

FOJA: 96 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 28° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-8413-2020  
CARATULADO : COMUNIDAD EDIFICIO  
BAHIA/SOCIEDAD INMOBILIARIA PUENTE NUEVO LIMITADA

Santiago, diecisiete de Octubre de dos mil veintidós

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE.**

Que a folio 1 con fecha 1 de julio de 2020, comparece doña Denisse Fredes Quiroga, abogado, en representación convencional de **COMUNIDAD EDIFICIO BAHÍA**, comunidad de copropietarios regida por la Ley 19.537, ambos domiciliados en Avenida Brasil 74, departamento F, comuna de Santiago, Región Metropolitana, quien interpone demanda ejecutiva en contra de **SOCIEDAD INMOBILIARIA PUENTE NUEVO LIMITADA**, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su denominación, representada por José Rubén Urbina Veit, comerciante, ambos domiciliados en San Sebastián 2980, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, y pide despachar ejecución por la suma de **\$240.086.814.-** más los intereses que correspondan.

Indica que La demandada es copropietaria de la Comunidad Edificio Bahía ubicada en Avenida Perú N° 530, Viña del Mar, toda vez que es dueña exclusiva del departamento N°22, Rol de Avalúo N°101-093, según consta de la inscripción de fojas 3.806 vuelta N° 5.133 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces Viña del Mar del año 2.00.

Agrega que de conformidad al artículo 4 y 5 de la ley N° 19.537, la obligación esencial y principal de todo copropietario es contribuir a los gastos comunes tanto ordinarios como extraordinarios de la Comunidad respectiva, mediante el pago oportuno de ellos en la forma y condiciones establecidas en el Reglamento de Copropiedad.

Expone que consta del aviso de cobro de gastos comunes de fecha 11 de mayo de 2020, emanado de la administración de la Comunidad Edificio Bahía, que la demandada copropietaria del departamento N° 22 no ha cumplido con su obligación de pago de la suma de \$240.086.814.- por concepto de gastos comunes ordinarios y extraordinarios, correspondientes al periodo desde el año 2019 a marzo de 2020.



Señala que en el aviso de cobro consta que se adeudan:

a) El gasto común ordinario desde septiembre de 2019 hasta marzo de 2020.

b) El gasto común extraordinario devengado el 5 de septiembre de 2018: este gasto común extraordinario tiene su origen en la asamblea extraordinaria de propietarios del Edificio Bahía celebrada el 8 de abril de 2016, en la cual se acordó la reconstrucción o reparación del edificio en base al permiso de edificación N°18/2012 de fecha 11 de diciembre de 2012, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. En esa misma Asamblea se acordó 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 Unidades de Fomento.

La reconstrucción terminó el 21 de agosto de 2018 y el 23 de septiembre de 2019 se redujo a escritura pública otorgada ante el Notario de Santiago Andrés Rieutord Alvarado, Repertorio N°28.884, la Rendición de Cuentas que Inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía en relación al encargo de reconstruir el Edificio, y el Reconocimiento de deuda que la comunidad demandante hizo en favor de la referida inmobiliaria.

Refiere que en el instrumento precedente consta cual fue el monto total definitivo del costo de la reconstrucción encomendada, y que determinó la decisión de la comunidad de iniciar el cobro respecto de las unidades que no habían solventado voluntariamente el pago de su obligación conforme al monto máximo aprobado de 199.366 UF determinado por la Asamblea extraordinaria en abril de 2016.

Manifiesta que el plazo para ejecutar el pago de la obligación antes descrita se encuentra expirado, siendo infructuosos los intentos de la Administración de la Comunidad en obtener el pago de la suma referida, por lo que su cobro debe hacerse mediante el procedimiento ejecutivo consagrado en los artículos 434 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y las normas pertinentes de la Ley 19.537.

Indica que la obligación consta de un título ejecutivo, no prescrito, como es el aviso de cobro de gastos comunes de fecha 11 de mayo de 2020, debidamente firmado por la Administración de la Comunidad Edificio Bahía, y en cuya virtud, su representada ejerce contra la demandada la acción ejecutiva correspondiente para el cobro de los gastos comunes adeudados.

Añade que se trata, en la especie, de una obligación de dar, ya que ésta se encuentra referida al pago de los gastos comunes correspondientes al departamento N° 63 de la Comunidad Edificio Bahía conforme al detalle que consta en el aviso de cobro referido. Por



último, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5 inciso 1° de la Ley 19.537 señala que corresponde que la suma adeudada se pague con el interés máximo convencional para operaciones no reajustables.

Sostiene que la deuda consta de un título ejecutivo, es líquida, actualmente exigible y su acción ejecutiva no está prescrita.

Pide despachar ejecución por **la suma de \$125.568.140.-**, más los intereses que correspondan.

**Con fecha 9 de septiembre de 2020**, se notificó a la parte ejecutada en conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

**Con fecha 15 de septiembre de 2020**, don Cristian Lobos García, abogado, por la parte ejecutada opuso a la ejecución las excepciones de los numerales 4°, 7° y 14° del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil.

En primer término, opone la excepción de la ineptitud del libelo. La funda en que Se anota en la demanda ejecutiva que se adeudaría por su parte “a) El gasto común ordinario desde septiembre de 2019 hasta marzo de 2020. b) El gasto común extraordinario devengado el 5 de septiembre de 2018”. Luego, se indica que “En esta misma asamblea se acordó 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 Unidades de Fomento.”.

2.- Como se ve, la demandante no aclara:

a) Cuál es la suma que corresponde a “gastos comunes ordinarios” y cuál es la suma que corresponde a los que ella denomina, incorrectamente desde luego, “gastos comunes extraordinarios”;

b) Cuál es la forma de cálculo en virtud de la cual podría arribarse a la suma que pretende ejecutar; ni

c) Cómo es que los supuestos “gastos comunes extraordinarios” corresponderían a un gasto ejecutado por la comunidad demandante

3.- Sin perjuicio de lo que se dirá más tarde a propósito de la improcedencia total de la ejecución por fundarse en un título viciado al que le falta el cumplimiento de los requisitos legales para tener fuerza obligatoria, ya para el sólo efecto de la excepción de ineptitud del libelo que se opone en este capítulo, la demanda no cumple los estándares mínimos que permitan una adecuada defensa por su parte.



Añade que se dice que su representada, en lo que importa a esta demanda en particular, es dueña del departamento 22. Luego se dice que los mal denominados “gastos comunes extraordinarios” corresponderían a la suma de 199.366 Unidades de Fomento gastadas en una “reparación mayor ‘antes indicada’”. Se anota, luego, que “el 23 de septiembre de 2019 se redujo a escritura pública ... la Rendición de Cuentas que Inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía en relación al encargo de reconstruir el Edificio, y el reconocimiento de deuda que la comunidad demandante hizo en favor de la referida inmobiliaria”. Y, finalmente, se dice que “consta del aviso de cobro de gastos comunes de fecha 11 de mayo de 2020...que la demandada copropietaria del departamento N° 22 no ha cumplido con su obligación de pago de la suma de \$240.123.955”.

Señala que se suponga por un momento, que las 199.366 Unidades de Fomento señaladas por la ejecutante fueran un “gasto común” de la Comunidad (que, desde luego y como se explicará más tarde, NO LO SON). Según lo dispuesto en el artículo 3° del Reglamento de Copropiedad del Edificio, al Departamento 22 le corresponde una participación en los gastos comunes equivalente a un 3,117 %. Aplicado este porcentaje a la cantidad de UF señalada por la demandante como costo total del edificio, al Departamento 22 le correspondería la cantidad de UF 6.214,23.

Al día 21 de agosto de 2018 (fecha en que, según la demanda, habría terminado la construcción del Edificio), esa cantidad de UF equivalía a la suma de \$169.353.216.-. ¿Cómo pasa la demandante de esta cifra a “\$240.123.955.-”?

No se explica, no se entiende, no es consistente con el resto de la información entregada en la demanda y, por lo mismo, hace adolecer del vicio de ineptitud del libelo a la demanda ejecutiva de autos, toda vez que no tiene la legibilidad suficiente como para hacer una defensa adecuada.

Expone que parte la demanda diciendo que se cobran unos “gastos comunes” (que tampoco son tales) que se habrían aprobado en una asamblea de copropietarios del año 2016, pero, luego de poco andar, declara la demandante que, en realidad, lo que se está pretendiendo cobrar es un “gasto común” consistente en un reconocimiento de deuda que habría ejecutado la Comunidad de Copropietarios en favor de una sociedad denominada “Inmobiliaria Bahía SpA”. Así se dice textualmente en la demanda: “el 23 de septiembre de 2019 se redujo a escritura pública ... la Rendición de Cuentas que Inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía en relación al encargo de reconstruir el Edificio, y el reconocimiento de deuda que la comunidad demandante hizo en favor de la referida inmobiliaria”.



