a los gastos comunes del condominio, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria del dueño respecto de arrendatarios y usuarios, todo ello sin perjuicio, además, de lo establecido en los artículos transitorios del Reglamento. El artículo décimo establece que “Serán bienes comunes, todos aquellos que resulten necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, como asimismo los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios de los departamentos, el uso y goce de sus respectivos inmuebles.- Tendrán especialmente la calidad de bienes comunes: el terreno singularizado en el artículo primero de este Reglamento (...). En el artículo primero transitorio, bajo el epígrafe “MANDATO ESPECIAL”, se consigna que don Raúl del Río Alfaro y don Cristian Figueroa Fernández quedan facultados, indistintamente en forma irrevocable para modificar este Reglamento de Copropiedad 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; pudiendo asimismo determinar en su oportunidad el cuadro de porcentajes en que cada copropietario deba concurrir al pago de los gastos comunes, en conformidad a la superficie total edificada en los edificios que conforman el Condominio Puerto Edén. Esta facultad expirará a los doce meses siguientes de la recepción conforme a la Ley de Pisos del último edificio que se construya en el referido Condominio.

NOVENO: Que bajo el folio 46, la actora acompañó un certificado de recepción definitiva parcial emitido por la I. Municipalidad de Coquimbo, de fecha 08 de julio del año 1996, correspondiente a 34 departamentos de los edificios A, B, C y D del Conjunto habitacional Puerto Eden, de propiedad de Inmobiliaria



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJNYXDDQPFB

Maullín Ltda. Ubicado en Avenida Costanera, Coquimbo, en el cual se consigna como antecedentes, el Permiso Municipal N° 212 de fecha 04 de julio del año 1994 y un certificado de recepción definitiva parcial emitido con fecha 14 de enero del año 1997, correspondiente a 26 departamentos del edificio tipo “E” del Condominio Puerto Edén, II Etapa, ubicado en Avenida Costanera, Parcela N° 68, Sector Vega Sur, Coquimbo, en el que se consigna como antecedente el citado permiso de edificación N° 212 del año 1994.

DECIMO: Que consta en agregado N° 810 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, una escritura de rectificación y aclaración del Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén, suscrita por Raúl del Río Alfaro, de fecha 19 de abril del año 2011, en la que se consigna en su cláusula SEGUNDA, bajo el epígrafe, ACLARACIÓN Y RECTIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: Uno) Consta de los artículos primero y segundo del Reglamento de Copropiedad indicado en la cláusula precedente, que se estipuló que regiría los derechos y obligaciones de todos los adquirentes de departamentos correspondientes al conjunto habitacional emplazado en los lotes sesenta y ocho guión cuatro de una superficie de diez mil setecientos cuarenta y dos coma cincuenta metros cuadrados, y sesenta y ocho guión cinco de una superficie de veintidós mil doscientos setenta y cinco metros cuadrados; Dos) 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 sesenta y ocho guión cinco, esto es los edificios signados con las letras A, B, C, D y E como también aquellos que a futuro se construyan en éste mismo lote sesenta y ocho guión cinco. Lo anterior queda de manifiesto especialmente del examen del plano de la ley de venta por piso, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo bajo el número cuatrocientos veintitrés, con fecha veintisiete de Agosto de mil novecientos noventa y seis, donde consta que todas las etapas de construcción amparadas por el permiso de obras doscientos doce de mil novecientos noventa y cuatro y trescientos sesenta y dos de mil novecientos noventa y seis, ambos de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo, se encuentran emplazados únicamente en el lote sesenta y ocho guión cinco; Tres) Que como consecuencia de lo anterior, don Raúl del Río Alfaro, debidamente autorizado, viene en rectificar y aclarar el Reglamento de Copropiedad precitado, en el sentido que éste rige únicamente respecto a los edificios que se emplazan



únicamente en el lote sesenta y ocho guión cinco, esto es los edificios signados con las letras A, B, C, D y E como también aquellos que a futuro se construyan en éste mismo lote sesenta y ocho guión cinco.

