



UNIVERSIDAD GABRIELA MISTRAL  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE DERECHO

**LA SITUACIÓN DE LOS DEUDORES ANTE**  
**SANCIONES POR NO PAGO DE GASTO**  
**COMUNES**

ANA VICTORIA FUENTES AHUMADA

Proyecto de Memoria para optar al grado académico  
de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales

Profesora Guía: María Laura Ducci Arceu

SANTIAGO, CHILE

2021

## Índice

1. Introducción	Pág. 2
2. Capítulo I. Antecedentes Sociales y Económicos	Pág. 4
3. Capitulo II. Análisis Jurídico	Pág. 7
4. Capitulo III. Jurisprudencia.	Pág. 12
5. Capítulo IV. El Derecho Comparado .	Pág. 17
6. Capitulo V. Conclusiones.	Pág. 21
7. Bibliografía.	Pág. 24

## **Introducción**

Producto del aumento de la población, la necesidad de viviendas ha sido cada vez mas importante, llevando a que se hayan construido cada vez más edificios de vivienda que abarcan una mayor cantidad de personas en un menor espacio, usando la modalidad de construcción hacia arriba. Sin embargo, estos edificios llevaron a problemática sobre los espacios que, sin perjuicio de estar fuera de cada unidad adquirida por los habitantes, están dentro del edificio mismo y que deben ser de cargo de todos los habitantes conforme a las proporciones establecidas por la ley y el respectivo Reglamento de Copropiedad.

Es por esto que, en diciembre del año 1997, fue publicada en el Diario Oficial la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que, entre otros temas, regula la contribución monetaria con la que deben cumplir los habitantes de aquellas construcciones para la mantención y cuidado de las áreas comunes de los respectivos condominios, llamados *Gastos Comunes*, los cuales han sido definidos como *el conjunto de gastos que realiza un edificio o condominio con el objeto de mantener un buen funcionamiento de éste*<sup>1</sup>.

Dichos gastos comunes son clasificados por la ley en **ordinarios y extraordinarios**. Entre los primeros se incluyen los gastos de administración, mantención, de reparación y de uso o consumo, mientras que los segundos se refieren a aquellos gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras de uso común para los copropietarios.

---

<sup>1</sup> Werner, A. ¿Qué son los gastos comunes y cómo calcularlos?, Chile. Grupo Hogares. <https://www.hogares.cl/blog/que-son-los-gastos-comunes-y-como-se-calculan/>

En el presente trabajo se hablará de la situación de indefensión en que se encuentran ciertas personas obligadas al pago de dichos gastos comunes, por su calidad de propietarios o habitantes a cualquier título de las unidades morosas que conforman el condominio, ante la aplicación de sanciones que la ley permite para el caso en que se adeuden tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de gastos comunes.

En los últimos tiempos, las cuotas de gastos comunes se han hecho particularmente difíciles de pagar debido a la dificultad laboral que produce la realidad social y sanitaria de los últimos años: producto del Estallido Social (18 de Octubre de 2019) y la posterior crisis sanitaria (Covid-19, año 2020 en adelante). Por otro lado, no se puede dejar de mencionar la inestabilidad política que se vive hoy en día en Chile, que ha hecho que las inversiones se posicionen en otros lugares que tienen mejores condiciones políticas, de manera de disminuir los riesgos de dichas inversiones. Todo lo anterior decanta en una situación económica muy desfavorable para el general de la población, que se refleja en el endeudamiento que experimentan los chilenos.

Es más, según el Diario UChile, al año 2020, el 70 por ciento de la población chilena se endeudó para los gastos de marzo, dicha cifra sufrió una disminución al 65 por ciento, sólo por las ayudas económicas que hizo el Estado, sin embargo, si dichas ayudas no se hubieran concretado, dicho porcentaje habría aumentado a 80<sup>2</sup>.

Adicionalmente, según el Informe de Endeudamiento 2020 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante *CMF*), el 16% de los chilenos mantiene un nivel de endeudamiento que supera el 50% de sus ingresos mensuales y un

---

<sup>2</sup> Diario UChile. Estudio señala que el 65% de los chilenos de endeuda para enfrentar gastos de Marzo. Entrevista a Guillermo Figueroa, Febrero de 2021. Disponible en <https://radio.uchile.cl/2021/02/18/estudio-senala-que-65-de-los-chilenos-se-endeudan-para-enfrentar-gastos-de-marzo/>

apalancamiento<sup>3</sup> de 3,6 veces su ingreso<sup>4</sup>, lo que complica su situación económica, considerando que además de los gastos comunes, las personas deben preocuparse de el resto de los gastos, cuentas por servicios básicos, alimentación, educación, etc.

Por otro lado, en este trabajo se busca dilucidar la necesidad de un cambio en la regulación relativa a la copropiedad inmobiliaria con respecto al corte de suministro eléctrico, puesto que en la actualidad se produce una “doble sanción” al incumplimiento en el pago de los gastos comunes y además existen otras soluciones alternativas a la problemática, que evitarían los perjuicios producidos por su aplicación, al ser una medida inadecuada para la actualidad social, sanitaria y tecnológica de estos tiempos.

