



2023

REPÚBLICA DE CHILE
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia

Rol 13.033-2022

[1 de marzo de 2023]

**REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD POR
INCONSTITUCIONALIDAD RESPECTO DEL ARTÍCULO 27 DE LA
LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA**

BORIS ALBERTO SAAVEDRA MATTE

EN EL PROCESO ROL N° 37.065-2017, SEGUIDO ANTE EL VIGESIMOPRIMER
JUZGADO DE LETRAS EN LO CIVIL DE SANTIAGO, EN CONOCIMIENTO DE LA
CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO BAJO EL ROL N° 10.091-2019 (CIVIL)

VISTOS:

Con fecha 14 de marzo de 2022, Boris Saavedra Matte, ha presentado un requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto de los artículos 27 y 33, inciso final, de la Ley N° 19.537, para que ello incida en el proceso Rol N° 37.065-2017, seguido ante el Vigésimoprimer Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en conocimiento de la Corte de Apelaciones de Santiago bajo el Rol N° 10.091-2019-Civil.

Como se indicará posteriormente, el requerimiento fue declarado admisible únicamente respecto de la siguiente disposición legal:

“Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria

(...)

Artículo 27. *La copia del 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, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.*

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.”.



Síntesis de la gestión pendiente y del conflicto constitucional sometido al conocimiento y resolución del Tribunal

Indica el actor que es dueño de un departamento ubicado en calle Las Hortensias, en la comuna de Providencia, adquirido en agosto de 2015, percatándose de que le cobraban un gasto común mensual superior al que le habría correspondido, ya que el monto era equivalente al de todo el Edificio. Los únicos gastos que tiene el inmueble corresponden a cuentas de aguas y electricidad.

La anterior propietaria le informó que antes de la venta había iniciado acción judicial en el Primer Juzgado de Policía Local de Providencia contra quien administraba el edificio, una persona que también era copropietaria, en tanto le había aumentado el valor de cobro de gastos comunes a uno idéntico a su unidad, pesa a que la primera tenía un departamento con casi la mitad de los metros cuadrados respecto de la administradora.

Añade que por sentencia de enero de 2016 se estableció que la unidad del 5to piso del requirente debía solo contribuir en un 12,5% en base al método de los metros cuadrados y que era conteste con lo establecido en todas las escrituras de compraventa del edificio, de acuerdo a la antigua ley de venta por piso 1, al cual el edificio se encontraba acogido, porcentaje que no fue respetado ni cumplido por quien administraba el edificio, insistiendo en cobrarle un porcentaje mayor, esta vez aplicando un método distinto de prorrato y negándose en reiteradas ocasiones a rendir cuentas al ejecutado.

Por ello, explica, inició acción de rendición de cuenta ante el Primer Juzgado de Policía Local respecto de los últimos tres años. Del periodo de 2014 la ejecutante administradora y Presidenta de Comité, también dueña del cuarto piso del edificio, se negó a rendir cualquier tipo de documento para fundamentar los gastos comunes; por el año 2015 se establecieron gastos de los que aproximadamente el 62% no tenía respaldo legal, lo mismo para el año 2016, en que no tenía respaldo el 75,18% de los supuestos gastos comunes.

Agrega que se aprobó sin quorum un nuevo Reglamento de Copropiedad, en el año 2017, cambiando el método de prorrato de gastos comunes a avalúo fiscal. Junto a ello se acogió al Edificio a la Ley de Copropiedad N° 19.537, y se utilizó la acción ejecutiva establecida en la ley en su contra de forma retroactiva para cobrarle supuestas deudas de gastos comunes que habría mantenido en meses de 2015, en el año 2016, utilizando, explica, el subterfugio de que esta ley establecía que el solo abuso de cobro del gasto común firmado por el administrador, en este caso la Presidenta de la Comunidad-Administradora, y copropietaria del 4to piso, sin más, tenía mérito ejecutivo. Añade que, a lo anterior, se agregaron intereses injustificados.

La causa de este cobro quedó radicada en el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, a través de una demanda ejecutiva en que el único medio de prueba correspondía a un “aviso de cobro” firmado y creado por la ejecutante propietaria que ostentaba la doble calidad de administradora y presidenta del Comité de una comunidad de seis departamentos.

Pese a un peritaje contable, testigos contestes en los hechos y no tachados, oficios a Banco Estado y copias de expediente sustanciados ante el Juzgado de Policía Local, ello fue desestimado por el Tribunal, determinado que el aviso de cobro de gasto común era plena prueba, contrariando, explica, todas las leyes que sancionan los medios de prueba del Código de Procedimiento Civil, al grado de establecer, además,



que los intereses tenían el carácter ejecutivo. Se prefirió creer al ejecutante no obstante continuar su parte pagando el gastos común mes a mes.

Así, explica, y luego de un informe de la Brigada de Delitos Económicos de la Policía de Investigaciones, se constata que los números establecidos en el denominado “aviso de cobro de gasto común” no corresponden a la realidad, que no ha podido ejercer una defensa real, dado que, conforme el rigor de la ley, basta sólo que el administrador de la comunidad, que en este caso se confunde con la Presidenta y copropietaria de un departamento, indica a fojas 6, invente un aviso de cobro de gastos comunes con cualquier valor y sin necesidad de justificarlos, incluso contra documentación y rendición de cuentas como es del caso, sin virtualmente ninguna posibilidad de defenderse, detener o discutir la acción ejecutiva de embargo y posterior remate de bienes del ejecutado, incluso contra abultada prueba en contrario.

Indica que en la gestión se encuentra pendiente un recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia dictada por el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago en que negó lugar a casi todas las excepciones opuestas, acogiendo una excepción de pago parcial y restarles valor a todos los medios de prueba aportados.

Por lo expuesto es que la normativa impugnada vulnera en el caso concreto la Constitución, indica el actor.

En primer término desarrolla vulneración al artículo 19 N° 2, de la Constitución. Señala que desde la perspectiva del procedimiento ejecutivo se evidencia una asimetría, en cuanto se trata de un título indubitado, sobre el cual existe una presunción de veracidad, lo que limita las capacidades de defensa, en que es posible generar un título ejecutivo por parte de la ejecutante, por sí y ante sí, incluso con prueba en contrario.

Así, al otorgar el artículo 27 de la Ley N° 19.537 mérito ejecutivo al aviso de cobro del Gasto Común, deja desprovisto de todo medio de defensa al ejecutado, puesto que todos los documentos que sustentan el aviso de cobro se encuentran en poder del Ejecutante (y que por lo demás en este caso no existen), quien no está obligado a exhibirlos, incluso pudiendo esconderlos y/o inventar valores, con lo cual se deja en la completa indefensión al ejecutado.