UNDÉCIMO: Que en el Acta inscrita a fojas 5.891 N° 2.353 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año 2013, cuya nulidad se persigue, se consigna el contenido de la Asamblea de Copropietarios celebrada el día 07 de enero del año 2012, el que da cuenta que el Comité de Administración informa a la Asamblea que revisado el reglamento de copropiedad del Condominio Puerto Edén, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, se detectó que en el artículo primero transitorio y siguientes, se entregan facultades extraordinarias a don Raúl del Río Alfaro y/o cualquier representante de la Inmobiliaria Maullín, respecto a actuar y modificar el reglamento sin tener que consultar a la asamblea. Se consigna además que el Comité indica que eso es altamente perjudicial para sus intereses y convivencia, y por lo tanto debe ser derogado a la brevedad. Oído lo expuesto, es que la Asamblea acordó, por el cien por ciento de los derechos en el Condominio presentes en ésta, que se deroga el artículo primero transitorio del Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén, que otorgaba mandato especial a don Raúl del Río Alfaro y/o a don Cristián Figueroa Fernández y/o cualquier otro representante de Inmobiliaria Maullín Ltda., para “modificar, dictar normas complementarias, aclaratorias o rectificatorias al presente instrumento”, así como cualquier otra disposición que les otorgaba facultades especiales, por sobre la asamblea de propietarios.

DUODÉCIMO: Que el segundo de los instrumentos, cuya nulidad se ha impetrado, consiste en el Acta inscrita a fojas 5895 N° 2354 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, que da cuenta de la Asamblea de Copropietarios Condominio Puerto Edén, celebrada con fecha 12 de octubre de 2013, en la que dicha asamblea acuerda rectificar y aclarar el reglamento de copropiedad cuya inscripción consta en el Conservador de Bienes Raíces de la Ciudad de Coquimbo, a fojas 4412 N° 1803 en el Registro de Hipotecas 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. Además se



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJNYXDDQPF8

señala, es necesario actualizar el Reglamento de Copropiedad a las actuales condiciones del condominio, para lo cual el comité en conjunto con el administrador, han propuesto a la asamblea lo siguiente: Uno.- Por acuerdo de la asamblea de copropietarios, se deroga el artículo séptimo, del Reglamento de Copropiedad, estableciendo en su reemplazo lo siguiente “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 sesenta y ocho guión cuatro y sesenta y ocho guión cinco, 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. Dos.- Por acuerdo de la asamblea de copropietarios, se establece dejar sin efecto y cancelar, la nota marginal de la rectificación y aclaración, realizada con fecha 20 de mayo de dos mil once, efectuada por parte de Raúl del río Alfaro, inscrito 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 catorce 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 de la municipalidad de Coquimbo, bajo el número 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, según en todas las escrituras del condominio, el que se encuentra transferido en su totalidad, en casa una de las compraventas se indica que los departamentos fueron emplazados sobre el inmueble denominado lote sesenta y ocho guión cuatro y sesenta y ocho guión cinco. En razón de ello, la asamblea acuerda, dejar sin efecto la rectificación de fecha veinte de mayo de dos mil once, inscrita al margen del reglamento de copropiedad, bajo el agregado número 810. Se faculta al Administrador del Condominio Puerto Edén, que solicite al Conservador de



Bienes Raíces de Coquimbo, para que éste tome nota marginal, de la derogación y cancelación de la rectificatoria del Reglamento de Copropiedad, cuya inscripción al margen consta a fojas 4412 N° 1803 en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, del año 1996. Tres.- La asamblea de copropietarios, acuerda encargar la elaboración de los Planos de los Bienes Comunes, los cuales comprenden a los inmuebles correspondientes al Lote sesenta y ocho guión cuatro y Lote sesenta y ocho guión cinco, ello de conformidad al plano de subdivisión aprobado por la Dirección de obras de la Municipalidad de Coquimbo, bajo el número quinientos diez al final del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y tres, como al Reglamento de Copropiedad, y a las escrituras públicas de compraventa de cada uno de los copropietarios del Condominio Puerto Edén.

DECIMOTERCERO: Que todo lo relativo a la administración de los condominios, está contenido en el Título II de la Ley 16357, “De la administración de los condominios” (artículos 17 y siguientes) y en el título IX del Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los que confían la administración de los condominios a tres órganos diferentes, los cuales son: a) Las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios; b) El comité de Administración y c) el administrador. De conformidad al artículo 17 de la Ley 16357, “Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley.”. Lo anterior implica que la asamblea de copropietarios es el órgano y autoridad suprema formada por los copropietarios y a quien corresponde dictar las bases esenciales del funcionamiento de la comunidad, especialmente en todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes.