## **Capítulo I**

### **ANTECEDENTES SOCIALES Y ECONÓMICOS**

La actual crisis social y posterior crisis sanitaria, ha afectado a la población a nivel mundial, en muchos ámbitos. En el primer semestre del año 2020, la tasa de desempleo llegó a un nivel histórico de un 11,2% en todo Chile, producto del impacto económico global que ha tenido la pandemia por el virus COVID-19, lo que significa un

---

<sup>3</sup> El número de ingresos mensuales que un deudor tendría que destinar para saldar sus obligaciones financieras por completo, de acuerdo con el sitio web oficial de la CMF. Consultado con fecha 12 de noviembre de 2021 en: <https://www.cmfchile.cl/portal/prensa/615/w3-article-46791.html>.

<sup>4</sup> Comisión para el Mercado Financiero. Informe de Endeudamiento 2020. Enero de 2021. Consultado con fecha 12 de noviembre de 2021, disponible en: <https://www.cmfchile.cl/portal/prensa/615/w3-article-46791.html>.

aumento de 4 puntos porcentuales respecto a la misma fecha del año anterior (comparación de junio 2019 y junio de 2020)<sup>5</sup> <sup>6</sup>.

Como consecuencia de lo anterior, en abril de 2020 se detectó que la morosidad en los gastos comunes también ha ido en alza desde el estallido social, destacando seis comunas de la Región Metropolitana con mayor aumento en la morosidad en el pago de gastos comunes: Las condes, Ñuñoa, Pudahuel, Puente Alto, Conchalí y San Bernardo, llegando esta última a un 35% de morosidad<sup>7</sup>. Sin embargo, no puede afirmarse que todas aquellas personas morosas lo son producto de la pandemia, sino que puede deberse a diversos motivos. En lo que respecta al año 2020, el gobierno, previendo la difícil situación económica a que se verían enfrentados los chilenos, llegó a un acuerdo con las empresas de suministros de servicios básicos para asegurar su continuidad a pesar del no pago de las cuentas de los respectivos suministros. Sin embargo, dichos acuerdos dejaron fuera los cortes de suministros que se producen como sanción permitida por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria por el no pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas,

---

<sup>5</sup> El Mostrador. “Efecto Covid-19: desempleo llega a un histórico 11,2% en todo Chile”, Chile. <https://www.elmostrador.cl/dia/2020/06/30/efecto-covid-19-desempleo-llega-a-un-historico-112-en-todo-chile/>

<sup>6</sup> Por otro lado, la tasa de desocupación durante el trimestre móvil junio-agosto de 2021, fue de 8,5%, de acuerdo con la información registrada en la Encuesta Nacional de Empleo (ENE), que elabora el Instituto Nacional de Estadísticas de Chile (INE). Información obtenida de <https://www.ine.cl/prensa/2021/09/30/tasa-de-desocupación-nacional-alcanzó-8-5-en-el-trimestre-móvil-junio-agosto-de-2021>.

<sup>7</sup> Contreras Perez, P. “Uno de los tantos cobros que duelen al bolsillo: morosidad en los gastos comunes va al alza en medio de la pandemia”, Chile. Publimetro. <https://www.publimetro.cl/cl/noticias/2020/04/30/morosidad-gastos-comunes-pandemia-coronavirus-covid-19.html>

de gastos comunes, la cual tiene como efecto la suspensión del suministro eléctrico de las unidades que presenten dicha morosidad<sup>8</sup>.

Ante esta situación, con fecha 31 de marzo de 2020 ingresó a la Cámara de Diputados un proyecto de ley que buscaba limitar temporalmente esta facultad que otorga la Ley de Copropiedad Inmobiliaria al Administrador, mientras dure la vigencia del Estado de Catástrofe que fue decretado con ocasión de la pandemia por el virus Covid-19.

Sin embargo, dicho proyecto de ley sólo llegó a estar en trámite, específicamente al segundo trámite constitucional, dejando indefensos a los habitantes de condominios que se encuentran en morosidad.

En la práctica, dicha “solución” no llegó a concretarse antes de la finalización del Estado de Catástrofe, haciendo que la situación de indefensión de dichos deudores fuera mayor, continua en el tiempo y no viera una salida legal, lo cual deja a los deudores de gastos comunes a la deriva y al arbitrio de lo que decida hacer la Administración del edificio o conjunto de unidades de que se trate.

Particularmente, consideramos que, una vez acabado el Estado de Catástrofe, dicha medida debió haber sido extendida. Es más, consideramos que no debería desecharse el proyecto de ley por el sólo término del Estado de Catástrofe, dado que los índices económicos no mejoran por el simple levantamiento de dicho Estado de

---

<sup>8</sup> Estrada, M. “¿Arriesgo perder la luz? Que hacer en caso de no poder pagar los gastos comunes del edificio”, Chile. CHV Noticias. [https://www.chvnoticias.cl/bolsillo/servicios-cortar-pago-gastos-comunes\\_20200516/](https://www.chvnoticias.cl/bolsillo/servicios-cortar-pago-gastos-comunes_20200516/)

Excepción Constitucional, ya que las circunstancias tomarán algo de tiempo en mejorar y retomar su curso “normal”.

Aún así, en tiempos “normales”, como se dijo anteriormente, el nivel de endeudamiento de las personas es altísimo, por lo que incluso la más mínima alteración a esa normalidad, los deja en imposibilidad de enfrentar muchas de sus obligaciones contraídas.

## **Capítulo II**

### **ANÁLISIS JURÍDICO**

La Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria no otorga una definición de Gastos Comunes, sino que pasa directamente a distinguirlos entre los gastos comunes ordinarios y los extraordinarios, explicados anteriormente.

