

C.A. de Santiago

Santiago, veintidós de octubre de dos mil veintiséis.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que comparece Sonia Cloe Vallejos Fernández, pensionada, representada por el abogado Martín Prunés Letelier, y deduce recurso de protección en contra de la Comunidad Edificio Laredo Paraná y de Inmobiliaria e Inversiones Tu Depa Limitada, administradora de esa comunidad, por el acto que ilegal y arbitrario en que habrían incurrido el 1 de septiembre último al suspender, por vías de hecho, el suministro de energía eléctrica del departamento 205 del edificio ubicado en calle Paraná N° 8359, comuna de Las Condes, en que tiene su domicilio, lo que vulneraría los derechos que la Constitución Política de la República le reconoce y protege en los N°s 1, 9 y 24 del artículo 19.

Expone la recurrente que es arrendataria y residente de la unidad mencionada y que el 30 de julio de 2026 se celebró con la administración de la comunidad un convenio de pago para regularizar una deuda existente por gastos comunes, que la propia administración activó en su plataforma “Edifito” mediante correo electrónico de 31 de julio de 2026. Añade que en cumplimiento de ese convenio se efectuaron abonos a la cuenta corriente de la comunidad y, pese a ello, la administración cortó directamente el suministro eléctrico del departamento sin intervención de la empresa distribuidora, fundándose en cláusulas del convenio que autorizarían el corte, lo que constituye una autotutela prohibida, pues la cobranza de gastos comunes debe canalizarse por los procedimientos de la Ley N° 21.442. Se le reprocha también contravenir la doctrina de los actos propios, al desconocer un convenio que la misma administración activó.

A continuación expone la recurrente que la privación de electricidad la afecta especialmente porque es una persona mayor, de setenta y cinco años de edad, impidiéndole conservar alimentos y medicamentos y usar artefactos esenciales.

Solicita que se declare arbitrario e ilegal el corte del suministro eléctrico del departamento que habita, que se ordene a las recurridas su reposición inmediata e incondicional y que se les ordene abstenerse de realizar nuevos cortes o perturbaciones por vías de hecho, con costas.



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

Código: UPRFDBCQUX

Segundo: Que informa Inmobiliaria e Inversiones Tu Depa Limitada, administradora de la Comunidad Edificio Laredo Paraná, y solicita el rechazo del recurso.

Expone que la recurrente es arrendataria del departamento 205 del edificio conforme a contrato de 2 de marzo de 2026 y que entre enero y julio de 2026 acumuló una deuda de gastos comunes ascendente \$2.706.831, correspondiente a siete cuotas mensuales continuas impagas. Continúa indicando que el 21 de agosto de 2026 el presidente del Comité de Administración aprobó por escrito la suspensión del suministro eléctrico de la unidad, que registraba a esa fecha una deuda de \$2.850.199, notificándosela el 24 del mismo mes y año por escrito. La suspensión, añade, se programó para el 31 de agosto a las 12:00 horas y en definitiva se ejecutó mediante el sistema propio de corte del edificio.

Sostiene que el acto no es ilegal, pues el N° 9 del artículo 20 de la Ley N° 21.442 faculta al administrador, con acuerdo del comité de administración, para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico de las unidades cuyos propietarios estén morosos en tres o más cuotas de gastos comunes, presupuestos que concurren, y que la expresión “suspender o requerir la suspensión, según sea el caso” comprende la ejecución directa cuando el edificio cuenta con sistema propio de corte. Descarta igualmente que exista arbitrariedad, pues la decisión responde a una mora sostenida de siete meses, precedida del acuerdo del comité y del aviso previo.