DECIMOCUARTO: Que los términos del artículo primero transitorio del Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén, inscrito el año 1996, dan cuenta de un mandato conferido a don Raúl del Río Alfaro y don Cristian Figueroa Fernández para modificarlo, adaptándolo conforme a lo que en definitiva se construya en el inmueble, como asimismo para dictar normas complementarias, aclaratorias o rectificatorias, en conformidad a la superficie total edificada en los edificios que conforman el Condominio Puerto Edén. Se indica a continuación que dicha facultad expirará a los doce meses siguientes de la recepción conforme a la



Ley de Pisos del último edificio que se construya en dicho condominio. Dicho mandato se rige por las reglas generales, contenidas en los artículos 2116 y siguientes del Código Civil, entre las que se cuenta la del artículo 2131 que dispone que “El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo”, la del artículo 2155 inciso primero según la cual “El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración” y la del artículo 2163 N° 2° y 3° de acuerdo al cual, “El mandato termina: 2° . Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato; 3° - Por la revocación del mandante.” .

DECIMOQUINTO: Que en base a esas consideraciones resulta forzoso concluir que con los antecedentes aportados por la demandante, no resulta posible tener por acreditada la existencia del vicio en que ésta sustenta su alegación de nulidad, dado que los actos que se reprochan a la Asamblea de Copropietarios del condominio, es la revocación en asamblea celebrada el 07 de enero del año 2012, de un mandato conferido a los señores Raúl del Río Alfaro y Cristian Figueroa Fernández para modificar el reglamento de copropiedad del conjunto habitacional, lo que no importa otra cosa que ejercer un derecho que le confieren las leyes, dado que el mandato es un acto esencialmente revocable señalando el artículo 2165 del Código Civil, que el mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, es decir, sin ningún tipo de justificación más allá de su sola voluntad, y esta excepción al principio de que los contratos legalmente celebrados no pueden invalidarse sino por consentimiento mutuo de los otorgantes, encuentra su fundamento en que el mandato es esencialmente un encargo de confianza y ésta, es susceptible de alteración o cambio.

DECIMOSEXTO: Que en cuanto a la asamblea de copropietarios celebrada con fecha 12 de octubre de 2013, lo que reprocha la actora es que en dicho acto se acuerda dejar sin efecto y cancelar, la nota marginal de la rectificación y aclaración, realizada con fecha 20 de mayo de dos mil once, efectuada por don Raúl del Río Alfaro, inscrito al margen del Reglamento de Copropiedad, bajo el agregado N° 810. Sobre el particular, cabe señalar que de acuerdo al citado instrumento, todas las etapas de construcción del proyecto estaban amparadas por los permisos de obras N° 212 de 1994 y 362 de 1996, ambos de la Dirección de



Obras de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo, y la recepción parcial de las obras de las etapas A, B, C, D y E tuvo lugar con fecha 08 de julio del año 1996, respecto de 34 departamentos de los edificios A, B, C y D y con fecha 14 de enero del año 1997, respecto de 26 departamentos del edificio tipo “E” del Condominio Puerto Edén, según consta de los respectivos certificados de recepción parcial, los que encuentran su antecedente en el permiso de edificación N° 212 del año 1994, siendo un hecho inconcuso que el avance del proyecto no continuó con las siguientes etapas, lo que le confiere plausibilidad al fundamento que invocan los demandados en el sentido que a la fecha de otorgamiento de la escritura modificatoria del Reglamento de Copropiedad del Condominio Puerto Edén, esto es al 19 de abril del año 2011, el mandato contenido en el artículo primero transitorio, cuya expiración se fijó en los doce meses siguientes de la recepción conforme a la Ley de Pisos del último edificio que se construya en el referido Condominio, se encontraba caducado ya hace catorce años y, aún en caso que dicho mandato se considerase subsistente, no merece dudas que en el otorgamiento de dicho acto, el mandatario no se ciñó a los dictámenes del órgano representativo de la voluntad del Condominio Puerto Edén, manifestada a través de su Asamblea de Copropietarios, a la que tampoco dio cuenta de su gestión, en los términos prescritos en los artículos 2.131 y 2.155 ya transcritos, de manera que no se avizora una motivación ilícita en dicha revocación.