La obligación del pago de gastos comunes nace en virtud del artículo 3° de dicha ley, que establece que *cada propietario es dueño exclusivo de su unidad y comunero de los espacios comunes y, como tal, debe contribuir con la cuota de gastos comunes que le corresponde proporcionalmente a su unidad, salvo que le reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución*<sup>9</sup>.

La obligación mencionada seguirá siempre al dominio de la unidad, lo que significa que los gastos comunes son de pago del dueño, quien será responsable de todas aquellas cuotas que se devenguen mientras sea propietario, e incluso aquellas devengadas

---

<sup>9</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Gobierno de Chile, 1997. Art. 3° y 4°.



antes de su adquisición, sin perjuicio del derecho de exigir su pago al propietario antecesor y del saneamiento de la evicción<sup>10</sup>, si corresponde<sup>11</sup>.

Por otro lado, el cobro de dichos montos debe ser hecho por el administrador<sup>12</sup> del edificio, por medio de un aviso de cobro, en la periodicidad y los plazos que establezca el reglamento de copropiedad.

Sin perjuicio de que la ley otorga cierta protección al propietario cuando otorga la certeza jurídica proveniente de la regulación de la materia, consideramos que contiene ciertas disposiciones que dejan al deudor en desventaja frente a la administración del condominio, específicamente con respecto al cobro de las cuotas vencidas de los gastos comunes. Por ejemplo, el inciso 2º del artículo 5º de la ley señala que, en caso de mora, la deuda devengará el interés máximo convencional<sup>13</sup>, lo que ya *constituye una sanción* por el no pago de la cuota correspondiente. Sin embargo, en el inciso siguiente establece la posibilidad de que, cumpliendo con ciertos requisitos, se suspenda o requiera la suspensión del suministro eléctrico por el no pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de gastos comunes. Lo que consideramos que es *otra sanción* que, aplicada sobre la otra, dificulta cada vez más las posibilidades de pago de la misma deuda, al afectar la vida de las personas en un nivel que las hace entrar en un círculo vicioso: no

---

<sup>10</sup> El **saneamiento de la evicción**, es una de las obligaciones que derivan de la naturaleza de la compraventa y consiste en amparar al comprador en el dominio pacífico del inmueble vendido. Existe **evicción** del inmueble adquirido cuando el comprador es privado del todo o parte de este en virtud de una sentencia judicial; según el sitio web oficial de Economía y Negocios: <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=145811#:~:text=El%20saneamiento%20de%20la%20evicci%C3%B3n,virtud%20de%20una%20sentencia%20judicial>.

<sup>11</sup> Ley 19.537 (1997), art. 4º.

<sup>12</sup> Definido por el N° 8 del artículo 2º de la Ley 19.537 como “la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir las labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad”.

<sup>13</sup> O inferior, si así lo establece el respectivo Reglamento de Copropiedad.

pagan porque no tienen los medios para hacerlo, y se le quitan dichos medios por no pagar las cuotas vencidas.

Sin embargo, la aplicación de esta segunda sanción tiene establecidos ciertos requisitos legales, los cuales son:

1. Que lo autorice el Reglamento de Copropiedad; con
2. Acuerdo del Comité de Administración;
3. Que haya mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de gastos comunes;
4. Que el establecimiento cuente con sistemas propios de control de paso, por los cuales el administrador pueda realizar el corte del suministro; o bien,
5. Si el establecimiento no cuenta con sistemas propios de control de paso, debe solicitarse a la compañía de suministros por medio de un requerimiento escrito del administrador, previa autorización del Comité de Administración.<sup>14</sup>

La forma de aplicación de dicha medida sancionatoria es a través de un *aviso* por medio del cual se le comunica al habitante de la unidad morosa que cuenta con una deuda de tres o más cuotas de gastos comunes y que, de no regularizar dicha situación, se procederá al corte del suministro eléctrico de la forma que autoriza el Reglamento de Copropiedad, en conformidad con la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Como fue explicado anteriormente, no se requiere más que el acuerdo del Comité de Administración para que se aplique esta medida, lo que nos parece que deja al propietario o habitante a cualquier título de la unidad morosa en una completa

---

<sup>14</sup> Ley 19.537 (1997), art. 5°.

indefensión, ya que no se produce una instancia en que el deudor pudiera justificar o presentar sus oposiciones a la medida tomada por la Administración del condominio. Nos parece que debiese haber un momento intermedio entre el cumplimiento de los requisitos y la efectiva aplicación de la medida en que pudieran evaluarse todos los antecedentes del caso para lograr una mejor aplicación de medidas que no vulneren los derechos de las personas, como en los casos que se verán a continuación en que, a falta de una instancia intermedia, se produce la aplicación de la sanción mencionada omitiendo la **circunstancias especiales** que rodean al caso concreto, haciendo de esta medida una sanción **arbitraria e ilegal**, llegando incluso a afectar derechos fundamentales.

Por otro lado, nos parece que la norma está desactualizada en relación con los avances en vivienda, tecnología y social. Puesto que cuando la norma fue publicada en el Diario Oficial, era el año 1997, donde no muchos objetos del menaje de una casa o departamento funcionaban con energía eléctrica.

Sin embargo, a las alturas del año 2021, donde los avances tecnológicos han llegado a crear complejos habitacionales eléctricos casi en su totalidad, el corte del suministro eléctrico resulta absolutamente atentatorio contra la integridad física y psíquica de las personas, ya que incluso podría llegar a significar un impedimento en la preparación y mantención de alimentos.

Es más, en tiempos de pandemia, cuando abunda la modalidad del teletrabajo y se está produciendo un cambio en las modalidades de trabajo (presencial – remoto – mixto), un corte de suministro podría significar para los habitantes de la unidad la imposibilidad de trabajar, con lo que no podrían conseguir un sustento que les permita vivir, y mucho menos pagar las deudas que mantienen por concepto de gastos comunes.

Lo anterior, se ve reflejado en el siguiente caso mediático de una mujer adulta mayor de 64 años, que padecía de Síndrome de Apnea del Sueño<sup>15</sup>. Dicho padecimiento la hacía dependiente de una máquina que le permitía respirar correcta e ininterrumpidamente durante la noche, cuando se producían sus episodios de apneas. Sin embargo, la pandemia producida por el virus Covid-19 hizo que su actividad económica fuera severamente reducida, impidiéndole pagar las cuotas devengadas de gastos comunes, desencadenando la aplicación de la sanción del artículo 5° de la Ley 19.537, sobre corte del suministro eléctrico. Sin dicho suministro, la mujer de 64 años no podía usar su máquina para apneas, arriesgando incluso la muerte<sup>16</sup>.

Finalmente, en el caso mencionado, la afectada recurrió de protección ante la Corte de Apelaciones, quien le dio la razón puesto que el actuar de la Administración del edificio resultó *arbitrario e ilegal*, afectando su derecho constitucional a la **vida, integridad física y psíquica**. Sin embargo, lo que se busca transparentar en este trabajo es que el corte de suministro *no dejó de ser un hecho efectivo*, que ocurrió antes de que la Corte de Apelaciones diera a conocer su decisión sobre el asunto, y no obstante de quedar disponible la acción de perjuicios por parte de la afectada, no dejó de estar en

---

<sup>15</sup> Protección N°69637-2020. Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra M.Rosa Kittsteiner G., Ministro Suplente Enrique Faustino Duran B. y Abogado Integrante Jorge Norambuena H. Santiago, 2 de diciembre de 2020 en Santiago, Chile.

<sup>16</sup> Nanning, R. “Es electrodependiente, no pudo pagar la cuenta de la luz y el administrador del edificio le cortó el suministro”, Chile, diciembre de 2020. CHV Noticias. [https://www.chvnoticias.cl/cazanoticias/corte-santiago-ordeno-administrador-edificio-reponer-suministro-mujer-electrodependiente\\_20201211/](https://www.chvnoticias.cl/cazanoticias/corte-santiago-ordeno-administrador-edificio-reponer-suministro-mujer-electrodependiente_20201211/)

riesgo su vida por un período de tiempo determinado que media entre la aplicación de la medida por parte de la Administración del edificio y la decisión final de la Corte de Apelaciones que ordenó su restitución del suministro y la prohibición de reiteración de la medida sancionatoria.

Afortunadamente, la mujer del caso no perdió la vida producto de esta medida. Sin embargo, podría haberlo hecho, lo que nos lleva a poner en una balanza los bienes jurídicos que se encuentran en conflicto en el caso recién mencionado; nos propone cuestionar si la norma legal está permitiendo el poner en riesgo la vida de una persona, por tener una deuda impaga.

La colocación del bien jurídico de la vida en este aspecto merece que el poder legislativo haga una revisión de la norma que autoriza esta medida, sea quitándola, modificando sus requisitos o agregando una instancia intermedia que permita evaluar detenidamente la situación y la procedencia – segura – de la medida.

Consideramos que no es necesario que los habitantes morosos sean tan duramente sancionados y menos que puedan arriesgar sus vidas por incurrir en el no pago de una deuda. Especialmente considerando que es posible evitar este sinnúmero de afectaciones a los derechos constitucionales agregando una instancia intermedia que evalúe y solucione estos conflictos.

De ser así, lo que ocurriría en dicha instancia sería que la sanción del artículo 5° de la Ley 19.537 sería aplicable *sin riesgos* en los casos en que no afectara gravemente los derechos fundamentales de los propietarios o habitantes de las unidades morosas,

pero se *evite su aplicación* en aquellos casos en que las circunstancias particulares transforman la medida en arbitraria e ilegal.

### **Capítulo III**

## **JURISPRUDENCIA**

El problema que genera la medida de presión de la Administración del condominio para obtener el pago de las cuotas correspondientes a gastos comunes, puede llegar a afectar la garantía reconocida en el N° 1 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, relativa al derecho a la vida e integridad física de las personas, como ocurre en caso ejemplar de la **Excelentísima Corte Suprema**, en el cual se realiza el corte de suministro de energía eléctrica a una persona por no pago de gastos comunes en un edificio de la comuna de Las condes.

En el caso, la Corte Suprema revoca la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago y en su lugar acoge el recurso de protección deducido, sin perjuicio de ser efectivo que había cuotas morosas de gastos comunes correspondientes a tres o mas periodos, continuos o discontinuos, es decir, sin perjuicio de cumplir con los requisitos que establecía la ley para la aplicación de la medida de que trata el presente trabajo.

Objetivamente hablando, el actuar de la administración del edificio se ajustó a derecho puesto que actuó dentro del marco de la ley 19.537. No obstante, en este caso se trataba de una *persona adulta mayor, de 75 años, con discapacidad física y mental,*

*diabetes mellitus 2, hipertensión, cardiopatía coronaria, triple bypass coronario y alimentación por sonda a través de una bomba que administraba el alimento por medio de una gastrostomía; por lo cual el corte de suministro eléctrico ponía en riesgo la vida e integridad física y psíquica de la persona que habitaba en la unidad afectada por la suspensión del suministro eléctrico, ya que la Excelentísima Corte Suprema estimó que “su actuar pone en riesgo efectivo el derecho a la vida del ocupante del departamento (...), pues es evidente que los implementos tecnológicos que utiliza para recibir alimentación requieren de suministro eléctrico. Así, el legítimo derecho de la recurrida para acudir a instancias de coacción a fin de cobrar los dineros que se le adeudan no puede prevalecer sobre los superiores intereses y necesidades de una persona gravemente enferma”<sup>17</sup>.*

En la especie, se comparó la relevancia de los bienes jurídicos en conflicto, y resultó *de Perogrullo* que el bien jurídico de la vida prima por sobre el bien jurídico del patrimonio. Sin embargo la sentencia del Tribunal Supremo no dejó en indefensión al sujeto activo del cobro de la deuda, puesto que, sin perjuicio de haber dejado sin efecto la medida sancionatoria del inciso 3° del artículo 5 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, dejó a salvo la posibilidad de que la Administración pudiese proceder a la cobranza de la deuda por la vía ordinaria que establece la ley.

Los casos como el mencionado anteriormente hacen que se cuestione la constitucionalidad de la norma, puesto que además se ha dicho que afecta al derecho de propiedad sobre el inmueble y sobre los derechos emanados del contrato de suministros celebrado entre el deudor de gastos comunes y dicha compañía<sup>18</sup>. Esta afectación a los

---

<sup>17</sup> Corte Suprema, Causa Rol N° 1.193-2012. Santiago de Chile.

<sup>18</sup> Tribunal Constitucional. Causa Rol N° 2.699 – 14, 27 de enero de 2015.

derechos lleva, como se contempló en el caso anterior, a la presentación del respectivo Recurso de Protección ante la Corte de Apelaciones que corresponda, para obtener el resguardo de las garantías constitucionales afectadas, así como su eventual llegada a la Corte Suprema e, incluso, a veces siendo extensamente discutida la constitucionalidad de su aplicación en el Tribunal Constitucional.

Este tipo de situaciones dejan ver que la aplicación de la medida de corte del suministro eléctrico pareciera “*saltar un paso*”. Ya que no da ninguna instancia para que se presenten las defensas y descargos correspondientes al afectado por la medida sancionatoria, se evalúen todas las circunstancias y se determine si la medida permitida por la ley es la más adecuada y necesaria para conseguir el objetivo que se busca en el caso concreto. Más aún considerando que su *no-aplicación* deja subsistente el derecho del acreedor de proceder a su cobro por la vía ordinaria establecida por la ley. De lo anterior, se infiere que optar por la omisión de la aplicación de la norma del artículo 5 de la ley en cuestión, en aquellos casos en que se justifique, no reporta mayores perjuicios para el acreedor que aquellos de índole económico – *en gasto de abogados* – y temporal – *interposición de una demanda y tramitación posterior*; y en ningún caso le impide obtener el pago de lo que corresponde, puesto que tiene a salvo la vía alternativa para el pago de su crédito, haciendo absolutamente innecesaria la medida del corte de suministro eléctrico.

Sin embargo, los costos económicos y temporales en que pueda incurrir el acreedor por estos motivos, no se comparan con los perjuicios que pueden producir la aplicación de la medida de corte de suministro en ciertos casos, como el que se mencionó anteriormente.



El hecho de que el conflicto comience su solución en la Corte de Apelaciones respectiva, nos parece una situación totalmente evitable si se lograra incluir un paso intermedio entre la mora del propietario de la unidad correspondiente y la aplicación de la medida en comento. De manera que un porcentaje más alto de estos casos sea solucionado entre privados y de manera extrajudicial, sin arribar directamente a la Corte de Apelaciones por medio de un Recurso de Protección, lo cual, adicionalmente, favorecería a la descongestión del sistema judicial chileno y evitaría afectar los derechos fundamentales de los deudores de gastos comunes.

Ante situaciones como la anteriormente descrita, muchas administraciones han optado por impedir el uso de los bienes comunes a los propietarios o habitantes a cualquier título de las unidades morosas, lo cual no se puede hacer, tal como lo demuestra el caso visto en la Corte de Apelaciones de Concepción, en enero de 2011<sup>19</sup>, en que la habitante de la unidad morosa recurrió en contra del Administrador del edificio por haberle impedido a sus hijos el uso de la piscina del edificio, usando como pretexto la deuda impaga que ésta mantenía por concepto de gastos comunes, señalándole que mientras ella no pagara ni levantara la demanda en el Juzgado de Policía Local que tenía por ese motivo, no podría usar la piscina ni el resto de las áreas comunes.