Al otorgarle una calidad mérito ejecutivo genera una presunción respecto del valor que el administrador-presidente del comité de esta comunidad determine cobrar como Gasto Común, que lo eleva a una posición de privilegio, en el sentido de que los documentos que emanan de ella bajo el título de gastos comunes no pueden ser discutidos durante la acción de ejecución y embargo.

Agrega que se transgrede el artículo 19 N° 3 de la Constitución, en la garantía de igual protección de la ley en el ejercicio de los derechos, y de un procedimiento e investigación racionales y justos. Al establecer que el aviso de cobro de gasto común tiene mérito ejecutivo, se afecta el derecho del ejecutado de poder defenderse contra la posible arbitrariedad del ejecutante-administrador presidente del comité de esta comunidad, no otorgando la legislación un medio de impugnación de dicho estado de cuentas, poniendo en riesgo el patrimonio del ejecutado, puesto que dicha asimetría permite el embargo de sus bienes, el ingreso forzoso a su propiedad y eventual remate, pudiendo quedar virtualmente en la calle, y sin ningún medio de defensa o de resarcirse de dichos perjuicios.



La naturaleza del Juicio Ejecutivo y las posibilidades de impugnación del aviso de cobro de gastos comunes son casi nulas, toda vez que no puede discutirse la veracidad y procedencia de los gastos mencionados en este procedimiento de ejecución, o si se encuentra aplicaba correctamente la proporción que le corresponde a mi mandante, como ya hemos hecho presente.

Añade contravención al artículo 19 N° 24, de la Constitución, afectándose el derecho de propiedad. A través de la suscripción de un documento que emana del mismo ejecutante sin ninguna intervención de terceros, tiene la misma exigibilidad en un juicio ejecutivo que cualquier otro equivalente jurisdiccional que necesariamente involucra al menos al ejecutado o bien a un tercero imparcial.

Finalmente, expone vulneración al numeral 26 del artículo 19 de la Constitución. Señala que se quebrantan los derechos en su esencia, al atribuir mérito ejecutivo a un documento emanado de la ejecutante, lo que se hace efectivo en el patrimonio del ejecutado, no existiendo un vínculo jurídico o un control que evite la arbitrariedad de esta herramienta grave.

Tramitación

El requerimiento fue acogido a trámite por la Segunda Sala, a fojas 102, con fecha 25 de marzo de 2022. Posteriormente fue declarado parcialmente admisible a fojas 464, por resolución de 18 de abril de 2022, confiriéndose traslados de fondo.

A fojas 473, en presentación de 9 de mayo de 2022, evacúa traslado la parte de Comunidad Edificio Las Hortensias, solicitando el rechazo del requerimiento.

Expone que en virtud del control concentrado de la constitucionalidad de los actos ejercido ante este Tribunal, ello debe limitarse a conocer el precepto para determinar si su aplicación es, o no, contraria a la Carta Fundamental. Cualquier cuestión de hecho que diga relación con el fondo del asunto controvertido que se alegue en el requerimiento no debe ser tomado en consideración, pues para ello existe el procedimiento de lato conocimiento. Así, explica, el requirente hace alusión a cuestiones de hecho que no dicen relación con la constitucionalidad del precepto alegado, sino que las señala con una aparente intención de que vuelvan a ser discutidas y revisadas, a pesar de ya haber sido alegadas y rechazadas en el procedimiento de primera instancia.

El título ejecutivo es aquella declaración solemne a la cual la ley le otorga, específicamente, la fuerza indispensable para ser el antecedente inmediato de una ejecución. El artículo 434 del Código de Procedimiento Civil señala cuáles son los títulos ejecutivos, lo que es relevante respecto del numeral 7°, en tanto ostenta dicha calidad cualquiera otro título a que las leyes den fuerza de ejecutiva.

Añade que la parte requirente, al alegar la inaplicabilidad del artículo 27 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, lo hace atacando el título ejecutivo y la obligación que consta en el mismo. Y, agrega, el título ejecutivo puede tener su origen o fuente en una manifestación de voluntad del órgano judicial, como en una sentencia; otras, en una manifestación de voluntad de los particulares, como un contrato; y otras, en una manifestación de voluntad del órgano administrativo, como una lista de deudores de contribuciones morosas, facturas, un aviso de cobro de gasto común.



Deben cumplir ciertos requisitos, como que la obligación debe constar en un título ejecutivo: en este caso el aviso de cobro de gastos comunes firmado por el administrador tendrá mérito ejecutivo según lo que señala el artículo 27 de la Ley 19.537 y, además, dicho título se subsume en lo señalado en el artículo 434 N°7 del Código de Procedimiento Civil; debe ser actualmente exigible; contener una obligación líquida y determinada; y que la obligación ejecutiva no esté prescrita.

Así, refiere, se cumple con todos los requisitos para que el título sea ejecutivo pues ellos nada dicen acerca del ánimo, intención o calidad de la persona u órgano de que emana. El título emana de la administración de la comunidad y de la voluntad corporativa de la asamblea de copropietarios, por lo que la determinación de cobro tiene las medidas de imparcialidad necesarias, al contrario de lo que propone la requirente.

Sobre el título tiene su origen en la voluntad de la asamblea de copropietarios y sobre esa voluntad corporativa nace el título ejecutivo. En nuestro ordenamiento jurídico existen diversos títulos ejecutivos que emanan de la parte ejecutante, como son las facturas, las nóminas de empleadores deudores de cotizaciones previsionales emanadas de Administradoras de Fondos de Pensiones y Administradoras de Fondos de Cesantía, la nómina de deudores morosos de la Tesorería General de la República, entre otros.

Cita, también, a tal efecto, lo que sucede con la factura, título ejecutivo que emana del presunto ejecutante y que se transformará en título ejecutivo perfecto cuando reclamado en contra de su contenido o de la entrega de mercaderías. Lo mismo es lo que ocurre en el caso del aviso de cobro del artículo 27 de la Ley N° 19.537, en que el título ejecutivo emana del Comité de Administración y debe ir firmado por el administrador, sin perjuicio de los métodos de defensa que existen en contra este.

Por lo expuesto, indica, no se producen las vulneraciones constitucionales alegadas en el requerimiento. No puede ser discriminatoria y arbitraria una ley que hace nacer el título ejecutivo desde la voluntad soberana de la asamblea de copropietarios, en tanto aplica a todos. No afecta su derecho a defensa, en tanto tiene diversos modos de oponerse a la ejecución.

El propietario puede defenderse mediante la asistencia a las asambleas ordinarias y extraordinarias citadas por el Comité de Administración, pues, al celebrarse dicha asamblea el propietario (futuro ejecutado) puede oponerse a la forma de cobro de los gastos comunes, puede votar en contra lo propuesto por el comité e incluso puede solicitar se agreguen puntos de discusión a la tabla a revisar.

Con el asunto judicializado, el ejecutado puede alegar la falta de integridad o falsedad del documento que contiene el título ejecutivo, mediante la objeción de documentos según lo dispuesto en el artículo 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil. Además, puede oponer las excepciones expresadas en el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil. Unido a ello, puede hacer reserva de derechos conforme lo dispone el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil.

Desarrolla la parte requerida que es fundamental para que puedan funcionar los condominios que los gastos comunes tengan una forma de cobro ejecutivo, de lo contrario sería un verdadero abandono a los derechos y obligaciones connaturales a una forma de convivencia.

No se transgrede, por lo indicado, el debido proceso. La ejecutada tiene diversos mecanismos para defenderse de la acción, conforme lo indicado. Conforme la



tesis de la parte requirente, lo inconstitucional sería, más bien, el juicio ejecutivo, lo que no puede tener asidero.

Finalmente, argumenta que no se transgrede el derecho de propiedad ni la garantía del contenido esencial de los derechos. El derecho de propiedad que se ve afectado en el procedimiento ejecutivo en cuestión es en realidad el derecho de propiedad del ejecutante, toda vez que el ejecutado no ha dado cabal cumplimiento a su obligación de pago de gastos comunes lo que produce un perjuicio directo a la comunidad.

A fojas 484, en resolución de 17 de mayo de 2022, se trajeron los autos en relación.

Vista de la causa y acuerdo

En Sesión de Pleno de 15 de septiembre de 2022 se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y los alegatos de la abogada María Leonarda Villalobos Mütte, por la parte requirente, y del abogado Federico Allendes Silva, por la parte de la Comunidad Edificio Las Hortensias, adoptándose acuerdo con igual fecha según certificación del relator.

Y CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES GENERALES

PRIMERO: Que el presente requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad ha sido interpuesto por don Boris Saavedra Matte, quien expone que en su calidad de propietario de un departamento ubicado en la comuna de Providencia, el que habría adquirido el año 2015, se ha enfrentado a una serie de discordancias con la administración del edificio a propósito de los montos de gastos comunes que le habrían sido cobrados, las que indica, se remontarían incluso a la anterior propietaria de la unidad, la que habría judicializado el tema, no obstante lo cual dichas divergencias perdurarían.

SEGUNDO: Que, en este contexto, el requirente expone que en el año 2017 habría accionado judicialmente a fin de que se rindiera cuenta por parte de la administración del edificio en comento, agregando que dentro de aquella misma anualidad se habría procedido a aprobar un Reglamento de Copropietarios, oportunidad en la que se habría definido la modalidad de prorratio de gastos comunes, estableciéndose la misma en atención al avalúo fiscal del inmueble y no a los metros cuadrados de la unidad, lo que -según el requirente- se traduce en un cobro mayor de lo que se habría determinado judicialmente a propósito de la acción judicial que reseña y que se habría desarrollado en forma previa a que él adquiriese el departamento en cuestión.

TERCERO: Que, junto a lo indicado, sostiene que el Reglamento de Copropietarios a que hace mención fue la oportunidad que se habría aprovechado para incorporar al edificio al régimen de Copropiedad Inmobiliaria reglado en la entonces vigente Ley N° 19.537, para luego, valiéndose de dicho cuerpo legal proceder a cobrar una serie de montos correspondientes a gastos comunes que habría adeudado, para lo cual se habría recurrido al mérito ejecutivo que la normativa en



comento le otorgaría al aviso de cobro de gastos común emitido por la propia administración de la comunidad del edificio.

CUARTO: Que es precisamente en este contexto, que el requirente cuestiona la constitucionalidad derivada de la aplicación al caso concreto, del precepto legal contenido en el artículo 27 de la Ley N° 19.537, por estimar que aquel permite a la administración del edificio efectuar un cobro excesivo y no ajustado a derecho de montos correspondientes a gastos comunes, los que se habrían sustentado en un Reglamento de Copropiedad aprobado sin respetar el quórum legal necesario, todo lo cual se traduciría en un beneficio para los miembros del Comité de Administración y los restantes copropietarios, en perjuicio de su persona (expresiones contenidas a fojas 4 del requerimiento).

II. RESPECTO AL REGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

QUINTO: Que a modo de contextualizar la problemática sometida a conocimiento y decisión de esta Magistratura, resulta pertinente referirse a la regulación contenida en la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, dentro de cuyo cuerpo legal se encuentra el precepto legal requerido de inaplicabilidad y a cuya normativa se encontraría adscrita la comunidad del edificio en que se encuentra el inmueble respecto del cual se pretende el cobro de los gastos comunes discutidos.

SEXTO: Que al respecto, cabe indicar que la regulación expresada en la Ley N° 19.537 respondió a la necesidad de regular un fenómeno de creciente desarrollo en las urbes del país, como era la proliferación de edificios y consecuentemente de departamentos en que habitaban personas que debían relacionarse inevitablemente con quienes a su vez habitaban otros departamentos, debiendo además en dichas circunstancias compartir una serie de espacios en común, con la consiguiente necesidad de reglar tales relaciones. En efecto, al revisar la historia legislativa de la Ley en comento, nos encontramos con que el mensaje de la iniciativa destacaba lo siguiente: *“En nuestro país casi el 83% de la población vive en las áreas urbanas de grandes ciudades tales como Santiago, Valparaíso y Concepción. La posibilidad de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal responde al deseo de la población chilena de habitar en las grandes ciudades y, al mismo tiempo, evita que éstas continúen con el proceso de expansión que las torna ineficientes por falta de infraestructura, que origina una disminución de la calidad de vida de sus habitantes y que da lugar a grandes inversiones para superar las externalidades negativas producto de la necesidad de atender los requerimientos de la vida urbana y proporcionar a los ciudadanos un hábitat adecuado.”* (Historia de la Ley N° 19.537 Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, p.3)

SÉPTIMO: Que en este contexto el reseñado mensaje expresaba que *“resulta urgente contar con una ley que regule adecuadamente la vida en comunidad que se origina de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a los edificios y viviendas que se diseñen y construyan para ser habitados bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria.”* (Ibid). Efectivamente, hasta la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537, dentro de nuestro ordenamiento jurídico encontrábamos como normativa reguladora de estas modalidades de vida en comunidad a la Ley N° 6.071 de 1937, cuerpo legal que permitió que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios, manteniéndose ciertos bienes en copropiedad y la Ley N° 16.742 de 1968, que permitió que los conjuntos



habitacionales pudieran acogerse a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal.

OCTAVO: Que de este modo, la regulación contenida en la Ley N° 19.537 tuvo la trascendencia de ser un cuerpo legal que vino a recoger las necesidades de la nueva vida en las urbes y a fijar un régimen normativo moderno y especialmente dedicado a la comunidad surgida a partir de la vida en edificaciones. Finalmente, a través de sus disposiciones se pretendía favorecer el entendimiento entre los copropietarios y favorecer la vida en comunidad. A partir de esta premisa, el artículo 1° de la Ley N° 19.537 señaló como objetivo, regular *“un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.”*. De este modo, este cuerpo legal venía a armonizar el derecho exclusivo de propiedad que cabe a los habitantes del edificio respecto de cada una de las unidades, con la existencia de una comunidad respecto a los bienes de dominio común.

NOVENO: Que dentro de la lógica descrita, la Ley N° 19.537 define los bienes comunes en el artículo 2 numeral 3°. Y luego, el artículo 4° a propósito de estos impone un deber a los distintos copropietarios, al señalar que *“[c]ada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.”*. Como se advierte, constituye un deber de todo copropietario el concurrir al pago de los gastos comunes, como contrapartida a los derechos que les corresponden en aquellos bienes comunes. Y como elemento de particular interés para la controversia planteada en la especie, aquellos gastos comunes cuentan con un criterio general de división, el que está dado por la proporción del derecho que a cada propietario corresponda en dichos bienes comunes. Pero tal criterio debe entenderse como aquel que rige en ausencia de otra modalidad diversa que los mismos copropietarios hubieran acordado y que estuviese plasmada en el reglamento de copropiedad. En otros términos, puede entenderse como un régimen supletorio de prorrateo de los gastos comunes en ausencia de acuerdo expreso de los integrantes de la comunidad.

DÉCIMO: Que lo anterior resulta concordante con la estructuración del régimen de copropiedad inmobiliaria, donde el reglamento constituye el instrumento normativo que la propia comunidad se da a sí misma para armonizar y reglar sus relaciones. Por ello el artículo 28 de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria se refiere detalladamente a los fines que deben orientar ese reglamento y, a título meramente ejemplar, menciona: *“a) Fijar con precisión sus **derechos y obligaciones recíprocos**; b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes. d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4°. e) Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5°...”*

UNDÉCIMO: Que señalado lo anterior, forzoso resulta reconocer el valor del reglamento dentro de la vida en comunidad, así como su trascendencia al regular una



serie de aspectos que inciden directamente en la vida de todos los habitantes de la comunidad y de ahí, que la ley contemple numerosas disposiciones que reglan su otorgamiento, instancias de participación en su elaboración e incluso posibilidad de impugnar judicialmente sus disposiciones o la forma en que ha sido otorgado dicho reglamento, en los términos que consigna el artículo 31 del cuerpo legal en comento.

DECIMOSEGUNDO: Que siendo de este modo y sin que resulte justificado seguir explayándose acerca de la normativa en materia de copropiedad inmobiliaria, la breve reseña efectuada puede ser importante para apreciar como el reglamento que la comunidad se da a sí misma, respetando el procedimiento y los quórums correspondientes, es el que, en definitiva, regula la vida en comunidad, contexto en el cual se desarrolla la controversia de la especie. Y es en dicho orden de ideas que corresponde analizar si las infracciones constitucionales planteadas por la parte requirente son efectivas, derivan de la aplicación del precepto legal cuya inaplicabilidad solicita y si, finalmente, ameritan un pronunciamiento estimatorio del presente requerimiento por parte de esta Magistratura.

III. DEL CASO CONCRETO

DECIMOTERCERO: Que dentro del conflicto que plantea el requirente resulta evidente el cuestionamiento a los actos de la administración de la comunidad. En efecto, comienza su presentación haciendo hincapié en la decisión de la administradora del edificio de aumentar el valor de sus gastos comunes sin que tal decisión se justificara considerando las dimensiones de su departamento en relación a otras unidades del edificio. Del mismo modo, y a propósito de la acción de rendición de cuentas interpuesta por el requirente, este mismo hace presente que en el transcurso de dicho proceso judicial habrían quedado expuestas una serie de deficiencias e irregularidades en el actuar de la administración, expresadas en eventuales gastos sin respaldo legal. Y luego de ello, señala que, en paralelo al reseñado juicio, la administración del edificio se habría concertado para, de manera afín a sus intereses, aprobar un Reglamento de Copropiedad y a partir de aquella data dar cumplimiento a los presupuestos de la Ley N° 19.537 e incorporar el edificio al régimen de copropiedad inmobiliaria. Finalmente razona indicando que esta estrategia sería de la que se habría valido la indicada administración para perseguir los montos de deuda por gasto común que el requirente rechaza.

DECIMOCUARTO: Que lo cierto es que la naturaleza de control de constitucionalidad concreto que subyace a la acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad obliga a esta Magistratura a considerar con particular interés las características del caso específico y la afectación esgrimida por el requirente. En este contexto, forzoso resulta apreciar que luego de la descripción de hechos que se ha reseñado, el propio requirente indica:

“En resumen, se creó un Reglamento de Copropiedad, sin los quorums necesarios, para de esta forma acoger un Edificio a una Ley de Copropiedad a la cual no estaba acogido y cambiar los sistemas y porcentajes de prorrato, procediendo a cobrar una supuesta deuda generada con anterioridad la cual no podían ni pudieron demostrar en su oportunidad, a lo que además agregaron intereses injustificados, que la Jurisprudencia reiterada de las Cortes ha determinado que no tienen mérito ejecutivo por cuanto la ley no les da dicho carácter. Todo esto en beneficio en beneficio del resto de los miembros del comité y comunidad pero en perjuicio de esta



parte.” (expresión contenida en el numeral 8 de la presentación, a fojas 4 del expediente)

De este modo, se evidencia que el verdadero reproche que se efectúa no guarda relación con la constitucionalidad derivada de la aplicación del precepto legal contenido en el artículo 27 de la Ley N° 19.537, en cuanto contempla el carácter de título ejecutivo del aviso de cobro de gastos comunes, sino más bien se reprocha la ilegalidad que habría precedido a la elaboración del Reglamento de Copropiedad para sobre la base de aquella regulación, incorporar al edificio al régimen de copropiedad inmobiliaria, dentro del cual se encuentra la normativa reprochada.

DECIMOQUINTO: Que, a lo anterior, se puede agregar que por sobre el mérito ejecutivo del aviso de cobro de gastos comunes, el requerimiento cuestiona los montos que se pretenden cobrar por medio de dichos títulos, tal como se aprecia en el punto 12 de su presentación, donde expresamente consigna:

“la nueva prueba acompañada en segunda instancia, entre que los que destacan el informe policial de la Brigada de Delitos Económicos de la Policía de Investigaciones de Chile, que luego de 7 meses de investigación, llega a la conclusión que como “MODO DE OPERAR: ...conforme los antecedentes que obran en la presente investigación, los imputados...se habrían confabulado aprovechando que estaban al mando de la comunidad del lugar en que viven, para proceder a cobrar dineros a sumas más elevadas de la que correspondería pagar...”, sumado a la reciente confesional de doña [...], tesorera del Comité y propietaria del 3er piso, que en el punto 19 desconoce que hayan ingresado las cifras que supuesta y posteriormente gastaron a títulos de Gastos Comunes, y en el punto 12 recalca que los gastos comunes se hicieron de acuerdo al metraje de los departamentos, sirve para evidenciar y solventar la posición del recurrente, de que los números establecidos en el ya mencionado “Aviso de Cobro de Gasto Común”, no corresponden a la realidad bajo ninguna circunstancia.”

Pues bien, si el verdadero objeto de reproche para el caso particular se vincula con la actuación contraria a derecho del Comité de Administración, el que se expresaría en los aspectos antes reseñados, los que serán objeto de discusión en la gestión judicial pendiente, no se advierte el verdadero sustento de la presente solicitud de declarar inaplicable una norma que otorga mérito ejecutivo al instrumento que se fundaría en aquellas actuaciones irregulares. Dicho en otros términos, si las supuestas actuaciones ilegales se discutirán ante el Tribunal de Alzada, siendo este quien decidirá el asunto, no se vislumbra el sentido de pretender que se declare inaplicable la norma que sustenta la ejecutoriedad del instrumento que da pábulo a dicha supuesta ilegalidad, pues de hacerlo simplemente se estaría consiguiendo que en caso que el resultado en la instancia judicial no sea el pretendido por el requirente, la eventual declaración de inaplicabilidad se constituirá en una barrera que en definitiva impedirá que se cobren los montos que el tribunal de la instancia determine como ajustados a derecho.

DECIMOSEXTO: Que en lo relativo al cuestionamiento del carácter de título ejecutivo de los avisos de cobro de gasto común, huelga indicar en primer término que el título ejecutivo es un instrumento al cual la ley le atribuye la fuerza necesaria para exigir el cumplimiento de la obligación de que da cuenta. De ahí que se haya definido como *“aquel documento que da cuenta de un derecho indubitable, al cual la ley atribuye la suficiencia necesaria para exigir el cumplimiento forzado de la obligación en él contenida”*. (Raúl Espinoza Fuentes, “Manual de Procedimiento Civil,



El juicio Ejecutivo”, Undécima Edición, p. 11). El mismo autor destaca que solo la ley puede crear títulos ejecutivos y en caso alguno ellos pueden provenir de la simple decisión de los particulares. Lo anterior sin duda tiene su fundamento en el interés público que subyace a tales títulos.

DECIMOSEPTIMO: Que, en este sentido, el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil en su numeral 7° alude a aquellos títulos a los que la ley entregue fuerza ejecutiva. Dentro de esta descripción cabe enmarcar el mérito ejecutivo que se le otorga a los avisos de gastos comunes a que se refiere el artículo 27 de la Ley N° 19.537, sin que pueda estimarse que ello suponga *a priori* una vulneración constitucional, pues como hemos expresado, el verdadero fundamento de ese carácter no está en la administración que emite el documento, sino en la ley que regula detalladamente los presupuestos del mismo para poder estar revestido de la suficiencia necesaria que faculte a exigir su cumplimiento.

DECIMOCTAVO: Que a mayor abundamiento y tal como hemos indicado previamente, de los antecedentes del caso concreto no se advierte el modo en que la aplicación de la norma haya vulnerado las garantías constitucionales del requirente, pues lo que este último cuestiona en realidad es la legalidad de aquel título, esto es, el cumplimiento de los presupuestos legales necesarios para que esté dotado de tales atributos, pero ello es una cuestión diversa a la constitucionalidad del título mismo. Por ello, estimamos que el conflicto que expone el requirente alude a una cuestión que escapa a la constitucionalidad concreta de la norma impugnada y más bien se vincula a una controversia de naturaleza legal, que como tal compete a los tribunales de la gestión judicial pendiente.

DECIMONOVENO: Que lo antes dicho queda evidenciado al analizar que si el aviso de cobro utilizado como título ejecutivo hubiese cumplido con los presupuestos legales -que objeta en su presentación el requirente- probablemente no se estaría cuestionando el precepto legal del artículo 27 de la Ley N° 19.537, por cuanto no habría nada que reprocharle al mismo, lo que pone de manifiesto que la verdadera objeción que propone el requirente no es de constitucionalidad, sino que de legalidad, vinculada con supuestos incumplimientos normativos de parte de quienes emiten el título ejecutivo en cuestión, aspectos que como tales, escapan a las competencias de esta Magistratura.

VIGÉSIMO: Que por lo demás, desde los albores de la regulación jurídica de la vida en comunidad de edificios se ha expresado esta lógica de reconocer la validez y fuerza ejecutiva de las decisiones adoptadas por la comunidad, expresadas en las instancias y por medio de los instrumentos legalmente establecidos, sin que la regulación del artículo 27 de la Ley N° 19.583 que se cuestiona, constituya una innovación en la materia. En efecto, basta con tener presente que la Ley N° 6071, primera regulación orgánica y sistemática de la vida en comunidad de departamentos y que data de 1937, ya consignaba expresamente este principio al señalar en su artículo 16, lo siguiente:

“La copia del acta de la asamblea celebrada en conformidad al reglamento de copropiedad o al artículo anterior en que se acuerden expensas comunes, autorizada por el administrador, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.”

VIGESIMOPRIMERO: Que en el mismo sentido, esta misma idea que encontramos en el cuerpo legal de la Ley N° 19.537, objetada en la especie, ahora ha sido recogida en el cuerpo legal que ha sucedido a dicha ley, sustituyéndola, como es la Ley N° 21.442 o nueva Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Así, el artículo 32 de este



nuevo cuerpo legal reitera en equivalentes términos la regulación del artículo 27 de la Ley N° 19.537, evidenciando la utilidad y necesidad de contar con una normativa que permita a las comunidades adoptar los cursos de acción necesarios, con rapidez, pero también con certidumbre jurídica, para hacer efectivos los cobros acordados y consensuados por la comunidad y que son necesarios en definitiva para asegurar la viabilidad del edificio.

VIGESIMOSEGUNDO: Que, de este modo, los cuestionamientos a la legalidad de las decisiones de la comunidad o al actuar de sus administradores sin duda constituyen aspectos que merecen la mayor atención y protección del ordenamiento jurídico y ello precisamente se logra a través del ejercicio de las acciones correspondientes y de acreditar las alegaciones en las instancias judiciales pertinentes, donde en el marco de un debido proceso, se podrán adoptar las medidas necesarias para restablecer el imperio del derecho. Pero ello en caso alguno puede ser reconducido a un conflicto de constitucionalidad derivado de la aplicación de una norma que en su aplicación al caso particular no infringe norma constitucional alguna.

VIGESIMOTERCERO: Que a partir de lo expuesto, no advirtiéndose una afectación a las garantías constitucionales planteadas por el requirente que amerite un análisis de las mismas, unido a las particularidades del caso concreto sometido a conocimiento de esta Magistratura, así como a la convicción de que la cuestión debatida corresponde a un conflicto de índole legal que debe ser zanjado en las instancias judiciales pertinentes, esta Magistratura procederá a rechazar la presente acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, siendo así declarado en esta oportunidad.

Y TENIENDO PRESENTE lo preceptuado en el artículo 93, incisos primero, N° 6°, y decimoprimer, y en las demás disposiciones citadas y pertinentes de la Constitución Política de la República y de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional,

SE RESUELVE:

- I. QUE SE RECHAZA EL REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD POR INCONSTITUCIONALIDAD DEDUCIDO A FOJAS 1. OFÍCIESE.**
- II. ÁLCESE LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA EN AUTOS. OFÍCIESE.**
- III. QUE NO SE CONDENA EN COSTAS A LA PARTE REQUERENTE POR ESTIMARSE QUE TUVO MOTIVO PLAUSIBLE PARA LITIGAR.**

DISIDENCIA



Acordada con el voto en contra del Ministro señor CRISTIÁN LETELIER AGUILAR, quien estuvo por acoger la acción deducida a fojas 1, por las siguientes razones:

PRECEPTO LEGAL IMPUGNADO Y SU FUNCIÓN

1°. Que, en el presente proceso constitucional, se ha impugnado el artículo 27 de la Ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, disposición que tiene incidencia decisiva en el proceso Rol N°37065-2017, seguido ante el Vigésimoprimer Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en actual conocimiento de la Corte de Apelaciones de Santiago, por recurso de apelación, bajo el Rol N°10091-2019 (Civil);

2°. Que, la norma jurídica referida dispone lo siguiente:

“Artículo 27.- Ley N°19.537. La copia del 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, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.”;

3°. Que, dicha norma legal, crea un título ejecutivo de aquellos a que se refiere el artículo 434, N°7, del Código de Procedimiento Civil, el cual dispone que: “El juicio ejecutivo tiene lugar en las obligaciones de dar cuanto para reclamar su cumplimiento se hace valer alguno de los siguientes títulos: 7°. Cualquiera otro título a que las leyes den fuerza ejecutiva.”;

4°. Que, como es sabido, el título ejecutivo es el elemento fundamental de la acción ejecutiva, al punto de que una de las reglas de la ejecución es la de “*nulla executio sine titulo*”. El título ejecutivo, como instrumento, detenta una serie de características, que debiesen permitir tener por incorporada a él una obligación en forma indubitada;

5°. Que, ciertamente, la característica saliente es responder a un tipo legal, o manifestado en otros términos, únicamente son títulos ejecutivos los que la ley declara tales. Es el legislador, entonces, quien es el único que se encuentra habilitado para crear títulos ejecutivos, “*lo que ha sido entendido, tradicionalmente, como una garantía de la fiabilidad del documento respectivo, en cuanto continente de la obligación*” (SILVA ÁLVAREZ, Óscar (2022). Sobre los títulos ejecutivos generados sin la intervención del deudor. El Mercurio Legal);

6°. Que, concordante con lo precedente, cabe recordar que como lo ha considerado la jurisprudencia (Corte Suprema, Rol 34367-2017, considerando 10°) “el juicio ejecutivo, independientemente del texto legal que lo recoja, de aplicación general o especial, consiste en un procedimiento de carácter compulsivo o de apremio, donde todas las actuaciones se orientan hacia la realización de bienes para cumplir la obligación que consta ***en el título que le presta sostén y estriba sin lugar a dudas en la existencia de una obligación indubitada, cuya veracidad el***



legislador presume. Así lo ha manifestado la jurisprudencia: "El título ejecutivo presenta una naturaleza análoga a la de una prueba privilegiada en términos tales que el acreedor dotado de él goza de la garantía jurisdiccional de solicitar el embargo de bienes suficientes del deudor y todo el peso de la prueba recae sobre éste, quien debe desvanecer la presunción de autenticidad y de veracidad que el título supone, de donde fácil es concluir que si el ejecutado no rinde probanza alguna en apoyo de sus pretensiones, sus excepciones no pueden prosperar y ellas deben ser rechazadas" (SC Concepción, 14 de julio de 1967. RDJ., t. 64, sec. 2^a, pág. 34)".

En el mismo pronunciamiento citado (considerando 11^o), se da cuenta de que "el procedimiento ejecutivo en general tiene por objeto obtener el cumplimiento de **ciertas obligaciones de índole indubitable, convenidas por las partes en forma fehaciente** o declaradas por la justicia en los casos y con las solemnidades que la ley detalla";

7°. Que, como lo expresa la doctrina, "A su turno, la obligación contenida en el título, naturalmente, siempre ha tenido en consideración la intervención de la voluntad del deudor, quien la manifiesta en orden a asumir la obligación en el mismo documento. Hidalgo Muñoz lo insinúa -sin mayor desarrollo, por la obviedad de esta característica- cuando enseña que, uno de los elementos del título ejecutivo consiste en que: "...debe contener el reconocimiento o declaración de un derecho y su correlativa obligación", así como también cuando clasifica los títulos, de acuerdo con el número de voluntades que intervienen en su generación, en unilaterales y bilaterales, pero siempre concurriendo, al menos, la voluntad del obligado." (SILVA ÁLVAREZ, Óscar (2022). Sobre los títulos ejecutivos generados sin la intervención del deudor. El Mercurio Legal);

8°. Que, siguiendo a la doctrina, el título ejecutivo es "un elemento jurídico integrante de uno de los sistemas de protección del crédito denominado ejecución civil, y más concretamente, ejecución directa, en el cual se autoriza derechamente el uso de la coerción sobre la esfera jurídica patrimonial del deudor para de este modo obtener el cumplimiento de una obligación" (MENESES PACHECO, Claudio (2017). Estudios sobre el proceso civil chileno. Valparaíso: Prolibros Ediciones Ltda, p. 269).

Cuando se alude a la tutela efectiva del crédito por medio de la ejecución civil, y cuando se vincula lo anterior con los títulos extrajudiciales y los documentos públicos, "**nos estamos concentrando en esa coacción directamente dirigida sobre la esfera patrimonial del deudor, tendiente a obtener el cumplimiento forzado de la prestación a través de la sustitución de la intervención voluntaria del obligado por la actuación compulsiva de los órganos de ejecución. Y como esta intervención coercitiva implica, en definitiva, una agresión, se requiere dotar al procedimiento de la mayor cantidad de seguridades posibles...**" (MENESES PACHECO (2017) p. 271).

9°. Que, además debe considerarse que, para un acreedor, es ventajoso que su crédito conste en un instrumento al que la ley confiere mérito ejecutivo, toda vez que ello le permitirá acudir al respectivo procedimiento de ejecución, cuya primera resolución, es la que ordena el mandamiento de ejecución y embargo y en él cual, las posibilidades de defensa son menores a las que tiene el demandado en un procedimiento de cognición, encontrándose limitadas las excepciones que el demandado puede oponer a la demanda ejecutiva (art. 464 del Código de Procedimiento Civil).



Por el contrario, aquellos acreedores cuyos créditos no consten en un título ejecutivo (aún imperfecto), necesariamente tendrán que acudir a la vía ordinaria, enfrentando una tramitación lata, marcada, generalmente, por una amplia posibilidad de discusión y prueba, sin perjuicio de que puedan intentar la preparación de la vía ejecutiva bajo las reglas establecidas en el mismo Código de Enjuiciamiento;

10°. Que, en este sentido, se ha advertido que “el ordenamiento reconoce la existencia de títulos ejecutivos que no se han conformado como consecuencia de una actividad jurisdiccional, sino que se crean contractualmente por las partes, con prescindencia de un proceso declarativo previo”. Destacándose, en este sentido, que “atribuir a ciertos documentos la condición de títulos ejecutivos y con ello la posibilidad de acudir directamente al proceso de ejecución, sin previa declaración del derecho, comporta un privilegio procesal” (CORTÉZ MATCOVICH, Gonzalo (2003). Consideraciones sobre el mérito ejecutivo de la factura (A propósito de la Ley 19.983, que regula la transferencia y otorga mérito ejecutivo a la copia de la factura). En Revista de Derecho (Concepción), Año 2003, N° 214, p. p. 31);

11°. Que, tratándose entonces de un privilegio procesal, ha expuesto la doctrina, “para que la referida atribución de fuerza ejecutiva se mantenga dentro de los límites de la constitucionalidad – recuérdese la prohibición constitucional de establecer discriminaciones arbitrarias- (...) este privilegio procesal *debe venir justificado por razones de carácter objetivo*, es decir, por *consideraciones atinentes a los requisitos del documento*: sólo deben tener acceso directo a la ejecución aquellos documentos que proporcionen certeza suficiente sobre la existencia y subsistencia del deber de prestación que ellos contienen. Cuando la atribución de fuerza ejecutiva de determinados documentos no está basada en las garantías formales de que está rodeado, sino que en la condición personal del acreedor o en razones de política legislativa favorables a ciertas posiciones jurídicas como, por ejemplo, la de quienes conceden crédito, en cuanto esta función favorece el desarrollo de la actividad económica (...) se penetra en una zona de dudosa constitucionalidad” (CORTÉZ MATCHOVICH (2003) pp. 31-32)

12°. Que, particularmente relevante resulta lo dicho a propósito de títulos que, como el de la especie, es extrajudicial. Debiendo consignarse, por cierto, que, a propósito de este preciso título ejecutivo, contenido en el artículo 27 de la Ley N°19.537, la doctrina ha llamado la atención sobre que a su respecto, “**la ley no establece ningún mecanismo que asegure el carácter fehaciente del derecho que aparece documentado en el acta**” (CORTÉZ MATCOVICH (2003) pp. 32-33).

Al respecto, la doctrina procesal más reflexiva llama la atención sobre que “los títulos ejecutivos extrajudiciales no pueden consistir en cualquier tipo de documentación, pues ello conspiraría contra la necesidad de dar la certeza de forma y de mérito que debe caracterizar al crédito cuyo cumplimiento se trata” (MENESES PACHECO (2017) p. 271). Ello, pues “el título ejecutivo extrajudicial está llamado a operar como una herramienta de seguridad del crédito y de la obligación correlativa. Se trata de alcanzar certezas en cuanto al crédito, y protecciones de las esferas jurídicas tanto del acreedor como del deudor”, añadiéndose que “no todos los documentos están en situación de conducir a estos resultados”. Añadiendo que la economía y el tráfico jurídico “requieren instrumentos adecuados tanto para impulsar los negocios como



para evitar los excesos, y una ejecución efectiva debe partir de la base de este equilibrio” (MENESES PACHECO (2017) p. 272);

13°. Que, pese a lo anterior, en nuestro medio, no hay mayor profundización respecto a las exigencias formales de la dimensión documental que presentan los títulos ejecutivos, repitiéndose simplemente que los títulos ejecutivos constituyen documentos que dejan constancia fidedigna de una obligación líquida, actualmente exigible y no prescrita, a los cuales la ley les reconoce, la fuerza suficiente para exigir el cumplimiento forzado de una prestación, sin entrar en precisiones sobre las exigencias del documento en sí mismo. En este sentido, advierte MENESES PACHECO, ha habido una cierta relajación en torno a los requisitos esenciales de estos títulos, cuestión que se refleja en la variada cantidad de elementos a los cuales la ley atribuye esta calidad, haciendo presente que hay en nuestro ordenamiento más de 15 tipos de títulos ejecutivos, *“muchos de los cuales no pasan de ser meros instrumentos privados extendidos unilateralmente por el acreedor y sin intervención alguna del deudor”* (MENESES PACHECO (2017) pp. 273-274);

14°. Que, lo expuesto no resulta menor, pues el legislador ha equiparado, en términos de mérito, documentos de muy disímil origen y fisonomía, aplicándole, por regla general, el mismo proceso de ejecución. Así, por ejemplo, si luego de dictada una sentencia declarativa de condena, y salvo que se acuda a la ejecución incidental, la ejecución de la misma se habrá de realizar en el seno de un proceso ejecutivo (art. 434 N°1). La sentencia en cuestión, que se trata de ejecutar, procede de un proceso declarativo previo, frente a un órgano estatal imparcial, en que las partes tuvieron la posibilidad de incidir en la *“determinación de sus derechos”*, al decir del artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos. En cambio, frente a un título como el de la especie, basta un aviso de cobro de gasto común, que se encuentre extendido conforme al acta respectiva y que se encuentre **“firmado por el administrador”**. Con un título de dicha fisonomía se abre, sin modulación, la misma posibilidad de agresión a la esfera patrimonial del ejecutado, que en el caso de acreedor que venció previamente en un proceso de lato conocimiento.

Otro tanto puede afirmarse respecto del título ejecutivo extrajudicial por antonomasia, la copia autorizada de escritura pública (art. 434 N° 2), cuya confección corresponde a un Ministro de Fe Pública, característica que precisamente permite considerar que las declaraciones contenidas en el instrumento son las que hicieron los otorgantes, entre ellos, el deudor, encontrándose su formación sujeta a garantías, lo que no acontece, como se ha apuntado, con el título al que se refiere el precepto reprochado;

15° Que, doctrina muy calificada señala que un título ejecutivo es aquel que tiene la *“calidad o condición que la ley atribuye a determinados créditos que permite al acreedor ejercer su derecho en vía ejecutiva, aun careciendo de documento emanado del deudor que justifique la obligación”*(Couture, E., Vocabulario Jurídico, Facultad de Derecho de la Universidad de la República, Montevideo, año 1960).El instrumento que contiene el valor de los gastos comunes adeudados que emana del propio acreedor es de aquellos en que no interviene el deudor ejecutado, lo que ciertamente desde la perspectiva de los derechos fundamentales, es inaceptable en un Estado de Derecho Democrático;

16°. Que, al proceder así, el legislador ha colocado en una posición privilegiada al ejecutante, en desmedro del ejecutado y por cierto respecto de otros acreedores, sin



duda teniendo en mente el propósito loable de permitir el expedito cobro de las expensas comunes generadas en un régimen de copropiedad inmobiliaria, cuya importancia este disidente no soslaya y, por cierto, en un señero pronunciamiento de esta Magistratura, ha reconocido latamente (STC Rol N°2888, de 21-07-2016).

Sin perjuicio de que el fin perseguido resulta loable ,y en algunos casos atendibles, el antedicho privilegio aparece construido sobre la base de la conveniencia de un cobro expedito, considerando la importancia del crédito desde la posición del acreedor (la comunidad), sin miramientos a los requisitos del documento, en términos de encontrarse rodeado de garantías formales que proporcionen certeza suficiente sobre la existencia y subsistencia del deber de prestación que ellos contienen, como se ha apuntado ut supra, cuestión que riñe con la garantía de igualdad ante la ley y no discriminación arbitraria, constituyendo finalmente a la comunidad regida por la Ley N°19.537, en un grupo aventajado respecto de las posibilidades de ejecución de sus créditos, omitiendo garantías mínimas que protejan la posición del eventual ejecutado al momento de confeccionarse el respectivo título;

17°. Que, no puede perderse de vista que si el aviso al que se refiere el artículo 27 de la Ley N°19.537 se encuentra debidamente firmado por el administrador, quien por cierto no es un ministro de fe pública, constituye un título ejecutivo perfecto, sin necesidad de gestión preparatoria alguna que los perfeccione y por ende sin derecho a defensa alguno para los copropietarios acerca de lo que el administrador determine y posteriormente pretenda ejecutar, lo que además puede conllevar a arbitrariedades prohibidas en un Estado de Derecho Constitucional;

18°. Que, respecto de la existencia de deudas por concepto de gastos comunes y sus montos, el darles el carácter de título ejecutivo al aviso de gasto común, firmado por el administrador implica, a juicio de este disidente, privar al copropietario concernido del derecho a ser oído por un tribunal en la determinación de sus obligaciones -garantía elemental en el ordenamiento constitucional que nos rige- ya que las mismas pasan a ser legalmente indubitadas por constar en un título ejecutivo -una simple liquidación firmada por el emisor- y posteriormente en el juicio de ejecución, existe una merma significativa a la posibilidad de discutir la existencia de las mismas.

Hay, entonces, también una afectación derecho a defensa frente al cobro compulsivo de las obligaciones el Administrador decida unilateralmente fijar como existentes y morosas, pues su sola firma en el aviso de cobro respectivo resulta suficiente para despachar la ejecución, constriñéndose con ello, automáticamente las posibilidades de defensa del ejecutado, no obstante que la confección del respectivo aviso no se halla rodeada de garantías que proporcionen certeza suficiente sobre la existencia y monto de aquel crédito que se pretende cobrar. Todo lo cual ocurre en el caso concreto;

19°. Que, en virtud de lo razonado precedentemente, este Ministro disidente estuvo por acoger la acción de inaplicabilidad deducida;

Redactó la sentencia el Ministro señor JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ. La disidencia fue escrita por el Ministro señor CRISTIÁN LETELIER AGUILAR.



Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.
Rol N° 13.033-22-INA

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrada por su Presidenta, Ministra señora Nancy Adriana Yáñez Fuenzalida, y por sus Ministros señor Cristian Omar Letelier Aguilar, señor Nelson Roberto Pozo Silva, señor José Ignacio Vásquez Márquez, señora María Pía Silva Gallinato, señor Miguel Ángel Fernández González, señor Rodrigo Patricio Pica Flores y señora Daniela Beatriz Marzi Muñoz.

Autoriza la Secretaria del Tribunal Constitucional, señora María Angélica Barriga Meza.



8F50C43B-D2D2-4A98-A7CB-AFB9F3DED69E

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada. Su validez puede ser consultada en www.tribunalconstitucional.cl con el código de verificación indicado bajo el código de barras.