DECIMOSEPTIMO: Que finalmente, respecto de la acción de nulidad deducida en estos autos, se reprocha a la asamblea de copropietarios celebrada con fecha 12 de octubre de 2013 la sustitución del artículo séptimo, del Reglamento de Copropiedad y el acuerdo de encargar la elaboración de los Planos de los Bienes Comunes, los cuales comprenden a los inmuebles correspondientes al Lote 68-4 y 68-5, de conformidad al plano de subdivisión aprobado por la Dirección de obras de la Municipalidad de Coquimbo, bajo el número quinientos diez al final del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y tres, como al Reglamento de Copropiedad, y a las escrituras públicas de compraventa de cada uno de los copropietarios del Condominio Puerto Edén, sin que se pueda divisar una motivación ilícita del acto, puesto que de los antecedentes aportados por la propia demandante, aparece que las partes de este 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



Itma. Corte de Apelaciones de La Serena, y del informe evacuado en la causa V-6-2020 seguida ante el Tercer Juzgado de Letras de esta ciudad por la Sra. Conservadora de Bienes Raíces doña Cecira Figari, 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, aún en el caso que solo revista la calidad de aparente, una de las partes estime asistirle.

DECIMOCTAVO: Que la causa ilícita en nuestro derecho, se ha asimilado a actos que por su propio contenido importen una motivación ilícita, tal como se indica en el artículo 1467 del Código Civil, al dar como ejemplo que “la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o hecho inmoral, tiene una causa ilícita”. No obstante, la doctrina y la jurisprudencia han tendido a dar al concepto de causa ilícita una visión más “subjetivista” atendiendo a la intención última del agente, sin embargo, cualquiera que sea el criterio que se adopte, dicha motivación no se observa en ninguno de los actos cuya nulidad se impetra, de manera que, en tales circunstancias, no cabe sino concluir que la actora no acompañó prueba suficiente y directa para acreditar la causa ilícita que invoca en su libelo, toda vez que de las asambleas de copropietarios del Condominio Puerto Edén, 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, tal como se razonó en los considerandos precedentes de esta sentencia al analizar estos actos, por lo que la demanda de nulidad será rechazada.

DECIMONOVENO: Que respecto de la acción de interpretación de las cláusulas del reglamento, que no es otra cosa que una acción de las que se conocen como de mera certeza, nuestro máximo tribunal ha resuelto que: “Si bien es cierto que la acción declarativa de mera certeza no tiene en nuestro ordenamiento civil una regulación sistemática; lo cierto es que tanto la jurisprudencia como la doctrina han reconocido su procedencia incluyéndola dentro de las acciones de cognición, entre las que se encuentran además aquellas constitutivas y de condena. En efecto, existe dos grandes tipos de pretensiones que dan origen a igual naturaleza de sentencias: de cognición y ejecución, que por su parte pueden ser desestimatorias o estimatorias. Las primeras, por su parte, se dividen en declarativas, constitutivas y de condena.



La sentencia declarativa es aquella por la cual el tribunal, estimando fundada la pretensión extraprocesal, declara acerca de la existencia de una situación jurídica. En cambio, la sentencia constitutiva es aquella por la cual el tribunal, considerando fundada la pretensión extraprocesal, crea, modifica o extingue una situación jurídica. En tanto, la sentencia de condena es aquella por la cual el tribunal, al acceder a la pretensión, condena al demandado a una prestación determinada que puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa.

En doctrina se la ha conceptualizado como: (...) figura general de acción y de sentencia con la que el actor que la propone o la invoca tiende exclusivamente a procurarse la certeza jurídica, frente a un estado de falta de certeza que le es perjudicial, pidiendo a tal objeto que se declare existente un derecho suyo o inexistente el derecho ajeno, con independencia de la efectiva realización, de la condena, de la ejecución forzada (Chiovenda 2016. P 38)

Es así como se señala que lo relevante es que, en la acción de mera certeza, se persigue que el juez declare la existencia o inexistencia, alcance o modalidad de un determinado derecho, relación o situación jurídica sin que se imponga al demandado condena alguna ni modificación de una situación jurídica determinada. Se definen como Aquellas que tienen por objeto la pura declaración de la existencia de un derecho y que no van más allá de esa declaración (Eduardo J. Couture, Fundamentos del Derecho Procesal Civil , Editorial Puntotex , año 2010, pp. 284-285), por lo que se ha establecido que su finalidad se limita a superar un estado de incertidumbre que no tenga otro medio de solución que el de un fallo judicial.