En cuanto al convenio de 30 de julio de 2026 expone que fue suscrito por Aranza Fuenzalida, hija de la recurrente, quien no es propietaria ni arrendataria de la unidad ni contaba con autorización del propietario, como exige el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 21.442, cuestión de la cual la administración no reparó en su oportunidad porque esta persona había sido antes propietaria e integrante del comité de administración, y sólo se advirtió cuando el actual propietario pidió un certificado de gastos comunes para la demanda de cobro de rentas que sigue contra la recurrente ante el Duodécimo Juzgado Civil de Santiago. Precisa por último que la ratificación posterior de la arrendataria no subsana la falta de concurrencia del propietario, máxime cuando el contrato de arrendamiento le prohíbe suscribir convenios de esa naturaleza sin consentimiento escrito de la arrendadora. En todo caso, precisa, el convenio tampoco se cumplió, pues no se pagó la



cuota pactada ni los gastos comunes y que la recurrente no acompañó comprobante alguno de los abonos que invoca.

Tercero: Que conforme es unánimemente aceptado tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, el recurso de protección de garantías constitucionales, consagrado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de evidente carácter cautelar, destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enuncian, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

Como surge de lo transcrito, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección la existencia actual de un acto o una omisión ilegal o arbitraria y que provoque algunas de las situaciones que se han indicado, de manera tal de situarse la Corte en posición de adoptar alguna medida que contrarreste, neutralice o anule los efectos indeseables de esa acción u omisión.

Asimismo, la propia norma constitucional prescribe en la parte final de su inciso primero que la acción de protección es sin perjuicio de los demás derechos que pueda hacer valer ante la autoridad o los tribunales correspondientes, lo que da cuenta que la existencia de otros procedimientos ante autoridades administrativas o judiciales no obstan, en principio, al ejercicio de este recurso constitucional, consideración que permite descartar la alegación de improcedencia planteada por la recurrida.

Cuarto: Que los antecedentes allegados durante la substanciación del recurso, valorados de acuerdo a las reglas de la sana crítica confirme lo dispone el primer párrafo del N° 5 del Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, permiten estimar suficientemente justificado que la unidad 205 del edificio ubicado en calle Paraná N° 8359 de la comuna de Las Condes, ocupado por la recurrente Sonia Cloe Vallejos Fernández, registraba a julio de 2026 una deuda de gastos comunes superior a tres cuotas y que el 30 de ese mes la administración de la comunidad suscribió con Aranza Fuenzalida Vallejos, hija de Vallejos Fernández y residente del departamento, un convenio de pago por \$3.560.960, pagaderos en seis cuotas, que la propia administración activó en su plataforma Edifito al día



siguiente. También consta que el 21 de ese mismo mes y año el presidente del comité de administración instruyó la suspensión del suministro eléctrico de la unidad y que, previo aviso de 24 de agosto, la administración cortó directamente el suministro a fines de ese mes, medida que se mantenía al informar.

Quinto: Que el N° 9 del artículo 20 de la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria faculta al administrador, con acuerdo del comité de administración, para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a las unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de gastos comunes.

Se trata la anterior de una facultad que debe calificarse en todo caso de excepcional, en tanto autoriza a un simple particular para privar a otro del suministro de un servicio básico sin intervención judicial, de manera que su ejercicio debe sujetarse estrictamente a sus presupuestos y efectuarse de un modo racional, coherente con los actos previos de la propia administración y proporcionado a las circunstancias de la unidad afectada.

Sexto: Que en el caso de especie y sobre la base de los hechos precisados en el motivo Cuarto precedente aparece que menos de un mes antes de instruirse el corte del suministro la administración había celebrado un convenio de pago referido a la misma deuda que ahora se invoca para pretender justificar la medida y lo había activado formalmente, con lo que evidentemente manifestó su voluntad de obtener el pago de los gastos comunes por esa vía. Las recurridas controvierten ahora la eficacia de ese convenio por el hecho de haber sido suscrito por quien no es la propietaria de la unidad; no obste lo cual lo reconocen celebrado con quien había sido anterior propietaria e integrante del comité de administración y que es nada menos que la hija de recurrente, que es una persona de setenta y cinco años de edad. No resulta creíble la excusa referida a que “no repararon” en esa circunstancia al suscribir el convenio y que sólo advirtieron esta circunstancia con posterioridad, sin que conste que antes de instruir y ejecutar el corte hayan las recurridas comunicado a la recurrente o a su hija que desconocían el convenio, ni que les hayan dado oportunidad de regularizar las cuotas pactadas o de obtener la concurrencia del propietario. El aviso de 24 de



agosto de 2026 se limita a informar la deuda total y la fecha del corte, sin referencia alguna al convenio vigente.

Séptimo: Que, en esas condiciones, la suspensión del suministro resulta sin duda arbitraria, pues la administración aparece desconociendo unilateralmente un acuerdo que ella misma había celebrado y activado, ejerciendo la facultad del N° 9 del artículo 20 de la Ley N° 21.442 citado para resolver por sí y por la fuerza una controversia sobre la eficacia y el cumplimiento del convenio, en lugar de plantear estas cuestiones ante quien corresponde, actuando en contradicción con sus propios actos.

La alegación en orden a que el convenio tampoco habría sido cumplido no altera esa conclusión, pues las recurridas no precisan la fecha de vencimiento de la primera cuota ni acreditan haber requerido su pago antes del corte.

Octavo: Que todo lo razonado por cierto no importa en lo absoluto declarar extinguida la deuda de gastos comunes ni resolver la validez, oponibilidad o estado de cumplimiento del convenio de 30 de julio de 2026, materias que deberán discutirse ante la autoridad competente, sino únicamente concluir que, en las circunstancias descritas, la suspensión del suministro constituyó una actuación arbitraria que afectó el legítimo uso y goce de la vivienda que la recurrente detenta como arrendataria, amparado por la garantía del N° 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

En razón de lo anterior y por configurarse los supuestos que de acuerdo al artículo 20 de la Carta Fundamental permiten brindar la protección que se pretende, el recurso habrá de ser acogido.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas, en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, **se acoge** el recurso deducido por Sonia Cloe Vallejos Fernández en contra de la Comunidad Edificio Laredo Paraná y de Inmobiliaria e Inversiones Tu Depa Limitada, y a fin de restablecer el imperio del Derecho se ordena a las recurridas reponer de inmediato el suministro de energía eléctrica del departamento 205 del Edificio Laredo Paraná, si ello no hubiere ocurrido, y abstenerse de suspenderlo nuevamente con fundamento en la misma deuda



mientras no se determine, por acuerdo de las partes o por la autoridad competente, la eficacia y el estado de cumplimiento del convenio de pago de 30 de julio de 2026, sin perjuicio del derecho de la comunidad para perseguir el cobro de los gastos comunes por las vías que establece la ley.

Comuníquese por la vía más expedita.

Regístrese y archívese.

N° 19.860-2026.

<div><div></div><div><div>Jaime Balmaceda Errázuriz</div><div>Ministro</div><div>Corte de Apelaciones</div><div>Veintidós de octubre de dos mil veintiséis</div><div>12:52 UTC-3</div></div></div> <div></div>	<div><div></div><div><div>Karola Fernanda Silva Cordones</div><div>Ministro</div><div>Corte de Apelaciones</div><div>Veintidós de octubre de dos mil veintiséis</div><div>13:36 UTC-3</div></div></div> <div></div>
<div><div></div><div><div>Francisca Pía Amigo Fernández</div><div>Abogado</div><div>Corte de Apelaciones</div><div>Veintidós de octubre de dos mil veintiséis</div><div>11:38 UTC-3</div></div></div> <div></div>	



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

Código: UPRFDBCQUX

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Jaime Balmaceda E., Karola Fernanda Silva C. y Abogado Integrante Francisca Amigo F. Santiago, veintidos de octubre de dos mil veintiseis.

En Santiago, a veintidos de octubre de dos mil veintiseis, 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: UPRFDBCQUX