Se argumentó por la Administración que el Reglamento de Copropiedad autorizaba la autorizaba para impedir el uso de las áreas comunes como sanción al no pago de gastos comunes, ya que dicha morosidad transformaba a la recurrente en *copropietaria inhábil*, lo que fue ratificado por la Corte de Apelaciones de Concepción, quien falló en su contra y a favor de la Administración, considerando que su actuación no

---

<sup>19</sup> Corte de Apelaciones de Concepción. Causa Rol N° 640-2010, 21 de enero de 2011.

fue ilegal ni arbitraria al actual dentro de las facultades que el Reglamento de Copropiedad le otorgaba.

Sin embargo, en Abril de 2011, la Corte Suprema<sup>20</sup> revocó el fallo de la Corte de Apelaciones de Concepción, puesto que considerando lo señalado en el artículo 5 de la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, la única sanción que se autoriza por la ley ante dicho incumplimiento en el pago de gastos comunes, es el corte del suministro eléctrico y el cobro del interés máximo convencional, lo que no puede ser modificado por el Reglamento de Copropiedad.

Por otro lado, al privar a la hija de la propietaria a hacer uso de los bienes comunes, se vulneró su derecho de propiedad, puesto que como señala el artículo 3° de la ley 19.537, la propietaria de la unidad respectiva, también lo es en su calidad de comunera de dichos bienes comunes.

Posteriormente, la Excelentísima Corte Suprema hizo referencia a la causa pendiente ante el Juzgado de Policía Local de Concepción, señalando que ella no afecta lo concluido, dado que esa es la instancia para resolver los conflictos que se susciten entre propietarios y la Administración del Edificio, en conformidad con la Ley 19.537.

Sin embargo, aunque la Corte Suprema dejó sin efecto el fallo de la Corte de Apelaciones de Concepción, haciendo que se reestablezca el derecho de la propietaria y su familia de hacer uso de los bienes comunes, se dejó a salvo la acción que corresponde a la Administración del edificio para lograr el pago de lo que corresponda por la vía ordinaria. Es decir, las medidas tomadas por la Administración fueron declaradas ilegales

---

<sup>20</sup> Corte Suprema. Causa Rol N° 1127-2011, 14 de abril de 2011.

y arbitrarias, y en ese sentido dejadas sin efecto, lo que no quita que la Administración efectivamente es acreedora de lo que se adeuda por concepto de gastos comunes.

Luego del análisis de ambos casos, concluimos que, sin perjuicio de haber muchas sanciones o soluciones posibles a la situación relativa a los gastos comunes, la única que queda a salvo de toda circunstancia, es el cobro de la deuda por la vía ordinaria por parte de la Administración del Edificio. Lo que hace del resto de sanciones una pérdida de tiempo y dinero.

Finalmente, no se puede dejar de considerar el hecho de que el contrato de suministro eléctrico es un contrato celebrado entre el propietario o habitante a cualquier título de la unidad respectiva, y la empresa que proporciona dicho suministro. De manera que la Administración del edificio nada tiene que ver en el medio de dicha relación contractual, puesto que no forma parte de dicho acto jurídico.

#### **Capítulo IV**

### **EL DERECHO COMPARADO**

Caso distinto al de chileno, es el argentino. Esta materia está regulada en la *Ley de Propiedad Horizontal*, ubicada en el título V del Libro Cuarto (sobre los Derechos Reales) del Código Civil y Comercial de la Nación<sup>21</sup>, donde lo que nosotros conocemos como *Gastos Comunes*, ellos conocen como “*Expensas*” y son definidas por dicha ley como “*los pagos mensuales que tienen que hacer los propietarios o sus inquilinos para*

---

<sup>21</sup> Artículos 2037 a 2072 de la Ley 26.994.

*los gastos de mantenimiento del edificio*”<sup>22</sup>, cuyo cobro es obligación del Administrador, de acuerdo con la letra d) del artículo 2067 del mismo cuerpo legal, que dice:

*“Artículo 2067.- Derechos y Obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:*

*d) practicar la cuenta de expensar y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios.”*<sup>23</sup>

Sin embargo, el país trasandino clasifica a las expensas de una manera muy semejante a la que la legislación chilena los clasifica, a saber:

*“Pueden ser:*

- ***Ordinarias o de Tipo A:*** *las que se utilizan para cubrir los gastos fijos (sueldos, tasas, gastos de mantenimiento indispensables, honorarios del administrador, primas de seguros, etc.).*
  
- ***Extraordinarias o de Tipo B:*** *las que se utilizan para gastos imprevistos o eventuales que exceden los gastos comunes de mantenimiento*

---

<sup>22</sup> Información disponible en el Sitio web oficial del Gobierno de Argentina, <https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/levsimple/propiedad-horizontal#titulo-8>, consultado con fecha 10 de noviembre de 2021.

<sup>23</sup> Código Civil y Comercial Argentino, Art. 2067.

*(remodelaciones, reparaciones ocasionales, pago de algún juicio perdido por el consorcio<sup>24</sup>, etc.).”<sup>25</sup>*

Dichas expensas se pagan respecto de los gastos que resultan de la mantención de las áreas y servicios que son comunes al *consorcio*, designando como “partes comunes” en el artículo 2040 del cuerpo legal “*a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.*”<sup>26</sup>, de manera que el pago de su mantención corresponde a una de las obligaciones del propietario, que enumera la misma ley en el artículo 2046, específicamente la obligación establecida en la letra c).

De la misma forma que en la legislación chilena, el no uso o la renuncia a los espacios comunes no exime al deudor del pago de las expensas, ni puede librarse de la deuda que haya sido devengada, haya ocurrido esto durante el tiempo que haya tenido la propiedad sobre la unidad en cuestión, o haya devengado en el tiempo anterior a su adquisición, es decir, bajo el propietario anterior. Ante el cobro de la deuda, el propietario o poseedor a cualquier título<sup>27</sup> no puede oponer defensas por cualquier causa, salvo compensación<sup>28</sup>, lo que deberá hacerse valer en la instancia correspondiente, sin

---

<sup>24</sup> ARTICULO 2044.- Consorcio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. Ley 26.994, Gobierno de Argentina.

<sup>25</sup> *Op. cit.*, [www.argentina.gob.ar](http://www.argentina.gob.ar).

<sup>26</sup> Código Civil y Comercial Argentino, Art. 2040.

<sup>27</sup> Código Civil y Comercial Argentino, Art. 2050.

<sup>28</sup> Código Civil y Comercial Argentino, Art. 2049.

embargo no se podrá hacer valer ningún otro derecho en contra del consorcio para conseguir eximirse de dicha deuda.

Dado que está establecida como una de las obligaciones del propietario, su incumplimiento también tiene asignada una sanción para la mora en el pago de expensas, sean estas ordinarias o extraordinarias. Sin embargo, esta sanción carece de la regulación detallada y el establecimiento de requisitos legales con los que sí cuenta la legislación chilena para la aplicación de la sanción del inciso 3° del artículo 5 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. En el caso argentino, el no pago de las expensas da derecho al Administrador, con aprobación del Consejo de Propietarios en caso de que este exista, a emitir un **Certificado de Deuda**.

Dicho certificado servirá como título ejecutivo para el consorcio para obtener el cobro judicial de la deuda que tenga el propietario por concepto de expensas y demás contribuciones<sup>29</sup>. Lo que consideramos que es una vía mucho mas razonable que el corte de un suministro que, en estos tiempos, resulta esencial para la subsistencia de muchas personas.

La medida tomada por la legislación argentina cumple con la función de reconocer al consorcio el crédito que tiene en contra del deudor y lo autoriza para perseguir el pago de dicho crédito, evitando la puesta en riesgo y posible afectación de los derechos fundamentales de los deudores.

---

<sup>29</sup> Código Civil y Comercial Argentino, Art. 2048.

## Capítulo V

### CONCLUSIONES

En ningún punto en este trabajo se sugiere que se elimine el cobro de gastos comunes, sino que se estima que el cobro de la tasa de interés máximo convencional sobre el monto adeudado constituye sanción suficiente como consecuencia en el incumplimiento de la obligación del propietario o habitante de la unidad morosa, haciendo innecesario el corte del suministro eléctrico como “doble sanción” a dicho incumplimiento.

Lo anterior, inevitablemente nos hace pensar en lo que ocurre en el Derecho Penal en relación con el *Principio Ne Bis In Idem*, según el cual se prohíbe el juzgamiento y punición múltiple de los delitos<sup>30</sup>, puesto que el incumplimiento de una obligación estaría devengando intereses y, al mismo tiempo, justificando la aplicación de la segunda sanción, que no constituye una sustitución de la primera.

En consecuencia, luego del estudio de la problemática expuesta, la jurisprudencia y el derecho comparado, y, como hemos ido aventurando a lo largo del presente trabajo, concluimos que la medida establecida en el inciso 3° del artículo 5 de la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, es una medida innecesaria, que no se adecúa a la realidad social que se está viviendo a nivel nacional y mundial, ni a los avances tecnológicos de los últimos años.

---

<sup>30</sup> Mañalich Raffo, J. P., “*El Principio Ne Bis In Idem en el Derecho Penal Chileno*”. Revista de Estudios de la Justicia. N°15, 2011. Pág. 140-169.

Consideramos que el cambio en la regulación actual podría contribuir positivamente en varios ámbitos: en el ámbito económico, puesto que reduciría costos tanto para la Administración como para el propietario moroso; evitaría la afectación a los derechos fundamentales de las personas; favorecería a la descongestión del sistema jurídico nacional, permitiendo que el tiempo que quita a los tribunales la revisión de estos temas, pueda ser utilizado en la revisión de problemáticas que tengan una mayor relevancia y urgencia.

Por lo anterior, estimamos que las siguientes soluciones podrían servir como alternativa para evitar una serie de conflictos innecesarios que está produciendo una legislación desactualizada, a saber:

## **1. Mediación**

En los últimos tiempos se ha ido haciendo más popular que la resolución de conflictos entre partes de solución por la vía de la mediación. Esta es una alternativa a la solución de conflictos que resulta más económica y expedita que la judicial, y contribuye a mantener las relaciones entre las partes en el tiempo, consiguiendo en muchos casos, el mismo objetivo que persigue el corte de suministro: el pago de las cuotas morosas.

La inclusión de una instancia intermedia de mediación asimilaría la parte extrajudicial del procedimiento de cobranza de gastos comunes a lo que ocurre en el Derecho de Familia y Laboral: estableciendo materias que son de *mediación obligatoria*. De manera de que se obligue a las partes a pasar por una especie de acercamiento entre ellas en torno al conflicto, facilitando la posibilidad de una



solución amistosa y distinta o bien, que el certificado de mediación frustrada sea uno de los requisitos para acudir por la vía judicial para que el sujeto activo pueda hacer valer su pretensión.

## **2. Juzgado de Policía Local**

En segundo lugar, consideramos que, de no ser posible una reforma completa al procedimiento establecido en la ley para la aplicación de la sanción, una solución alternativa podría consistir en que el Administrador solicitara que la medida de corte de suministro fuera autorizada por el Juzgado de Policía Local que corresponda en conformidad al Reglamento de Copropiedad respectivo. Lo que se buscaría con esta alternativa es dar una instancia al deudor para que exprese la afectación que le produciría la medida del corte de suministro y explique por qué le sería excepcionalmente perjudicial su aplicación.

Con esto, se solucionaría los casos como el expuesto en el Capítulo III sobre jurisprudencia, en que la falta de la instancia intermedia expuso al habitante de la unidad morosa a riesgos que incluso podrían haberles costado la vida.

## **3. Certificado de Deuda**

Por último, teniendo en consideración la legislación comparada que se expuso en el Capítulo IV del presente trabajo, consideramos que una buena alternativa sería la

emisión de un Certificado de Deuda por parte del Administrador, con acuerdo del Comité de Administración, para que se pueda proceder al cobro de la deuda de la unidad morosa.

Así, con esta solución se otorgaría el espacio al deudor para que haga sus descargos en la etapa procesal correspondiente, pudiendo evitarse las afectaciones a los derechos fundamentales, en los casos que pudieren producirse por las circunstancias particulares.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Werner, A. (10 de Octubre de 2018). *¿Qué son los gastos comunes y cómo se calculan?*

Obtenido de Grupo Hogares:  
<https://www.hogares.cl/blog/que-son-los-gastos-comunes-y-como-se-calculan/>

Efecto Covid-19: desempleo llega a un histórico 11,2% en todo Chile. (30 de Junio de 2020). *El Mostrador*, págs.

<https://www.elmostrador.cl/dia/2020/06/30/efecto-covid-19-desempleo-llega-a-un-historico-112-en-todo-chile/>.

Contreras Perez, P. (30 de Abril de 2020). *Uno de los tantos cobros que duelen al bolsillo: morosidad en los gastos comunes va al alza en medio de la pandemia.*

Obtenido de Publimetro:  
<https://www.publimetro.cl/cl/noticias/2020/04/30/morosidad-gastos-comunes-pandemia-coronavirus-covid19.html>

Estrada, M. (16 de Mayo de 2020). *CHV Noticias*. Obtenido de ¿Arriesgo perder la luz? Qué hacer en caso de no poder pagar los gastos comunes del edificio:  
[https://www.chvnoticias.cl/bolsillo/servicios-cortar-pago-gastos-comunes\\_20200516/](https://www.chvnoticias.cl/bolsillo/servicios-cortar-pago-gastos-comunes_20200516/)

Ministerio de Urbanismo (1997). *Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria*. Chile: Gobierno de Chile.

Nanning, R. (11 de Diciembre de 2020). *CHV Noticias*. Obtenido de Es electrodependiente, no pudo pagar la cuenta de la luz y el administrador del edificio le cortó el suministro:  
[https://www.chvnoticias.cl/cazanoticias/corte-santiago-ordeno-administrador-edificio-reponer-suministro-mujer-electrodependiente\\_20201211/](https://www.chvnoticias.cl/cazanoticias/corte-santiago-ordeno-administrador-edificio-reponer-suministro-mujer-electrodependiente_20201211/)

Orrego, J. A. (2017). ¿Vulnera garantías constitucionales el inciso 3° del artículo 5 de la Ley 19.537? *www.repositorio.uff.cl*, 25-26.

Corte Suprema. Rol N° 1.193-2012 (28 de Marzo de 2012, Chile).

Tribunal Constitucional. Rol N° 2.699-14 (27 de Enero de 2015, Chile).

Gobierno de Argentina (s.f.). *www.argentina.gob.ar*. Obtenido de Argentina.gob.ar:  
<https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/propiedad-horizontal#titulo-8>

Mañalich Raffo, J. P. (2011). El Principio Ne Bis In Idem en el Derecho Penal Chileno. *Revista de Estudios de la Justicia*, 140-169.

Figueroa, G. (18 de febrero de 2021). Estudio señala que 65% de los chilenos se endeudan para enfrentar gastos de marzo. (D. UChile, Entrevistador).

DiarioUchile. (18 de febrero de 2021). *www.radio.uchile.cl*. Obtenido de RadioUchile:  
<https://radio.uchile.cl/2021/02/18/estudio-senala-que-65-de-los-chilenos-se-endendun-para-enfrentar-gastos-de-marzo/>

Comisión para el Mercado Financiero. (06 de enero de 2021). *Prensa y Presentaciones*.  
Obtenido de CMFChile.cl:  
<https://www.cmfchile.cl/portal/prensa/615/w3-article-46791.html>

Corte de Apelaciones de Concepción. Rol N°640-2010 (21 de enero de 2011, Chile).

Corte Suprema. Rol N° 1127-2011 (14 de abril de 2011, Chile).

Figueroa Valdes, J. M. (2013). *La Copropiedad Inmobiliaria, Cuarta Edición*. Santiago, Chile: Thomson Reuters Chile.

Corte de Apelaciones de Santiago. Protección N°69.637-2020, N°69.637-2020 (02 de Diciembre de 2020, Chile).