Así lo ha resuelto también esta Corte, al señalar que la acción declarativa de mera certeza busca corregir una situación de incertidumbre, que afecta a la agraviada, que la autoriza a exigir del órgano jurisdiccional -llamado precisamente a declarar con fuerza legal el derecho aplicable-, se le clarifique su esfera subjetiva, precisando su campo de acción y los límites que la afectan, pronunciamiento que únicamente podrá obtener mediante una acción declarativa de derechos (Corte Suprema, Ingreso Corte N^o 6.585-2007). En el mismo sentido ha referido que tal acción sólo puede tener por objeto la declaración de un derecho que una parte estima asistirle, para evitar o componer un litigio que le afecta o puede afectarle en el futuro, agotándose la jurisdicción del Tribunal en la mera declaración de



certeza sin que pueda imponer una prestación a la contraria (...), se trata de una situación de incertidumbre, que afecta a la agraviada, que la autoriza a exigir del órgano jurisdiccional -llamado precisamente a declarar con fuerza legal el derecho aplicable-, se le clarifique su esfera subjetiva, precisando su campo de acción y los límites que la afectan, pronunciamiento que únicamente podrá obtener mediante una acción declarativa de derechos (Sentencia Ingreso Corte N° N° 2433-2015).

Se ha resuelto que el objeto de la acción de mera certeza puede ser un derecho, relación o situación jurídica concreta y actual susceptible de constituir un proceso autónomo. A través de ella se busca, preventivamente, la tutela de un derecho o interés legítimo a través de la declaración de existencia o inexistencia del derecho o situación jurídica o bien poniendo fin a un estado de incertidumbre jurídica. Se exige un interés legítimo actual, es decir, la necesidad de un pronunciamiento inmediato de certeza sobre tales objetos, que evite un perjuicio futuro.

Sistematizando las exigencias para delimitar la procedencia de la acción, se ha señalado como requisitos (1) el objeto de declaración solo puede ser un derecho, relación o situación jurídica concreto y actual susceptible de constituir objeto de un proceso autónomo; (2) la existencia de incertidumbre jurídica o falta de certeza prejudicial sobre la inexistencia, alcance o modalidad del derecho, situación o relación jurídica determinada; (3) la existencia de un interés que justifique la necesidad de la tutela solicitada fundado en la existencia de riesgo de perjuicio solo reparable con la declaración del juez en la sentencia y, (4) la inexistencia de otros medios o acciones procesales más adecuados para la tutela del derecho o interés y el carácter subsidiario de la acción de certeza (Renée Marlene Rivero Hurtado, La tutela meramente declarativa o de mera certeza y su reconocimiento en el sistema procesal civil chileno , Revista Ius et Praxis , Año 25 , N° 1 , 2019, pp. 89 - 130 ISSN 0717 - 2877 Universidad de Talca-Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales).”

VIGÉSIMO: Que el objeto solicitado a través de la acción de declaración de mera certeza deducida en estos autos, es la declaración de “que la correcta interpretación del artículo décimo de reglamento de copropiedad, en el sentido que señale que tienen especialmente la calidad de bien común el terreno singularizado en el artículo primero de dicho reglamento, debidamente relacionado con los



porcentajes de copropiedad y emplazamiento que arrojan los planos archivados bajo los números 423, 424 y 425 al final del Registro de Propiedad del año 1996, a cargo del precitado Conservador y, en consecuencia, deje sin efecto las anotaciones practicadas al margen del reglamento el 06 de Noviembre de 2013” .

El artículo segundo del citado reglamento de copropiedad del Condominio Puerto Edén, establece que “Por el presente acto “Inmobiliaria Maullín Limitada” , propietario actual del Conjunto Habitacional denominado “Condominio Puerto Edén” , ubicado en Parcela Vegas Sur número sesenta y ocho, de la ciudad de Coquimbo, viene en formular el Reglamento de copropiedad que regirá los derechos y obligaciones recíprocas de todos los adquirentes de departamentos correspondientes a las etapas ya construidas, esto es, la primera y la segunda etapa que corresponde a los edificios signados con las letras A, B, C, D y E del Conjunto Habitacional ya indicado, como asimismo, a todos los adquirentes de departamentos correspondientes a las etapas que se proyectan construir a futuro, esto es, la tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava etapas que corresponden a los edificios signados con las letras F, Chiringuito, H, I, J, K, L, M, S, N, O, P, Q, R, T, U y V.”