Entonces, ¿qué se está cobrando realmente en estos autos?. ¿Una deuda por “gastos comunes” aprobados en Asamblea del año 2016 para la reconstrucción de un edificio?. Si es así, ¿dónde está el contrato suscrito entre la Comunidad y la empresa constructora?. ¿O se está pretendiendo cobrar un “reconocimiento de deuda” ilegalmente suscrito entre la Administración del Edificio y esta sociedad denominada Inmobiliaria Bahía SpA? (sociedad que, por lo demás, no ha ejecutado acto alguno de construcción, que habría sido lo aprobado en la asamblea que supuestamente habría fundado el cobro de los “gastos comunes” materia de autos).

Indica que todas esas dudas, omisiones e inexactitudes en el relato configuran, desde luego la ineptitud del libelo de que habla nuestro legislador procesal.

Agrega que la demanda ejecutiva es inconsistente con el título ejecutivo que se invoca, lo que resulta en otra razón para considerar inepto el libelo.

En efecto, se sostiene en la demanda que se cobra la suma de \$240.123.955.- por “gastos comunes”. Sin embargo, al examinar el título, se aprecia que en esa cifra se incluyen \$38.080.146.- que no son “gastos comunes”, sino “multas”. Entonces, por esta sola incongruencia entre el texto de la demanda y el título ejecutivo fundante, resulta también inepto el libelo. Para evitar esta ineptitud específica, la demandante debió indicar en la demanda por separado todos los conceptos que pretende cobrar y no llamar “gasto común” a las “multas” que, como se dirá más adelante, no son un “gasto común”.

En cuanto a la excepción de falta de requisitos del título, indica que el supuesto “título ejecutivo” invocado en autos no es tal. No es un “título ejecutivo”. Y ello en razón de:

a) Lo que se pretende cobrar no corresponde a la definición y concepto legal de “gasto común”;

b) El supuesto “título ejecutivo” no corresponde a ninguno de aquellos a los que el artículo 27 de la Ley 19.537 le otorga mérito ejecutivo. No es un título ejecutivo;

c) Se incluyen en el cobro supuestas “multas”, que no forman parte de aquello a lo que el artículo 27 de la Ley 19.537 le otorga mérito ejecutivo; y

d) La supuesta deuda no es líquida

Manifiesta que en la demanda de autos, además de los gastos comunes ordinarios, se pretende cobrar un ítem que la demandante, erróneamente, denomina “gastos comunes extraordinarios” y que, según cual sea la interpretación del texto de la demanda (cuya ineptitud se ha denunciado en otro capítulo), podría ser una de tres cosas:



a) El cobro prorrateado del costo de construcción de un edificio nuevo cuya construcción habría sido encargada por la Administración a una constructora “X” (decimos “X” porque no se señala en la demanda cuál fue esa constructora ni, menos, se acompaña un contrato de construcción, factura u otro documento que acredite tal gasto);

b) El cobro prorrateado del pago de un “reconocimiento de deuda” que habría sido suscrito por la Administración en favor de una sociedad denominada Inmobiliaria Bahía SpA (conformada y representada, dicho sea de paso, por los mismos miembros de la Administración de la comunidad).

c) El cobro de un “aviso de cobro de gastos comunes” que aparentemente correspondería a un cálculo prorrateado de una suma que la administración dice “haber reconocido” a una sociedad inmobiliaria con la que la comunidad no tenía relación contractual previa (al menos relación contractual acordada en una Asamblea de Copropietarios válidamente efectuada) ni que participó en forma alguna en la construcción de las obras.

Razona que en cualquier caso, ninguna de las tres alternativas de interpretación distintas que propone el libelo inepto, es un “gasto común”.

Refiere que para ser “común”, un gasto debe destinarse la administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio y referirse a alguno de los conceptos definidos en los numerandos 4° y 5° del artículo 2° de la Ley 19.537.- La construcción de un edificio nuevo (con más pisos, más unidades, más metros cuadrados y, finalmente, más propietarios) no es una “nueva obra común”. Cualquiera sea la interpretación que se le dé a la demanda y a lo que pretende cobrar, siempre se arriba a la conclusión de que obedece al supuesto costo de construcción de un edificio completo. En el supuesto costo de este “edificio completo” nuevo, se incluyen, desde luego, obras que no pertenecen a todos los copropietarios, como son, entre otras, la tabiquería, muros, enchapados, pavimentación, refuerzos, terminaciones, etc. de unidades de propiedad exclusiva de algunos propietarios. Si se diera lugar a la ejecución pretendida por la demandante, mi representada terminaría obligada a pagar no solo una suma cuya entidad no le consta a nadie, sino que, para peor, se le forzaría a pagar por obras que no son “comunes” (las construcciones de propiedad exclusiva de los otros propietarios) y, además, en una proporción mayor incluso que lo que le correspondería al departamento 22 según las proporciones que establece el Reglamento de Copropiedad.

Como se aprecia claramente, al menos parte de los supuestos “gastos comunes” que se contendrían en el “aviso de cobro” que cita la demandante (imaginamos que la mayoría), indefectiblemente han sido destinados a bienes “no comunes”, puesto que considera el



costo total de construcción de un edificio, en el que, desde luego, se incluye el costo de las construcciones de uso o propiedad exclusiva de algunos comuneros y se pretende hacer pasar esos supuestos gastos por “gasto común”, cuando, a todas luces, no corresponde a lo que el legislador, la doctrina y la jurisprudencia han tenido como tal.

Añade que como el artículo 27 sólo le otorga al “aviso de cobro” mérito ejecutivo cuando lo que se esté cobrando sean, efectivamente “gastos comunes”, al no ser tales gran parte de lo requerido de pago en esta causa, resulta que el título en que se funda la demanda carece de fuerza ejecutiva, desde ya, por esta razón.

Indica que si no se entendiera la norma citada en la forma referida, se podría dar el absurdo de un administrador de edificios o comité de administración cargándole al resto de los copropietarios el costo de, supongamos, la compra del alhajamiento interior de sus departamentos o sus vehículos particulares (que, básicamente es lo mismo que ocurre en autos: un comité de administración intentando cargarle a su representada el costo de construcción de sus departamentos particulares). Para que el título ejecutivo que regula la Ley 19.537 sea tal, no sólo debe cumplir los requisitos formales del artículo 27 citado. También debe cumplir los requisitos de fondo, esto es, que se trate, efectivamente, de un “gasto común”.

Manifiesta que para que el “aviso de cobro” de gastos comunes tenga mérito ejecutivo, debe extenderse “de conformidad al acta”. ¿Cuál acta?, pues, como se lee en la primera parte de la norma, aquella “acta de la asamblea válidamente celebrada autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes”.

La demanda de autos invoca como “título ejecutivo” un supuesto “aviso de cobro de gastos comunes de fecha 11 de mayo de 2020”, que habría “emanado de la administración de la Comunidad Edificio Bahía”. Se dice en la demanda que en asamblea de 8 abril de 2016 se habría acordado incurrir en un “gasto común extraordinario” consistente en la construcción de un Edificio en el inmueble de la comunidad. Se dice, después, que con fecha 23 de septiembre de 2019 se redujo a escritura pública una supuesta “Rendición de Cuentas que inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía en relación al encargo de reconstruir el Edificio, y el Reconocimiento de deuda que la comunidad demandante hizo en favor de la referida inmobiliaria. En el instrumento precedente (la reducción a escritura pública de una rendición de cuentas y reconocimiento de deuda entre la comunidad y un tercero) consta cual fue el monto total definitivo del costo de la reconstrucción encomendada, y que determinó la decisión de la comunidad de iniciar el cobro respecto de las unidades que no habían solventado



voluntariamente el pago de su obligación conforme al monto máximo aprobado de 199.366 UF determinado por la Asamblea de 2016”.

O sea, relata la demanda que el “aviso de cobro de gastos comunes” que pretende sea el título ejecutivo fundante de la presente causa se ha extendido en conformidad a una “Rendición de Cuentas” entre la Comunidad y una sociedad inmobiliaria (que no ha construido el Edificio cuyo costo sería, a juicio de la demandante, un “gasto común”). No dice que este “aviso de cobro de gastos comunes” se haya extendido en conformidad a lo acordado en la Asamblea de 8 de abril de 2016 (que es aquella en que se habría “acordado” el gasto común extraordinario cuyo cobro pretende).

Resulta, entonces, según dice, que no se cumple lo establecido en el artículo 27 de la Ley 19.537 para otorgar mérito ejecutivo al título, puesto que el “aviso de cobro de gastos comunes” que se invoca en estos autos no ha sido extendido en conformidad al Acta en que se acuerden dichos gastos comunes. Este “aviso de cobro de gastos comunes” que invoca la demandante ha sido extendido, según sus propias palabras, en conformidad a lo establecido en una “Rendición de Cuentas” y “Reconocimiento de Deuda” suscrita, imaginamos, entre la administración de la comunidad y los representantes de la sociedad que cita (que son las mismas personas). Ni siquiera ha sido extendido en conformidad a un Acta de Asamblea de Copropietarios (ni hablar de que hubiera sido extendido en conformidad a un “Acta de Asamblea de Copropietarios en que se hubiera acordado un gasto común”, como reza el artículo 27 citado).

En realidad, la materia discutida en autos es propia de un juicio de lato conocimiento, no de una artificial e improcedente acción ejecutiva como la que se ha intentado por la demandante, pretendiendo actuar sobreseguro, intentando otorgar validez formal y fuerza ejecutiva a su propio actuar ilegal. Habiéndose construido un edificio nuevo en contravención al texto expreso del Reglamento de Copropiedad (sin respetar los quórums ahí establecidos); habiéndose construido un edificio sin que fuera la comunidad la que contratara a una constructora, sino una sociedad constituida por algunos copropietarios concertados entre sí (que son los mismos que conforman la administración de la comunidad); no existiendo una Asamblea de Copropietarios en que se hubiera votado la erogación específica de un supuesto “gasto común” millonario; habiéndose, en realidad, construido por un tercero en un inmueble ajeno, lo que corresponde es zanjar esta discusión en un juicio de lato conocimiento, en que las partes tengan la oportunidad de defender sus intereses adecuadamente para llegar a una solución material que no aplaste los derechos y garantías de los copropietarios minoritarios a manos de unos cuantos concertados. Habrá de discutirse, en juicio ordinario, cuál es el costo de construcción, a quién le corresponde





pagarlo y en qué proporción, si hubo manejos impropios de quienes pretenden cobrar esta supuesta deuda, etc.

No puede ocurrir, como pretende la demandante, que entre cuatro paredes, entre los mismos interesados, a espaldas de la comunidad y en directo perjuicio de los copropietarios minoritarios, se “invente” un supuesto “título ejecutivo”, que resultó no ser tal, como se explicó más arriba, y que se pretenda, mediante una demanda confusa, oscura, inexacta y poco clara, engañar al Tribunal dando la apariencia de algo que no es.

Expone que se incluyen “multas” en el “gasto común”, ítem que no tiene fuerza ejecutiva según el artículo 27 de la Ley 19.537.- Revisado el “aviso de cobro de gastos comunes” acompañado en autos, se anota, en la página uno del documento, que se está cobrando una “multa por mora del período” por la suma de \$996.143.-. Luego, en la página dos del documento, se anota, en el cuadro que denomina “Gasto Común Extraordinario”, “Multas” por la suma de \$37.084.003.-. Resulta, entonces, que de lo que se pretende cobrar en autos, al menos \$38.080.146.- corresponde a “multas”.

El artículo 27 de la Ley 19.537 tantas veces citado sólo confiere mérito ejecutivo al aviso de cobro en cuanto se refiera a “gastos comunes”. Sin embargo, y como se aprecia de su sola lectura, “el mérito ejecutivo que la ley otorga se vincula con un objeto más limitado y solo autoriza el cobro compulsivo de los gastos comunes, que corresponden a ‘los aportes que los propietarios de unidades funcionales de un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal deben tomar a su cargo en proporción a sus respectivos porcentuales, sobre el total de los gastos de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y de quorum’<sup>2</sup>. Las “multas” no tienen un destino funcional y, a mayor abundamiento, no están descritas ni incorporadas en la definición de “gastos comunes” que se anota en el artículo 2º, números 4 y 5 de la Ley 19.537. Por esta razón, al no ser las multas un “gasto común” en términos legales, aquella parte de un “aviso de cobro de gastos comunes” en que se contemplen “multas” carece de la fuerza ejecutiva que el artículo 27 de la ley citada establece.

Añade que la deuda no es líquida. Según lo dispone el artículo 438 del Código de Procedimiento Civil, una deuda es líquida en caso de encontrarse determinada en cuanto a su especie, género o cantidad, incluyendo aquéllas que puedan liquidarse mediante simples operaciones aritméticas. Es el título ejecutivo, en consecuencia, el que debe dar cuenta de existir una obligación líquida, junto a los demás presupuestos ya mencionados. “Y una obligación será líquida, según lo que dispone la citada norma, para lo que al asunto sub judice interesa, en el caso de consistir en una cantidad líquida de dinero o de un género determinado cuya evaluación pueda hacerse por un perito nombrado por el juez. Añade esa



disposición: se entenderá cantidad líquida, no sólo la que actualmente tenga esta calidad, sino también la que pueda liquidarse mediante simples operaciones aritméticas con sólo los datos que el mismo título ejecutivo suministre. El acreedor expresará en la demanda ejecutiva la especie o la cantidad líquida por la cual se pide el mandamiento de ejecución.”

Razona que la supuesta deuda que se pretende cobrar en autos no es líquida, por cuanto, según la propia confesión de la demandante, para arribar a su cálculo se ha de tener a la vista el Acta de Asamblea de fecha 8 de abril de 2016 en que se habría acordado el gasto común extraordinario que se intenta cobrar, pero ocurre que en ese Acta no se acordó ni aprobó un gasto común consistente con el cobro de \$240.086.814.-. Entonces, según el relato de la demandante, hay que trasladarse a una escritura pública del año 2019, suscrita entre terceros, para arribar al cálculo correcto (confesando, de plano y desde ya la demandante, que la fuente del cálculo no es la asamblea en que se habría acordado el “gasto común” sino otro acto jurídico que no forma parte de ninguno de aquellos que regula la Ley 19.537).

A mayor abundamiento, y como se dijo, el título invocado yerra en el porcentaje de contribución en los gastos comunes que le correspondería a su representada según lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad. En efecto, se indica en la página dos del “aviso de cobro de gastos comunes” que el factor de contribución del Departamento 63 para el “gasto común ordinario” sería “2,666%” para luego decir, en inconsistencia absoluta con lo anterior, que en el mal llamado “Gasto Común Extraordinario” el factor de contribución del Departamento 22 sería, ahora, “3,719%”. Como se dijo, el primer factor de contribución del Departamento 22 que indica el “aviso de cobro” no es correcto, según se dispone en el Reglamento de Copropiedad del Edificio. Atendida la confusión anotada, automáticamente el título ejecutivo invocado carece de la “liquidez” que el legislador exige para conceder fuerza ejecutiva al documento fundante.

Según lo dicho, indica que no es posible arribar al cálculo exacto de la suma que se debería a partir de la sola lectura del título invocado, sino que este título tampoco contiene reglas adecuadas que permitan su determinación por meras operaciones aritméticas. En palabras de la Excma. Corte Suprema, en el fallo citado, obviamente estamos frente a un “título” que da cuenta de una supuesta deuda que no resulta líquida, por cuanto no es el “título” el que podría permitir conocer con exactitud su entidad y monto.

Respecto a la excepción de nulidad de la obligación, la funda en que la Asamblea de Copropietarios de fecha 8 de abril de 2016 en que se aprobó ilegalmente la construcción de un edificio en los terrenos poseídos en común por los copropietarios adolece de dos vicios insalvables de nulidad. Como quiera que la obligación contenida en el título ejecutivo invocado en autos pretende tener su origen en lo acordado en dicha Asamblea, la nulidad de



ese Acto Jurídico y su contenido acarrea, necesariamente, la nulidad de la obligación contenida en el título impropio.

Luego de citar normativa, indica que:

A) Las Asambleas de Copropietarios deben realizarse en el condominio o en otro lugar señalado en la citación y que se encuentre dentro de la misma comuna. Pues bien, ocurre que, como se acreditará en la oportunidad procesal respectiva, la Asamblea de Copropietarios de fecha 8 de abril de 2016 se realizó fuera del condominio, a pesar de que la citación respectiva decía expresamente que se realizaría en el inmueble donde se emplaza el condominio.

B) El quorum necesario para aprobar la ejecución de ampliaciones del edificio o para introducirle mejoras voluntarias o que conduzcan a una notable alteración en el goce de los bienes comunes, es la unanimidad de los votos de los copropietarios reunidos en Asamblea Extraordinaria. En el caso de la Asamblea nula, fuera de haberse llevado a cabo en un lugar distinto al que correspondía con arreglo a la ley y a la misma citación, no se alcanzó el quorum que la ley y el reglamento ordenan para la aprobación de la construcción de un nuevo edificio que ampliaba, introducía mejoras voluntarias y conducía a una notable alteración en el goce de los bienes comunes por los copropietarios.

C) Las construcciones en bienes de dominio común y las alteraciones de estos se sujetarán a lo previsto en el Reglamento de Copropiedad. Nada de eso ha ocurrido en la especie. Se ha acordado la construcción en bienes de dominio común (el terreno en que se emplaza el condominio) y la alteración de los mismos, sin que se haya ajustado la votación al quorum que establece el Reglamento de Copropiedad.

D) La fijación de las mayorías o quorum necesarios para la aprobación de cada materia en particular es facultad privativa del Reglamento de Copropiedad del condominio, ello por expreso mandato de los artículos 20°, 28° y 30° de la Ley 19.537 citados. Como se sabe, y se colige de las normas legales citadas en esta demanda, la Ley 19.537 establece un mínimo legal, pero queda al arbitrio de la voluntad de las partes (plasmada en el respectivo Reglamento de Copropiedad) aumentar estos mínimos. Así ocurre con el Reglamento de Copropiedad del Edificio Bahía que, en la sección respectiva, eleva hasta la unanimidad el quorum necesario para ejecutar obras como las pretendidas por la Administración.

Manifiesta que como se ha explicado, además de celebrarse la Asamblea en un lugar distinto al señalado en la ley, no se ha respetado en la especie el quorum establecido en el Reglamento de Copropiedad del condominio y, en consecuencia, por reconducción legal, la Asamblea de Copropietarios individualizada es irremediablemente nula, de nulidad absoluta.



Refiere que al ser nula tanto la Asamblea de Copropietarios de fecha 8 de abril de 2016 como los acuerdos en ella adoptados, la obligación contenida en el “aviso de cobro de gastos comunes” que se invoca en autos como título ejecutivo resulta también nula, por cuanto sostiene tener su origen mediato precisamente en esa Asamblea.

Previas citas legales y jurisprudencia, solicita sean acogidas las excepciones interpuestas, con costas.

**Con fecha 26 de septiembre de 2020**, la parte ejecutante evacuó su traslado.

Respecto a la primera excepción, señala que la demanda señala claramente sus presupuestos fácticos y jurídicos y de su mérito no se advierte ninguna omisión de los requisitos legales que contiene el artículo 254 del CPC, menos que la demanda sea ininteligible o vaga y que afecte el derecho a defensa de la ejecutada, tanto es así, que ha podido perfectamente oponer excepciones a la ejecución. Cada una de las supuestas “deficiencias” que señala la demandada, entonces, no son tales.

Indica que la demanda señala claramente sus presupuestos facticos y jurídicos y de su mérito no se advierte ninguna omisión de los requisitos legales que contiene el artículo 254 del CPC, menos que la demanda sea ininteligible o vaga y que afecte el derecho a defensa de la ejecutada, tanto es así, que ha podido perfectamente oponer excepciones a la ejecución. Cada una de las supuestas “deficiencias” que señala la demandada, entonces, no son tales. Por otra parte, los “Avisos de Cobro” deben incluir las multas que se aplican a los copropietarios por no pago oportuno. En este caso la ejecutada no paga desde el mes de septiembre de 2019 los gastos comunes ordinarios y no ha pagado tampoco los gastos comunes extraordinarios devengados al terminarse la reconstrucción, por lo que es absolutamente consistente y justificado que la Administración incluya en los avisos de cobro las multas correspondientes. Aquello no acarrea en ningún caso la ineptitud del libelo porque aparece claramente detallado en el Aviso de Cobro la naturaleza de cada monto. Prueba de aquello es que la misma ejecutada pudo determinar en forma exacta el monto de las multas cobradas.

Respecto a la excepción de falta de requisitos del título, indica que el acuerdo adoptado respetando las mayorías exigidas en la Ley obliga a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a la adopción del mismo, así lo dice expresamente el art. 20 inciso 4 de la Ley 19.537.

Aplicando estas normas al caso que nos ocupa, la Asamblea Extraordinaria realizada el 8 de abril de 2016 se constituyó con un quorum de 84,239% de los derechos de la comunidad. El acuerdo de reconstrucción o reparación mayor del Edificio y el de fijar un



gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de la reparación mayor “antes indicada”, se adoptaron con un quorum de aprobación de 80,554%. A la Asamblea asistió el Notario de la ciudad de Viña del Mar don Luis Enrique Fischer Yávar, quien certificó el acta respectiva y los quorum alcanzados en cada caso.

Así las cosas, cumpliendo con todos los requisitos legales la Asamblea acordó la fijación de un gasto común extraordinario que no podía ser superior a la suma total de 199.366 Unidades de Fomento, para hacer frente a los gastos de reconstrucción del Edificio. En este punto, es necesario hacer presente, que el acuerdo adoptado tiene como antecedente el “Permiso de Reconstrucción de Obra Dañada a Consecuencia de una Catástrofe” N°18/2012, acto administrativo dictado en virtud del artículo 5.1.4 y 6.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, autorizando la reconstrucción del edificio. Esta autorización goza de presunción de legalidad de conformidad al artículo 3 inciso final de la Ley 19.880, por lo que no es jurídicamente correcto afirmar que se trataría de una construcción (como lo hace la ejecutada) porque si pretende cuestionar la naturaleza de obras de “reconstrucción” debió impugnar cuando correspondía el acto administrativo respectivo. Adicionalmente, la misma Ordenanza define “obras de reconstrucción” distinguiendo entre reconstrucciones totales y parciales, por lo que no tiene asidero pretender cambiar la naturaleza de las obras teniendo en cuenta la normativa específica de la materia.

Expone que adoptado el acuerdo, se procedió a la reconstrucción autorizada, la que culminó en el mes de septiembre del año 2018. El 23 de septiembre de 2019 se redujo a escritura pública la Rendición de Cuentas que Inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía en relación al encargo de reconstruir el Edificio y el Reconocimiento de deuda que la comunidad demandante hizo en favor de la referida inmobiliaria.

Dice que en la página 2 del aviso de cobro, que de conformidad a la Ley 19.537 constituye título ejecutivo para el cobro de los gastos comunes, consta que el Gasto Común Extraordinario total del Edificio asciende a \$5.433.211.947. La glosa explicativa en la página 3 señala: “Gasto Común Extraordinario Reconstrucción: 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)”. Luego, en la misma página 2 consta que el porcentaje que le corresponde al departamento 22 es 3,719% (también tiene una glosa con el detalle en la página 3). Siendo en consecuencia el gasto común adeudado la suma de \$202.061.152.-

Agrega que se puede apreciar no hay duda alguna ni con respecto al monto, ni con respecto a la naturaleza de gasto común ni menos respecto de su origen. La ejecutada señala



no saber cuál sería el monto del gasto común extraordinario, pero no puede ser otro que el acordado en la asamblea extraordinaria de copropietarios que fue utilizado en la reconstrucción del edificio. Dicho monto se devengó una vez terminada la reconstrucción. No podría ser de otra manera.

Por otra parte, la ejecutada niega la calidad de gasto común extraordinario en circunstancias que la misma Ley 19.537 autoriza a la asamblea a decidir sobre la reconstrucción del edificio. ¿Cómo podría la ley autorizar la reconstrucción, pero sin darles la calidad de comunes a los gastos? Carece de toda lógica y es contrario a la definición legal que señala que los gastos extraordinarios son gastos adicionales o diferentes de los gastos comunes ordinarios.

Prosigue que el aviso de cobro se extendió conforme al acta cuya copia también se acompañó en el número tercero del segundo otrosí de la demanda. Lo anterior también se reafirmó en el texto de la demanda, por lo que esta excepción también carece de fundamento. Cabe hacer presente que la rendición de cuentas nunca es citada ni en la demanda ni en los avisos de cobro como el origen de los gastos comunes extraordinarios.

En tercer lugar, la ejecutada afirma que se incluyen multas en el gasto común, ítem que no tendría fuerza ejecutiva. Efectivamente los “Avisos de Cobro” deben incluir las multas que se aplican a los copropietarios por no pago oportuno. En este caso la ejecutada no paga desde el mes de septiembre de 2019 los gastos comunes ordinarios y no ha pagado tampoco los gastos comunes extraordinarios devengados al terminarse la reconstrucción, por lo que es absolutamente consistente que la Administración incluya en los referidos avisos las multas correspondientes. El monto de las multas se ajusta exactamente a lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad y en cuanto a su mérito ejecutivo se estará a lo que disponga el Tribunal.

En cuanto a que la deuda no sería líquida, indica lo siguiente:

a) En la página 2 del aviso de cobro, consta que el Gasto Común Extraordinario total del Edificio asciende a \$5.433.211.947. ¿Cómo se llega a esa cifra? Basta leer la glosa explicativa en la página 3 para responder la interrogante, la cual señala: “Gasto Común Extraordinario Reconstrucción: 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)”. No es necesario hacer los cálculos aritméticos porque el aviso de cobro ya los hizo (multiplicó 199.366 por el valor de la UF, lo que da en forma exacta \$5.433.211.947).

b) Luego, en la misma página 2 consta que el porcentaje que le corresponde al departamento 22 es 3,719%. Nuevamente, ¿Cómo se llega a esa cifra? Basta leer la glosa



con el detalle en la página 3 que señala: “Factor o proporción en los bienes comunes: 3,719%Detalle: Departamento 22: 3,117%, Pieza de servicio: 0,602%”. Esta es la forma en que siempre se calculó el porcentaje de contribución de las unidades bajo el imperio del Reglamento de Copropiedad vigente en esa fecha. Para comprobar lo anterior basta revisar el acta de la Asamblea del año 2016, que cuando enumera las unidades y sus porcentajes indica: departamento 22, Factor ,719%.

c) Ese porcentaje ya no está vigente en el nuevo Reglamento de Copropiedad. El nuevo factor de contribución del departamento 22 y que se aplica a los gastos comunes ordinarios adeudados desde septiembre de 2019 es de 2,666%.

d) Ahora bien, nuevamente, en la página 2 del aviso de cobro constan todos los montos adeudados (con las operaciones aritméticas ya realizadas, pero con los datos ordenados en columnas para su fácil comprobación) de los gastos comunes ordinarios desde septiembre de 2019 a marzo de 2020.

Respecto a la excepción de nulidad de la obligación, indica que la ejecutada interpuso una demanda en contra de la Comunidad solicitando la nulidad de la asamblea de copropietarios del año 2016 ante el Tercer Juzgado de Policía Local de Viña del Mar, causa Rol 124-2018. Dicha demanda fue rechazada mediante sentencia de fecha 9 de diciembre de 2019, encontrándose pendiente el fallo de recurso de apelación interpuesto por la ejecutada en estos autos.

Expone que con respecto al primer vicio señalado, éste no se configura por las siguientes razones:

a) En la citación de la Asamblea de copropietarios se indicaba como lugar de celebración el domicilio del Edificio Bahía, el día 8 de abril de 2016 a las 12:00 horas.

b) Efectivamente en dicho lugar y hora se reunieron los copropietarios asistentes. En el lugar, atendido las inclemencias del tiempo y las dificultades que se pudieron constatar para desarrollar la reunión (era un sitio eriazo en esa época), luego de más de 40 minutos transcurrido el horario fijado, se optó por acuerdo de la Asamblea ahí reunida trasladarse a la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar.

c) Dicha circunstancia fue acreditada en el Juzgado de Policía Local mediante testigos presenciales y no pudo ser desvirtuada por prueba alguna de la ejecutada (demandante en esa causa), por lo que fue rechazada la demanda en esa ocasión.

d) No podía ser de otra manera, atendido que la Asamblea es autónoma para tomar ese tipo de decisiones (lugar donde continuará sesionando) y no existe norma alguna en la



Ley 19.537 que obligue a las Asambleas a realizarse en forma íntegra en el mismo lugar de la citación.

Con respecto al segundo vicio señalado, esto es, que la reconstrucción debía acordarse por la unanimidad de los copropietarios, éste no se configura por las siguientes razones:

a.- Efectivamente el Reglamento de Copropiedad de la comunidad vigente en el año 2016 era el inscrito a fojas 1314 N°936 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1965 del Conservador de Bienes raíces de Valparaíso y establecía en algunos casos la regla de la unanimidad para adoptar acuerdos. Ese Reglamento fue dictado al amparo de la Ley 6.071.

b.- Pero en 1997 entró en vigencia la Ley 19.537, que dispuso su aplicación retroactiva a todas las copropiedades existentes antes de su vigencia. En efecto, el art. 49 de la referida Ley señala: “La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada propietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituido”. Complementa lo anterior lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de la Ley 19.537 que señala que mientras la comunidad no acuerde un nuevo reglamento, seguirá aplicándose el antiguo “en todo aquello que no se oponga a la ley”.

c.- Así las cosas, en todo lo relativo a materias de administración de la Copropiedad, en especial lo que respecta a citaciones, asambleas de copropietarios, materias y quorum, tanto para sesionar como para adoptar decisiones válidamente, el reglamento vigente en el año 2016 se encontraba tácitamente derogado porque se oponía a la Ley, recibiendo completa aplicación ésta última.

d.- El mismo razonamiento aplicó el Juzgado de Policía Local de Viña del Mar señalando: “El acuerdo de los copropietarios de reconstruir el Edificio Bahía, se refiere a una materia que se rige íntegramente por lo establecido en la hoy vigente ley 19.537”.

e.- Ahora bien, conforme lo dispone el artículo 19 inciso 3 de la Ley 19.537, la Asamblea extraordinaria que se pronuncia sobre la reconstrucción del Edificio requiere un quorum especial, a saber, “requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los





derechos en el Condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio”. Además, debe asistir un Notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que debe dejar constancia de los quorum obtenidos en cada caso.

f.- Aplicando estas normas al caso que nos ocupa, la Asamblea Extraordinaria realizada el 8 de abril de 2016 se constituyó con un quorum de 84,239% de los derechos de la comunidad. El acuerdo de reconstrucción o reparación mayor del Edificio y el de fijar un gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de la reparación mayor “antes indicada”, se adoptaron con un quorum de aprobación de 80,554%. A la Asamblea asistió el Notario de la ciudad de Viña del Mar don Luis Enrique Fischer Yávar, quien certificó el acta respectiva y los quorum alcanzados en cada caso.

g.- Por todo lo anterior, la Asamblea actuó válidamente al adoptar los acuerdos impugnados.

Previas citas legales y jurisprudencia, solicita se rechacen las excepciones opuestas por la parte ejecutada, con costas.

**Con fecha 30 de septiembre de 2020**, se declararon admisibles las excepciones opuestas y se las recibió a prueba.

**Con fecha 2 de agosto de 2022**, se citó a las partes para oír sentencia.

#### **CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO.**

##### **EN CUANTO A LAS TACHAS:**

**PRIMERO:** Que, compareció doña Alejandra Paz Ramírez Gutiérrez, cédula de identidad N° 8.511.333-K, domiciliada en avenida Presidente Kennedy N° 5600 oficina 604 en la comuna de Vitacura, Arquitecta, quien fue tachada por la parte ejecutante en la manera siguiente:

##### **“PREGUNTAS PREVIAS DE TACHA**

##### **PREGUNTAS DE TACHA.**

*Para que diga la testigo como conoce los hechos que se ventilan en esta causa.*

*R.- A través del abogado don José Miguel Arce.*

*Para que diga la testigo porque motivo el abogado las contactó?*

*R.- Para realizar un informe pericial respecto al edificio Bahía.*



*Para que diga la testigo si dicho informe es respecto a todo el edificio o algún departamento en particular.*

*R.-De todo el edificio y de algunos departamentos en particular.*

*Para que diga la testigo cuales departamentos particulares*

*R.- los deptos. 12, 22, 62, 63 82 83 monoambiente A monoambiente C y estacionamiento N° 2*

*Para que diga la testigo si sabe respecto a que depto. especifico se trata esta causa.*

*R.- Departamento 22*

*Para que diga la testigo si sabe quién es el propietario del depto. 22*

*R.- si.... Inmobiliaria Puente Nuevo.*

*Para que diga la testigo si recibió alguna remuneración o pago por la realización del informe recién referido por ella y en caso efectivo quien le efectuó ese pago.*

*R.- Si recibí remuneración por el informe y lo recibí a través del abogado Sr. Miguel Arce.*

*Para que diga la testigo si emitió boletas de honorarios o factura por servicios por el pago declarado en su respuesta anterior y en caso efectivo a nombre de cual contribuyente*

*R.- No lo recuerdo en este momento. Boletas de honorarios no, pero la factura no la recuerdo en este momento.*

*La parte ejecutante viene en tachar a la presente testigo conforme lo dispuesto en el N°6 del art. 358 del Código de Procedimiento Civil en atención a que la propia testigo ha reconocido que ha realizado un informe para la ejecutada de autos a cambio de un pago o remuneración por el mismo. De esta manera a juicio de esta parte la testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar por cuanto tiene un interés patrimonial al menos indirecto ya que reconoció haber recibido un pago por la realización del referido informe elaborado a solicitud y conforme a las propias instrucciones de la parte ejecutada que la presenta como testigo. Por tanto solicito acoger la tacha por la causal señalada.*

#### TRASLADO

*La parte demandada y ejecutada viene en evacuar el traslado a las tachas formuladas por la parte ejecutante respecto de la causal N°6 del art. 358 del CPC solicitando que dicha tacha sea rechazada con costas debido a que no concurren los*



*requisitos de presencia de un interés directo en el resultado del juicio por falta de imparcialidad de la testigo.*

*Respecto del primer requisito la jurisprudencia exige que la inhabilidad se funde de manera clara y precisa, correspondiendo probarla de manera rigurosamente no siendo suficiente meras conjeturas o hipótesis como está ocurriendo en el caso de autos, así mismo respecto al interés pecuniario en el mismo sentido, sobre la falta de imparcialidad, se señala que este mismo interés del testigo debe ser de tal magnitud como para afectar su imparcialidad, por lo cual debe estar vinculado al resultado del juicio lo que tampoco ocurre en el resultado de autos, que por lo demás, estamos hablando de una profesional quien señaló expresamente que la mayoría de los documentos los obtuvo de la Municipalidad y quien en toda la declaración no ha señalado ni le han consultado respecto de tener un interés en el juicio simplemente ha dado cuenta de un informe profesional en relación de su profesión, por lo que se solicita se rechacen las tachas opuestas por la parte ejecutante con expresa condenación en costas.”*

**SEGUNDO:** Que, la parte ejecutante tachó testigo conforme lo dispuesto en el N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil en atención a que la propia testigo ha reconocido que ha realizado un informe para la ejecutada de autos a cambio de un pago o remuneración por el mismo, y que de esta manera la testigo carecería de la imparcialidad necesaria para declarar por cuanto tiene un interés patrimonial al menos indirecto ya que reconoció haber recibido un pago por la realización del referido informe elaborado a solicitud y conforme a las propias instrucciones de la parte ejecutada que la presenta como testigo.

**TERCERO:** Que de la declaración del testigo no puede desprenderse su calidad de dependiente del demandante, toda vez que precisamente ha señalado no mantener una relación laboral con el ejecutante y ejerce en forma liberal su profesión lo que le permite un grado de independencia respecto de la demandante, atendida también su calidad de profesional y perito, **por lo que la tacha deducida será rechazada.**

**CUARTO: En cuanto al fondo.** Con fecha 1 de julio de 2020, comparece don Denisse Fredes Quiroga, abogado, en representación convencional de **COMUNIDAD EDIFICIO BAHÍA**, comunidad de copropietarios regida por la Ley 19.537, quien interpone demanda ejecutiva en contra de **SOCIEDAD INMOBILIARIA PUENTE NUEVO LIMITADA**, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su denominación, representada por José Rubén Urbina Veit, comerciante, quien en razón de los fundamentos de hecho y derecho que fueran reseñados en la parte expositiva de esta sentencia , pide despachar ejecución por la suma de **\$240.086.814.-** más los intereses que correspondan.



**QUINTO:** Que la parte ejecutada opuso las excepciones de los numerales 4º, 7º y 14º del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, evacuando oportunamente el traslado de la parte ejecutante.

**SEXTO:** Que a fin de acreditar sus asertos, la parte ejecutante rindió las siguientes probanzas:

**DOCUMENTAL:** a folio 1, consistente en: **1)** El aviso de cobro de gastos comunes adeudados, de fecha 11 de mayo de 2020, debidamente firmados por el Administrador de la Comunidad demandante, correspondientes al periodo objeto de esta demanda; **2)** Copia autorizada con firma electrónica avanzada de la escritura pública de mandato judicial otorgada con fecha 1 de marzo, Repertorio N°6428, ante el Notario Público de Viña del Mar don Luis Enrique Fischer Yavar, donde consta mi personería para representar a la Comunidad demandante; **3)** Copia autorizada con firma electrónica avanzada del Acta de la asamblea extraordinaria de propietarios del Edificio Bahía celebrada el 8 de abril de 2016, en la cual se acordó la reconstrucción o reparación del edificio; **4)** Copia autorizada con firma electrónica avanzada de la escritura pública otorgada ante el Notario de Santiago Andrés Rieutord Alvarado, con fecha 23 de septiembre de 2019, Repertorio N°28.884, en la que consta la Rendición de Cuentas que la Inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía y el reconocimiento de deuda de ésta última en favor de la primera. **A folio 39:** **1)** Sentencia de fecha 9 de diciembre de 2019, en los autos Rol 124-18 del Tercer Juzgado de Policía Local de Viña del Mar que negó lugar a una demanda de nulidad de la Asamblea de Copropietarios en la cual se acordó la reconstrucción del Edificio Bahía y el monto aprobado de gastos extraordinarios para dicha reconstrucción; **2)** Sentencia de fecha 13 de enero de 2021 de la I. Corte de Apelaciones de Valparaíso que confirmó la sentencia acompañada en el primer numeral, autos Rol IC 40-2020; **3)** Reducción a escritura pública de la Asamblea de Copropietarios del Edificio Bahía de fecha 8 de mayo de 2019, en que se acordó la modificación del Reglamento de Copropiedad, dictando un texto refundido y que se encuentra vigente a la fecha. **A folio 66:** **1)** Mandato de Comunidad Edificio Bahía Inmobiliaria Bahía SpA para Construcción de Edificio; **2)** Contrato de Construcción a suma alzada celebrado entre Inmobiliaria Bahía SpA y Empresa Constructora DESCO S.A

**CONFESIONAL:** A folio 72, compareció don Gonzalo Andrés Urbina Gaubert, cédula de identidad N° 8.660.696-8, quien legalmente juramentado, respondió al tenor del pliego de posiciones lo siguiente:

*A la pregunta N°1*

*R.- Es efectivo.*



*A la pregunta N° 2*

*Efectivamente no era posible que pudiera ser habitado.*

*A la pregunta N° 3*

*Si, Tengo entendido que es efectivo*

*A la pregunta N° 4*

*Efectivamente se encuentra en condiciones de ser habitado pero es otro edificio, es una reconstrucción, eso es lo que quiero recalcar, es una obra nueva, un edificio completamente distinto. Ese departamento lo tengo hace 35 años y claramente se accede de otra forma, mantiene dos subterráneos que no existían, tiene más de 70 unidades que no existían, no hay adosamientos donde había adosamientos. Es un edificio completamente nuevo. Tiene más de 1000 metros cuadrados construidos.*

*A la pregunta N°5*

*Recibí el departamento pero no se encuentra en condiciones de habitar por una serie de observaciones que hice en el acta de recepción. Hay detalles constructivos que si bien no hacen posible que ese edificio se caiga hay desperfectos notorios que no lo hacen habitable y de hecho dejamos un acta en donde tienen que reparar un listado mas o menos abultado.*

*A la pregunta N° 6*

*No los hemos pagado porque esto no corresponde a gastos comunes. Los gastos comunes se refieren a los espacios comunes del edificio no a la construcción de una obra nueva y por lo demás tengo conocimiento de que la constructora que construyo que fue Desco por una escritura de rendición de cuentas cobró 168.000 UF por la construcción del edificio. Sin Embargo están saliendo a cobrar 224.000 UF lo que excede notoriamente incluso lo acordado en el acta que fue 199.000 UF Producto de eso no he pagado porque claramente hay una diferencia notoria que no voy a pagar algo que encuentro es injusto. Los gastos comunes corresponden a los espacios físicos del edificio, escaleras, pasillos y no corresponden a la construcción de una obra nueva.*

*A la pregunta N° 7*

*Eso para mí es inexplicable porque en la reunión de la asamblea se fijó un valor de 30 UF el metro cuadrado lo que me da un valor de \$63.000.000.- Sin embargo me están cobrando 240 millones, prácticamente 4 veces, lo encuentro insólito irrisorio y claramente*



*no voy a pagar cuatro veces la suma de lo que se supone costó el departamento según lo acordado en acta.*

*Es efectivo que no los hemos pagado, ahora tengo que señalar que no lo hemos pagado porque nos están cobrando prácticamente 4 veces lo que se acordó en la asamblea.*

*A la pregunta N° 8*

*Es lo que le dije en la pregunta anterior. Tengo entendido que son aproximadamente 240 millones de pesos.*

*Fin de esta declaración.*

**SÉPTIMO:** Que, la parte ejecutada, acompañó las siguientes pruebas:

DOCUMENTAL: A folio 27, 1) Corte de Apelaciones de Santiago. Sentencia 11 de enero de 2019. Rol N° 77.082-2018; 2) Excelentísima Corte Suprema. Sentencia 22 de Julio de 2019. Rol N° 23.380-2018; **A folio 82, 3)** Acta reducida a escritura pública de Junta Ordinaria de Accionistas Inmobiliaria Bahía (celebrada el 15 de diciembre de 2016), de fecha 28 de marzo de 2018; 4) Acta reducida a escritura pública de Junta Extraordinaria de Accionistas Inmobiliaria Bahía (celebrada el 15 de diciembre de 2016) de fecha 28 de marzo de 2018, en la cual se aprobó el aumento de capital conforme al presupuesto actualizado aprobado.

TESTIMONIAL: rendida con fecha 1 de junio de 2022, folio 73, en la cual compareció doña Alejandra Paz Ramírez Gutiérrez, cédula de identidad N° 8.511.333-K, domiciliada en avenida Presidente Kennedy N° 5600 oficina 604 en la comuna de Vitacura, Arquitecta, quien depone lo siguiente:

**“AL PUNTO No. 1**

*Entiendo que es un juicio sobre el cobro de gastos comunes ordinarios y extraordinarios. Donde lo primero es si se trata de una reconstrucción o una obra nueva, ante lo cual el edificio posee un permiso de edificación del año 1962 por unos 3300 metros cuadrados aproximadamente y posee una recepción final del año 2019 por poco mas de 4500 metros cuadrados y una diferencia de metraje aproximada de 1200 metros cuadrados La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su art. 514 define los permisos para las nuevas construcciones y la divide en dos: por un lado son las reconstrucciones y por otro las edificaciones y ampliaciones. La definición de reconstrucción, que puede ser una reconstrucción total definitivamente señala que se deben retomar las características*



*formales del edificio original lo que no se cumple en este caso por un aumento de superficie.*

#### REPREGUNTAS

*Par que aclare la testigo conforme a lo que acaba de señalar respecto de los metrajes que señaló en que consiste ese mayor metraje actual respecto al permiso original del año 1962.-*

*R.- El aumento de superficie radica fundamentalmente en la realización de subterráneos no contemplados originalmente, estacionamientos y bodegas .*

*Para que aclare la testigo si en este caso se trata de una reconstrucción o una obra nueva.*

*R.- Es una nueva construcción ya que la reconstrucción es parte de la nueva construcción como lo define la ordenanza.*

*Para que diga la testigo si al ser una nueva construcción puede cobrar gastos comunes extraordinarios.*

*La parte ejecutante se opone a la pregunta pues le pide a la testigo que se pronuncie no sobre un hecho respecto del cual tenga conocimiento sino que le solicita que haga una calificación jurídica respecto de costos a los cuales no se ha referido en su declaración y si estos costos puede considerarse como gastos comunes, por lo que le pide una calificación jurídica respecto de hechos que no forman parte de su declaración, en otras palabras la parte habló de una construcción pero nunca señaló cuanto costó esa construcción.*

#### TRASLADO

*La parte ejecutada reformula la pregunta: para que se le exhiba a la testigo el documento acompañado en el folio 44 de la carpeta electrónica cuaderno principal, de fecha 31 de marzo del 2022, para que diga si corresponde al informe señalado en su declaración y si reconoce la firma puesta en él.*

*(A través de pantalla compartida se le exhibe a la testigo el documento acompañado en el folio 44)*

*R.- Si es mi informe y mi firma.*

*Para que diga la testigo a modo general en qué consistía el informe exhibido.*

*R.- Se trataba de 4 puntos básicos. Primero: establecer si era o no una nueva construcción o reconstrucción. Segundo: determinar el costo de construcción. Tercer*



*lugar: determinar el valor comercial y cuarto lugar: los porcentajes de prorratio de la comunidad.*

*Para que aclare la testigo si conforma a los costos de construcción del edificio pueden ser considerados gastos comunes extraordinarios o no, conforme a lo señalado respecto de ser obra nueva o reconstrucción o a los costos de reconstrucción.*

*R.- Mi informe no indica nada respecto de gastos comunes solo define lo que es obra nueva.*

#### CONTRINTERROGACIONES

*Para que aclare la testigo si la construcción o reconstrucción del edificio que se ha referido fue recepcionado por la I. Municipalidad de Viña del Mar.*

*R.-Fue recepcionado el documento que lo certifica es el ROE 71/2019*

*Para que diga la testigo si al efectuar su informe tuvo a la vista las facturas que dan cuenta de los costos incurridos en la realización de la obra.*

*R.- No los tuve a la vista.*

*Fin de la declaración de la testigo.*

**INFORME PERICIAL:** a folio 35, con fecha 11 de marzo de 2022.

**OCTAVO:** Que, como se dijo, como primera defensa el ejecutado formula la del numeral 4 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la ineptitud del libelo.-

Como es sabido, la excepción en comento, “procede siempre que el requisito legal ausente en la demanda sea de aquellos que la hagan inepta, es decir, mal formulada, ininteligible o vaga respecto de las personas o causa de pedir o de la cosa pedida, en términos tales que no sea posible comprenderla adecuadamente o que impidan al demandado tomar cabal conocimiento de los hechos y fundamentos de la acción para preparar su debida defensa”;

En la especie y sin perjuicio de que la demandada no señala determinadamente cuál de los requisitos que exige el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil no se habría cumplido, lo que podría bastar para desestimarla, los hechos o circunstancias en virtud de los cuales pretende fundar dicha excepción dicen relación con un aspecto de fondo que se refiere a la naturaleza jurídica y forma de cumplimiento y procedencia de la obligación que se cobra en autos, que podría servir de base o argumento para deducir otra excepción, pero que resulta impropia e inconducente para justificar esta excepción de carácter





netamente procesal.

A mayor abundamiento, debe destacarse que del examen del libelo de folio 1 se comprueba que reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos por el artículo 254 del cuerpo legal ya señalado, por lo que esta excepción deberá ser desestimada.

**NOVENO:** Que, como segunda defensa opone la del N°7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la falta de requisitos para que el título tenga fuerza ejecutiva. Al respecto es pertinente recordar que “un título ejecutivo es aquél que da cuenta de un derecho indubitable al cual la ley le otorga suficiencia necesaria para exigir el cumplimiento forzado de una obligación de dar, hacer o no hacer en él contenida, obligación que debe además tener las características de ser líquida, actualmente exigible y de no hallarse prescrita (C.S., 11.08.97, R.D.J., Tomo XCIV, N 2, mayo - agosto, 1997, 2 parte, sección 1 , pp. 64 y ss.).”. La antedicha definición da cuenta de las características de los títulos ejecutivos. Desde luego, sólo pueden ser creados por ley, tal como se aprecia en la enumeración del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil y en particular el enunciado de su N° 7, que se refiere a cualquiera otro título que las leyes den fuerza ejecutiva . Además, los títulos ejecutivos tienen siempre el carácter de solemnes y en ellos debe constar la existencia de una obligación de dar, hacer o no hacer, líquida, actualmente exigible y no prescrita.

A su turno, sobre la excepción contenida en el N 7° del artículo 464 del mencionado código adjetivo N 7 del Código de Procedimiento Civil se ha dicho que se opondrá esta excepción cada vez que falte alguno de los “requisitos para que proceda la acción ejecutiva, sea porque el título no reúne todas las condiciones establecidas por la ley para que se le considere como ejecutivo, o porque no es actualmente exigible. Esta excepción debe relacionarse, pues, con todos aquellos preceptos legales que consagran exigencias para que un título tenga fuerza ejecutiva. Estos preceptos legales, como se comprende, son innumerables, dada la diversidad de títulos ejecutivos que la ley crea, como también la diversidad de condiciones que establece para cada uno de ellos (Raúl Espinosa Fuentes, Manual de Procedimiento Civil. El Juicio Ejecutivo, Editorial Jurídica de Chile, 2003, pp. 113 y 114).

La Ley N 19.537 confiere mérito ejecutivo al aviso de cobro de gastos comunes en la segunda parte de su artículo 27, que dispone: Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos “comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador”. Es ése el título invocado por la ejecutante en estos autos y con su mérito pretende el pago de los gastos comunes adeudados, intereses y multas. Empero, como se aprecia del artículo 27 recién citado, el mérito ejecutivo que la ley otorga se vincula con un objeto más limitado y solo autoriza el cobro compulsivo de los gastos comunes, que corresponden a “los aportes que los propietarios de unidades funcionales de un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal, deben tomar a su



cargo en proporción a sus respectivos porcentuales, sobre el total de los gastos de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y de quórum . (José Manuel Figueroa Valdés, en cita a Andrés Palmiro, La Copropiedad Inmobiliaria, Nuevo Régimen Legal, Editorial Jurídica de Chile, 2 edición, 2002, p g. 221).

En su artículo 2, números 4 y 5, la Ley N 19.537 define tales gastos, estatuyendo que son gastos comunes ordinarios: a) De administración: "...los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan; b) De 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, ampolletas, accesorios, equipos y tiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos; c) De reparación: 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 d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza , definiendo a " continuación los gastos comunes extraordinarios como aquellos adicionales " o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes . "

**DÉCIMO:** Que, el ejecutado en su defensa asevera: a) Lo que se pretende cobrar no corresponde a la definición y concepto legal de "gasto común"; b) El supuesto "título ejecutivo" no corresponde a ninguno de aquellos a los que el artículo 27 de la Ley 19.537 le otorga mérito ejecutivo. No es un título ejecutivo; c) Se incluyen en el cobro supuestas "multas", que no forman parte de aquello a lo que el artículo 27 de la Ley 19.537 le otorga mérito ejecutivo; y d) La supuesta deuda no es líquida.

**UNDÉCIMO:** Que para resolver adecuadamente dicha defensa es menester señalar que son hechos pacíficos del proceso, los siguientes: **A)** Que el condominio de que forma parte el ejecutado sufrió daños de tal magnitud a raíz del terremoto de 2010, que fue necesaria su reconstrucción. **B)** Que se le otorgó un "Permiso de Reconstrucción de Obra Dañada a Consecuencia de una Catástrofe" (N°18/2012). **C)** Que este acto administrativo dictado en virtud del artículo 5.1.4 y 6.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, autorizando la reconstrucción del edificio goza de presunción de legalidad de conformidad al artículo 3 inciso final de la Ley 19.880. **D)** Que se constituyó una Asamblea Extraordinaria realizada el 8 de abril de 2016 con un quorum de 84,239% de los derechos de la comunidad. **E)** Que se adoptó un acuerdo de reconstrucción o reparación mayor del Edificio y el de fijar un gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de la reparación por un monto que no podía ser superior a la suma total de 199.366 Unidades de Fomento. **F)** la reconstrucción culminó en el mes de



septiembre del año 2018. **G)** El 23 de septiembre de 2019 se redujo a escritura pública la Rendición de Cuentas que Inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía en relación al encargo de reconstruir el Edificio y el Reconocimiento de deuda que la comunidad demandante hizo en favor de la referida inmobiliaria.

**DUODÉCIMO:** Que, conforme a lo referido precedentemente, queda claro, que el cobro que se realiza en autos corresponde a un gasto común, que consta de título ejecutivo y constituye una deuda líquida y actualmente exigible. En efecto, de los hechos pacíficos del proceso, se puede apreciar no hay duda alguna ni con respecto al monto, ni con respecto a la naturaleza de gasto común ni menos respecto de su origen.

**DÉCIMO TERCERO:** Que respecto de las multas que forman parte del concepto de gastos comunes cobrados deben ser definidas de acuerdo a su objeto y finalidad.

Ahora bien, para la ley y la doctrina el objeto de los gastos comunes es netamente funcional, más no así el de las multas, que evidentemente es sancionatorio. Por otra parte, es útil consignar que del claro tenor de los números 4 y 5 del artículo 2 no aparece que alguna de las partidas allí consideradas diga relación con multas.

Así por lo demás lo ha fallado en forma reiterada y uniforme la Excma. Corte Suprema, al establecer que las multas no corresponden a los gastos comunes que se pueden cobrar ejecutivamente.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, como tercera y última excepción formula la del número 14 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil y la nulidad de la obligación la hace consistir en que la asamblea de la comunidad en la que se estableció el cobro de gasto común extraordinario.

Al efecto debe precisarse que esta “Es la sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para el valor de un acto según su especie, y la calidad o estado de las partes” (Arturo Alessandri Besa, La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno, Tercera Edición, pág. 19).

Ahora bien, la nulidad de la obligación, a la luz de lo dispuesto en los artículos 1445, 1451, 1460, 1461, 1467, 1681 y 1682 del Código Civil, puede ser absoluta o relativa y en ambos casos tiene que ver con la falta o incumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para que ella genere los efectos que le son propios. En este contexto puede señalarse que las causales de nulidad son: a) Falta de objeto o causa; b) objeto o causa ilícitos; c) omisión de ciertas formalidades exigidas en consideración a la naturaleza del acto o contrato que se ejecuta o celebra; d) Falta de voluntad o consentimiento; e) Incapacidades especiales para ejecutar ciertos actos; f) Vicios del consentimiento: error, fuerza o dolo; g) Actos de los relativamente incapaces; h) Omisión de las formalidades que la ley prescribe para el valor del acto en consideración a la especie y la calidad o estado de las partes.



**DÉCIMO QUINTO:** Que, siendo la nulidad absoluta la máxima sanción que establece nuestro Código Civil y que en definitiva “consiste en tener al acto como no otorgado, como que nunca ha tenido existencia jurídica y jamás ha producido efectos jurídicos...”, es pues, la negación absoluta de todos los efectos que el acto viciado estaría llamado a producir”.

Su finalidad, entonces, es “restarle valor al contrato viciado, destruirlo, tenerlo como no otorgado, ya que no constituye el medio idóneo destinado a cumplir el objetivo para el que fue previsto por el legislador”.

En el caso de autos, es un hecho pacífico entre los litigantes que la COMUNIDAD DE EDIFICIO DEMANDANTE, acordó en asamblea constituida de conformidad a sus estatutos el gasto común extraordinario que se ejecuta en autos, y el ejecutado interpuso una demanda en contra de la Comunidad solicitando la nulidad de la asamblea de copropietarios del año 2016 ante el Tercer Juzgado de Policía Local de Viña del Mar, causa Rol 124-2018.

Dicha demanda fue rechazada mediante sentencia de fecha 9 de diciembre de 2019, encontrándose pendiente el fallo de recurso de apelación.

Así las cosas, dicha defensa en el presente juicio ejecutivo no puede prosperar.

**DECIMO SEXTO:** Que, los demás antecedentes del proceso en nada alteran lo concluido precedentemente.

Y atendido lo señalado y lo dispuesto en los artículos 1698, y demás pertinentes del Código Civil, 160, 170, 434 N° 4, 464 N° 4, 7 y 11, 470 y 471 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

1.- Que **SE RECHAZA**, la tacha establecida en el N°6 del art. 358 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo a lo motivado en el considerando tercero del presente fallo.

2.-Que **SE ACOGE** la excepción del numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, solo en lo que se refiere al cobro de la multa.

3.- Que se **RECHAZA en todo lo demás** la referida excepción.

4.- **Que se rechazan LAS EXCEPCIONES** de los números 4 y 14 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, **OPUESTAS** por la parte ejecutada a folio 12, y se ordena seguir adelante con la ejecución hasta hacerse entero y cumplido pago al acreedor de **\$240.086.814.**, correspondientes a los gastos comunes ordinarios y extraordinarios adeudados por el departamento N° 22 de la Comunidad Edificio Bahía, más el interés máximo convencional para operaciones no reajustables que correspondan, **debiendo**



« C-8413-2020»

**descontarse de la ejecución la multa perseguida en los gastos comunes,** en la oportunidad que establece el artículo 510 del Código de Procedimiento Civil.

4.- Que de conformidad al artículo 471 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil se impone el total de las costas a la parte ejecutada.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, archívese.

Rol N°: 8413-2020

**Pronunciada por doña Lilian Lizana Tapia, Juez Suplente.**

**Autoriza don Mario Rojas Galleguillos, Secretario Subrogante.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, diecisiete de Octubre de dos mil veintidós**



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

Código: LXTGXBXXRZX