

Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veinticinco.

A folio 26, estese al estado procesal de la causa.

**Vistos:**

**I.- En cuanto al recurso de casación en la forma:**

1° Que la parte ejecutada, sociedad Inmobiliaria Puente Nuevo SpA, dedujo recurso de casación en la forma contra la sentencia de diecisiete de octubre de dos mil veintidós, pronunciada por el 28° Juzgado Civil de Santiago, denunciando el vicio señalado en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, por haber sido pronunciada la sentencia con omisión del requisito enumerado 5, en el artículo 170 de ese mismo código.

Aduce, al respecto, que de la simple lectura del fallo impugnado se puede apreciar que no se hizo un análisis de la prueba rendida en autos, de modo que no se fundamentó legalmente la decisión. Acusa que, en la sentencia no se contemplan los hechos acreditados en el proceso, solo se cita normativa legal sacada de contexto y de la misma manera solo se menciona los documentos acompañados por la ejecutante, sin analizar su contenido.

2° Que de conformidad a lo establecido en el inciso tercero del artículo 768 del código adjetivo, no es precisa la invalidación del fallo cuando no es aquella la única vía para la corrección del perjuicio que se reclama que es precisamente lo que sucede en autos, al haberse deducido en forma conjunta, recurso de apelación con similares fundamentos.

3° Que, debido a lo señalado, se desestimaré el recurso de casación interpuesto por la ejecutada.

**II.- En cuanto al recurso de apelación:**

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivos duodécimo, décimo quinto y décimo sexto, que se eliminan.

**Y se tiene en su lugar y, además, presente:**

4° Que en este procedimiento ejecutivo se presentó como título para la ejecución, un aviso de cobro de gastos comunes de 11 de mayo de 2020, firmado por el administrador de la comunidad demandante.



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

Código: FZXGXYPDQ

En dicho documento se indica que corresponde a la unidad 22, cuya proporción en los gastos comunes es de 2,666%. Luego de referirse todos los conceptos que completan el gasto común, se determina un valor por el mes en curso y el fondo de reserva, a lo que se añade un valor de multa por mora de \$996.143, más un saldo anterior por \$238.935.971, más “*gastos comunes unidades comunidad*” por \$37.141.

En el detalle de los gastos comunes pendientes (página 2 del título) se describen **gastos comunes pendientes** desde septiembre de 2019 a marzo de 2020 por un total de \$941.659 (que incluye multas por \$6.199). Y, luego se detalla un gasto común extraordinario que reza “*Gasto común reconstrucción, vencimiento 5/09/2018*” donde el factor de proporción cambia a 3,719%, describiendo total de la unidad “*\$202.061.152, más \$37.084.003 por multas, total \$239.145.155*”.

En la página 3 del título, está la nota por el concepto de gastos extraordinarios que detalla: “*Gasto común extraordinario por 199.366 UF acordado en asamblea extraordinaria de copropietarios realizada el día 16/04/2016, cobrado el día 21/08/2018 (valor de la UF corresponde a ese día \$27.252,45).*”

Por último, en la página 4 del título, se inserta un cuadro con el detalle de los gastos comunes “*unidades de propiedad de Comunidad Edificio Bahía*”, donde se lee costos por el departamento K, 18 bodegas y 11 estacionamientos, donde el valor resultante, de acuerdo con el factor asignado al departamento 22 -que es de 2,666%- es de \$37.141.

5° Que, como primera cuestión, ocurre entonces que tal como también se reconoce en el fallo que se revisa, se presenta en un título ejecutivo el cobro de multas, tanto por gastos ordinarios como por los extraordinarios, en circunstancias que de conformidad a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 19.537 vigente a la época en que se pactaron los gastos de que se trata, tiene mérito ejecutivo para el cobro de gastos comunes, los avisos de cobro de dichos gastos, en tanto en el artículo 2 de ese mismo cuerpo normativo, tenían la calidad de gastos comunes ordinarios, los de administración, que corresponden a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan; de



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

Código: FZXGXYPDPQ

mantención, los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos; de reparación, esto es, los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos; y, los de uso o consumo, o sea, los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Asimismo, son gastos comunes extraordinarios, los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

Como se advierte las multas no están contempladas en el concepto que puede ser cobrado en documento que tenga mérito ejecutivo, de modo que ninguna de las multas que se leen en el título invocado en autos, pueden ser incorporados en la actual cobranza.

6° Que, como necesaria consecuencia de lo señalado, ocurre que de dicha incorporación ha de seguirse la falta de requisitos o condiciones del título para que tenga fuerza ejecutiva, puesto que la suma total por la cual se ha pedido despachar mandamiento de ejecución y embargo, no cumple la calidad exigida en la ley para siquiera dar curso a la demanda.

7° Que, por otra parte, se lee del mismo título, el cobro de una suma correspondiente a una asamblea extraordinaria de copropietarios, cuya copia de acta se acompañó en autos, realizada el día 8/04/2016, en la cual constan los siguientes acuerdos: 1.- Se aprueba la reconstrucción o reparación mayor del edificio, en base al permiso de edificación N° 18/2012 de 11 de diciembre de 2012 otorgado por la Municipalidad de Viña del Mar; 2.- Se aprueba la fijación de un gasto común extraordinario, para hacer frente a los costos y gastos de la reparación mayor antes indicada, el cual no podrá ser superior a la suma total de 199.366 UF.

También se incorporó documento denominado rendición de cuenta, reconocimiento de deuda e hipoteca, de 23 de septiembre de 2019, en el cual se



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

Código: FZXGXYRPPDQ

da cuenta de existir un saldo deudor a favor de la empresa mandataria de la obra de construcción, que asciende a UF224.560,97, suma que fue reconocida como debida por la comunidad, lo que comprometieron los comparecientes en dicho antecedente María García Domínguez y Jack Ventura Colodro, quienes se identificaron como representantes de aquella. Se da cuenta de pago parcial a través de la transferencia o dación de pago de las nuevas unidades que componen el edificio y que se detallan como: departamento I (UF1.644); estacionamientos 8, 9, 10, 11, 12, 13 (todos con valor de UF 1.480 cada uno); estacionamientos 17, 20, 22, 23 (con valor de UF 1.370 cada uno); estacionamientos 28 (UF 1.458); 30, 31, 33, 34, 35, 36 (UF.1.447); 38 (UF 1.458); y bodegas 8 y 9 (UF318 cada una); bodegas 12 (UF425); bodega 14 (UF 219) y bodega 28 (UF 318).

8° Que los documentos acompañados no permiten sostener la efectividad de la suma que ha sido incorporada como gasto común extraordinario, que el ejecutado ha desconocido como tal y que no encuentra respaldo idóneo y suficiente en los antecedentes aportados en autos, siendo una suma que no es determinada y que no puede ser determinable.

En efecto, el cobro de los gastos comunes extraordinarios se basa -tal como se lee del aviso de cobranza- en un acuerdo de asamblea en la cual se aprobó la reconstrucción o reparación mayor del edificio, en base al permiso de edificación que se singulariza, aprobándose a continuación la fijación de un gasto común extraordinario, *“para hacer frente a los costos y gastos de la reparación mayor antes indicada, el cual no podrá ser superior a la suma total de 199.366 UF.”* En el aviso de cobro se indica que es según asamblea de copropietarios de 16/04/2016, la que no existe, entendiéndose que es un error y que se aludía a la de 8/04/2016, tal como reza la demanda.

Lo que se autoriza a cobrar como gasto común extraordinario son costos y gastos de reparación de la obra autorizada en el permiso indicado -N°18/2012 de 11 de diciembre de 2012-, sin que en autos se haya demostrado ese valor original que es aquel que podía ser cobrado, por ser el que se conocía cuando se acordó el gasto y, además, con el límite propuesto. En consecuencia, lo que pudo



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

Código: FZXGXYRPPDQ

cobrase con fuerza ejecutiva, es el costo presentado en la asamblea para el edificio según permiso vigente, cuyo monto se desconoce y que, según ha sido reconocido en autos por ambas partes, no se ejecutó de acuerdo con el permiso de obra original, sino que, a otro, cuyas modificaciones y cambios no pueden ser revisados en procedimiento compulsivo, sino que en uno de lato conocimiento.

Lo que se advierte en la especie, es que la asamblea autorizó a pagar el gasto de reconstrucción por un monto inferior que se desconoce, estableciéndose un valor límite para ello. No es posible, en consecuencia, proceder a cobrar el límite máximo establecido sin demostración previa del verdadero gasto incurrido en la obra autorizada, puesto que, si aquél era menor, el acuerdo de la asamblea solo alcanzaba a ese valor. Tal estaba autorizado en relación con una obra concreta y determinada, ya autorizada por la DOM -cuyo número de permiso de edificación fue incorporado en esa asamblea como referente del gasto propuesto y del límite de precio acordado-, que así fue puesta en conocimiento de los copropietarios, cuyo coste era necesariamente inferior al resultado. Tanto es así, que el límite establecido de 199.366 UF, autorizado por la asamblea de copropietarios tampoco fue respetado según se da cuenta de escritura de reconocimiento de deuda que, en todo caso, no tiene la calidad que se le ha pretendido dar para sostener un supuesto respaldo del mayor valor comprometido.

9° Que, en consecuencia, ocurre que el valor que se cobra como gasto común extraordinario -incluso sin la multa- no tiene respaldo suficiente para ser presentado a cobro compulsivo porque no ha sido determinado en la forma que fue autorizada en la asamblea de copropietarios, único acuerdo que permite otorgar mérito ejecutivo a su cobranza.

10° Que, sin perjuicio de lo ya señalado, resulta necesario agregar en torno a la excepción de nulidad de la obligación opuesta por el ejecutado, que en autos rola copia de asamblea extraordinaria de copropietarios del Edificio Bahía, de 12 de junio de 2019, en la cual se acordó la modificación de la copropiedad inmobiliaria, resoluciones, planos y reglamento, *a consecuencia del proyecto de reconstrucción* del edificio que contempló la creación de nuevas unidades y se



planteó otros cambios de superficie de los bienes comunes. También se dejó constancia de la asignación de las unidades según lo era en el edificio original.

**11°** Que, de todos los antecedentes referidos, surge evidente que la comunidad ejecutante de autos acordó en asamblea de copropietarios la reconstrucción del edificio de que eran dueños y que debió ser demolido por los graves daños que sufrió producto del terremoto del año 2010. En tal asamblea se acordó el valor del costo que se habría convenido con la empresa constructora -de acuerdo con el permiso de edificación aprobado, como ya se ha reiterado- fijándose también un límite máximo a pagar.

**12°** Que resulta relevante tener presente que la reconstrucción del edificio no solo se extendió a *restablecer el edificio* demolido por los daños sufridos, sino que se ejecutó en definitiva un proyecto de mayor volumen que el original, con más unidades, estacionamientos y bodegas. Los antecedentes incorporados en autos dan cuenta de que se aprobó por la mayoría de la comunidad una obra y que luego se ejecutó una distinta cuyo valor resultó muy superior al límite original acordado, sin que sea esta la sede que permita identificar cuántos cambios se introdujo en el proyecto original, aceptado por la asamblea de copropietarios, y el resultado final: esto es, qué fue lo realmente aprobado por quienes estaban autorizados por ley tanto para reconstruir como para aceptar el gasto.

Este asunto es de la mayor relevancia porque solo aquello que fuera legítimamente aprobado podía traducirse en un gasto extraordinario susceptible de ser cobrado compulsivamente.

**13°** Que, además y por otra parte, se plantea la duda de si la asamblea de abril de 2016 se enmarcaba en el contexto del artículo 19 inciso tercero de la Ley 19.537 que regla los quórums necesarios para las asambleas ordinarias y extraordinarias. En efecto, la reconstrucción del edificio está contemplada en el número 3 del artículo 17 de esa ley, que ordena conocer de aquella en asamblea extraordinaria, que requiere la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio, mientras que los acuerdos se adoptan con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.



Cuando se trata de la asamblea extraordinaria para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad -que se establece en el número 1 del artículo 17- corresponde el mismo quórum indicado en el párrafo anterior. Sin embargo, cuando la modificación del reglamento incide ***“en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común”***, la ley exige *“para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 90% de los derechos en el condominio, y los acuerdos deben adoptarse con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 85% de los derechos en el condominio.”*

En la especie se declaró que el objeto de la asamblea era acordar la reconstrucción -y el consiguiente gasto común extraordinario para solventarla-, pero en la realidad, lo que se hizo fue disponer la construcción de un edificio nuevo, diferente del anterior, más grande y, por lo tanto, con mayor número de departamentos, estacionamientos y bodegas lo que, evidentemente, desde entonces, conllevaba la alteración del porcentaje de los derechos que los copropietarios tenían en el edificio derribado. Así mismo se reconoció en asamblea de dos años después, cuando se admitió que, a consecuencia de la construcción, se habían modificado los derechos de los comuneros en los bienes comunes, tanto así que ingresaron nuevos copropietarios, no en reemplazo de alguno anterior, sino que uno nuevo a quien se adjudicó parte de las nuevas unidades. Dicho de otro modo, cuando se acordó construir un edificio nuevo, se aceptó el cambio en los derechos sobre bienes comunes, pero tal cosa no se consignó en el acta de abril de 2016, sea porque se omitió deliberadamente o porque a esa fecha el edificio aprobado se correspondía exactamente con lo destruido introduciéndose modificaciones posteriores (y más costosas) sin acuerdo de la asamblea o, finalmente, porque no se quiso ahondar en la materia.

Ello impone aceptar que la asamblea de 8 de abril de 2018 concluyó no solo con el acuerdo de reconstrucción del edificio, sino que, con su ampliación, agregando nuevas unidades y alterando así el derecho de cada comunero en el haber total. Así se reconoce en el documento que se ha presentado como título para la ejecución, al admitirse una proporción de derechos respecto de los gastos



comunes ordinarios y otra diferente en los extraordinarios, a lo que se añade, además, la existencia de una serie de unidades que se señalan como *unidades de propiedad de la comunidad*, que claramente no responden a la naturaleza propia de bienes comunes.

En este escenario, se advierte que la protesta del ejecutado es cierta, porque ha sostenido reiteradamente que se contrató una reparación mucho más costosa de la que correspondía y que ahora se le exige pagar un valor con el que nunca estuvo de acuerdo. Evidentemente, los acuerdos adoptados en asamblea válidamente constituida afectan a quienes estuvieron en las minorías y naturalmente, a quienes no asistieron a ellas, pero en la especie se constata que, bajo el subterfugio de convocarse a una asamblea para un objeto único y preciso, se dio curso a algo distinto cuya aprobación no estaba reducida a la que se dispuso ese día.

**14°** Que, como corolario de lo señalado, ocurre que, si bien la asamblea se encontraba autorizada para acordar el pago de un gasto común extraordinario, precisamente para la reconstrucción del edificio, no estaba autorizada para acordar la inclusión en la obra de nuevas unidades que modificaban los derechos de los copropietarios, excediéndose así, además, el valor de reconstrucción efectiva del edificio.

Al respecto, el diccionario de la RAE indica que *reconstruir* significa “*Volver a construir*”; siendo sus sinónimos: *rehacer, reedificar, recomponer*. También se conceptualiza como “*Unir, allegar, evocar recuerdos o ideas para completar el conocimiento de un hecho o el concepto de algo*”, siendo su sinónimo; *reproducir*, o sea, devolver algo a su estado anterior, pero no se corresponde con expandirlo.

Claramente, reconstruir no autoriza el exceso constatado, que tiene como ya se dijo, un impacto en los derechos de los copropietarios. Además, necesario resulta preguntarse a qué obedece el aumento, ya que la subsistencia de varias unidades nuevas generando gasto común a los copropietarios, pone en evidencia que no se trata de obras necesarias y, asimismo, la construcción de unidades para su enajenación posterior aparece más bien como una inversión, giro que no



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

Código: FZXGXYPDPQ



parece ser el propio de una comunidad de copropietarios que procede en los términos reglados por la Ley 19.537.

Al respecto, en el artículo 3 de la ley vigente a la época de la asamblea, se declaraban bienes de dominio común, los siguientes: “a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como...; b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como...; c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes; d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.”

En este escenario, no resulta posible calificar las nuevas obras, esto es, nuevos departamentos, estacionamientos y bodegas, como bienes comunes. Y si no lo son, entonces la pregunta es cuál es su naturaleza, cuál es el deber de contribución a su construcción y si es posible su enajenación. Sobre esto último no resulta necesario ahondar, pero en atención al proceder siguiente de quienes se supone representaban los intereses de la comunidad al decidir la dación en pago de varias de aquellas unidades que denominaron de dominio común, debió revisarse lo prevenido en los artículos 13 y 14 de la ley en estudio, donde se contempla la autorización para la enajenación de bienes comunes que exige acuerdo previo de la asamblea de copropietarios, específicamente, lo que no se advierte en la especie.

**15°** Que por los defectos constatados, sucede que la alegación de nulidad de la obligación planteada por el ejecutado debe ser también acogida, sin que se produzca aquí el pretendido efecto de cosa juzgada con lo ya resuelto en sede de policía local, desde que aquella fue propuesta por causales distintas de las aquí analizadas y cuya constatación ha surgido también con posterioridad, ya que tal denuncia fue en el año 2018, en tanto la admisión de haberse construido algo



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

Código: FZXGXYRPPDQ

diferente a lo acordado y la constatación del cambio en los derechos proporcionales sobre los bienes comunes, es posterior.

**16°** Que, sin perjuicio de la normativa especial que regla la situación de autos, resulta valioso también tener en consideración que, destruido el edificio original, los comuneros conservaban sus derechos proporcionales sobre el terreno en que aquél se alzaba estando facultados para acordar la reconstrucción de lo perdido. No obstante, en el artículo 2309 del Código Civil, se establece que cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota, lo que aquí se pretendió hacer, pero al construirse más de lo que antes tenían y cada uno había adquirido en su momento, se aumentó el bien en comunidad, exigiéndose a cada uno la concurrencia a más de lo que antes tenían. Así, en el artículo 2087 del mismo cuerpo legal, se indica que *“A ningún socio, podrá exigirse aporte más considerable que aquel a que se haya obligado. Pero si por una mutación de circunstancias no pudiese obtenerse el objeto de la sociedad sin aumentar los aportes, el socio que no consienta en ello podrá retirarse, y deberá hacerlo si sus consocios lo exigen.”* En la especie, se exigió al ejecutado más de aquello a lo que estaba obligado y la única mutación de circunstancias responde a la necesaria demolición que debía hacerse del edificio, a cuya reconstrucción estaba efectivamente obligado a concurrir el ejecutado, pero el aumento de aporte pretendido para construir más de lo que ya tenían, incluso incorporando con ello a un tercero (o mejorando la proporción de un anterior propietario), aún bajo la excusa de pagar a la constructora con el exceso, no es un aumento que podía imponérsele, ni siquiera con la asamblea de copropietarios de abril de 2016.

Subsisten, además, las dudas en orden al motivo que llevó a construir algo más grande, a cuál sería el beneficio o quién se beneficiaría con aquello si ahora los comuneros incluso pagan más gastos comunes por “unidades de dominio común” que exceden el concepto de bien común susceptible de generar gasto común. No se comprende la justificación para construir de más para pagar con ello a la constructora, o sea, construir más para pagar más y luego desprenderse de tales bienes precisamente para pagar el exceso construido, no tiene sentido.



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

Código: FZXGXYRPPDQ

**17°** Que, por las razones expresadas, correspondía acceder a las excepciones opuestas por la parte ejecutada y de acuerdo con lo prevenido en el artículo 471 del código adjetivo, se impondrá el pago de las costas al actor.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 767 y siguientes y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

**I.- Se rechaza el recurso de casación en la forma**, interpuesto contra la sentencia de diecisiete de octubre de dos mil veintidós, pronunciada por el 28° Juzgado Civil de Santiago.

**II.- Se revoca la referida sentencia** y, en su lugar, **se acoge** íntegramente las excepciones de los números 7 y 14 del artículo 464 del código citado y, en consecuencia, se rechaza la ejecución.

**III.- Se confirma** la demanda en cuanto rechazó la excepción del N° 4 del precepto citado.

**IV.-** Se condena a la demandante a pagar las costas de la causa.

Regístrese y devuélvase.

Redactó la ministra Carolina Vásquez Acevedo.

**N° 16788-2022 Civil.**

Pronunciada por la Décima Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada con los ministros Carolina Vásquez Acevedo, Patricio Martínez Benavides y Claudia Lazen Manzur.



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

Código: FZXGXYRPPDQ

Pronunciado por la Decimotercera (zoom) Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Carolina Soledad Vasquez A., Patricio Esteban Martinez B., Claudia Lazen M. Santiago, veinticuatro de junio de dos mil veinticinco.

En Santiago, a veinticuatro de junio de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: FZXGXYRPPDQ