VIGESIMOPRIMERO: Que a juicio de este sentenciador, en el caso de autos no concurren los requisitos que hacen procedente la acción de mera certeza incoada, dado que, como se ha señalado, el primer presupuesto de dicha acción es que ésta solo puede tener por finalidad aclarar una situación de incertidumbre, y no la modificación de una situación jurídica preexistente, de manera que la pretensión de dejar sin efecto las anotaciones practicadas al margen del reglamento el 06 de Noviembre de 2013 y que provienen de acuerdos válidamente adoptados en Asamblea de Copropietarios del Condominio Puerto Edén celebrada durante el año 2013, no forma parte de la acción en análisis.

En segundo lugar, la acción de mera certeza tiene por objeto despejar un estado de incertidumbre sobre una situación o relación jurídica determinada, lo que no se logra con lo pretendido en estos autos por la demandante, puesto que ésta ha solicitado que se declare que *“tienen especialmente la calidad de bien común el terreno singularizado en el artículo primero de dicho reglamento, debidamente relacionado con los porcentajes de copropiedad y emplazamiento que arrojan los planos archivados bajo los números 423, 424 y 425 al Final del Registro*



de Propiedad del año 1996 a cargo del precitado Conservador (...)” , sin embargo, tales planos no fueron acompañados a estos autos y de acuerdo a las afirmaciones de la misma actora, éstos hacen referencia al conjunto de ocho etapas que contemplaban 22 edificios del Condominio, de los cuales fueron ejecutadas solo dos etapas, construyéndose cinco edificios de manera que no existe constancia que se haya procedido a la recepción total del proyecto, de modo tal de dar una adecuada inteligencia a los citados planos, de lo que no se hace cargo la declaración requerida, la que por ende, no cumple con la finalidad de aclarar la situación de incertidumbre.

En tercer lugar, se requiere la existencia de un interés que justifique la necesidad de la tutela y, en este caso, dicho interés debe ser necesariamente ponderado a la luz de lo que se entiende por Reglamento de Copropiedad y al respecto, el profesor FIGUEROA VALDÉS lo ha definido como la “convención que se dan los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de regular el régimen administrativo interno del condominio, y sus relaciones en lo concerniente al disfrute y administración de los bienes de dominio común, y, en especial, precisar sus derechos y obligaciones recíprocas e imponerse las limitaciones que estimen convenientes, y, en general, convenir las reglas que provean al buen régimen interno de los inmuebles” , de manera que constituyendo en definitiva, el Reglamento de Copropiedad, la pauta normativa que regula la relación de las personas que tengan la calidad de propietarios u ocupantes de cada una de las unidades del condominio y en particular, el reglamento cuya interpretación se requiere, vincula a los adquirentes de departamentos correspondientes a la primera y la segunda etapa que corresponde a los edificios signados con las letras A, B, C, D y E del Conjunto Habitacional Puerto Edén, como asimismo, a todos los adquirentes de departamentos correspondientes a las etapas que se proyectaron construir a futuro, calidad que no reviste la demandante, ésta carece del interés requerido para exigir la interpretación de sus cláusulas.

Finalmente la acción de certeza tiene un carácter subsidiario de otros medios o acciones procesales para la tutela del derecho o interés que se estima conculcado, frente a la carencia de dichos medios, y en el caso de autos, si el actor estima conculcado su derecho de dominio sobre los lotes 68-4 y 68-5, el que encuentra un



profundo y extenso amparo en nuestro ordenamiento, no cabe duda que le asisten otras acciones para resguardar su derecho.

VIGESIMOSEGUNDO: Que en función de lo razonado, se rechazará igualmente la acción de mera certeza deducida en el forma subsidiaria, sin que los antecedentes no pormenorizados en este fallo, alteren lo resuelto.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1467, 1682, 1698, 1700, 2126, 2131, 2155 y 2163 del Código Civil, 17 de la Ley 16357 y 144, 160, 170 y 342 del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

I.- Que se rechaza en todas sus partes, la demanda deducida en lo principal de la presentación ingresada con fecha 29 de agosto de 2018, bajo el folio 1 de la carpeta digital.

II.- Que se rechaza en todas sus partes, la demanda deducida en el primer otrosí de la presentación ingresada con fecha 29 de agosto de 2018, bajo el folio 1 de la carpeta digital.

III.- Que la parte demandante queda condenada al pago de las costas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, archívese.

Rol N° C-1936-2018

Dictada por don Ismael Fuentes Navarrete, Juez Titular.

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



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJNYXDDQPFB