

C.A. de Santiago

Santiago, ocho de octubre de dos mil veinticinco.

Visto y teniendo presente:

Primero: Que, comparece el abogado Juan Pablo Guzmán Cifuentes, en representación de doña Jessica Ruth Hoffmann Pizarro, quien interpone acción constitucional de protección en contra de la Comunidad Loteo Cerro Santa Isabel y de Brisaguas SpA., por los actos que considera ilegales y arbitrarios, consistentes en denegar el acceso al suministro de agua potable, y, asimismo, cursar multas sin justificación, lo que vulnera las garantías consagradas en el artículo 19 N°s 1 y 24 de la Constitución Política de la República.

Expone que es dueña del lote 80-1 del Loteo Cerro Santa Isabel, con permiso de edificación otorgado por la Municipalidad de Colina el 19 de enero de 2023.

Indica que, a pesar de contar con edificación y permisos municipales válidos, tanto la Comunidad Loteo Cerro Santa Isabel como Brisaguas SpA., le han negado arbitrariamente la conexión a la red de agua potable, por cuanto para ello exigen una aprobación interna por parte de la comunidad que no está contemplada en la legislación vigente, haciendo presente que dicho procedimiento de aprobación fue creado por una comisión arbitraria en 2023, aplicando exigencias no exigidas a otros comuneros.

Afirma que, debido a lo anterior, el 30 de noviembre de 2024 se le impuso una multa por \$ 11.306.505 sin resolución fundada ni notificación formal, alegando que no ha podido acceder a los documentos que la justifican.

Denuncia la existencia de un sistema paralelo de normas y sanciones dentro de la comunidad, que desconoce y sobrepasa las atribuciones legales de la Dirección de Obras Municipales.

Previa referencia a las garantías constitucionales que entiende afectadas y a la normativa que estima pertinente, solicita que se declare la ilegalidad y arbitrariedad de las actuaciones de la Comunidad Loteo Cerro Santa Isabel y Brisaguas SpA., se ordene el suministro inmediato de agua potable y se deje sin efecto las multas impuestas, sin perjuicio de otras medidas que se puedan disponer para restablecer el imperio del derecho, con costas.

Segundo: Que, por la recurrida Comunidad Loteo Cerro Santa Isabel, evacuó informe la abogada Daniela Isabel Rojas Rivano, solicitando el rechazo del recurso por no existir acto u omisión ilegal ni arbitraria de su parte, argumentando que el loteo es una comunidad privada sujeta a un reglamento interno firmado por



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

Código: KCHXBEKSQKP

todos los copropietarios, incluyendo la recurrente y que las obligaciones del reglamento son vinculantes y forman un contrato conforme al artículo 1545 del Código Civil.

Aduce que la recurrente se obligó voluntariamente a respetar el reglamento del loteo al adquirir su propiedad, el que establece normas claras respecto a construcción, aprobación de proyectos, sanciones y acceso a servicios.

Denuncia, asimismo, que la recurrente incumplió el reglamento al iniciar la construcción de su vivienda en mayo de 2020 sin permiso municipal ni aprobación del Comité de Arquitectura del loteo, obteniendo el permiso de la Dirección de Obras Municipales de Colina recién en enero de 2023.

Expone que el Comité ha rechazado repetidamente sus solicitudes de conexión a agua potable por incumplimientos al reglamento, entre ellos: a) Distancias insuficientes a los deslindes, por cuanto se exigen 8 metros; tiene 5,85 y luego 6,53 metros; b) Falta de incorporación adecuada del medidor de agua en el proyecto; c) Pozo de agua construido sin acreditar derechos de agua.

En cuanto a las multas aplicadas, afirma que se aplicaron conforme al reglamento por: a) Construcción sin permiso del Comité de Arquitectura; b) Construcción sin permiso municipal; c) Construcción de pozo sin derechos de agua (multa inapelable), añadiendo que las sanciones están documentadas en la plataforma Edifito y fueron debidamente notificadas.

Relata que el cónyuge de la recurrente participó y aprobó los acuerdos del Comité de Arquitectura en los que se fijaron estas normas y sanciones.

Sostiene que no ha existido vulneración al derecho de propiedad por cuanto el acceso a la propiedad y su uso no han sido impedidos, pero sí se ha exigido el cumplimiento del reglamento comunitario, y que la situación de la recurrente se debe exclusivamente al incumplimiento reiterado de las normas contractualmente asumidas.

Tercero: Que, el ingeniero civil Pedro Pablo Serrano Pastor y el abogado Julio Reyes Lazo, en representación de Brisaguas SpA., evacuaron el informe requerido, solicitando el rechazo del arbitrio.

Exponen que su representada no ha cometido actos ilegales ni arbitrarios y que su actuación se enmarca en contratos válidamente celebrados con la Comunidad del Loteo Cerro Santa Isabel.

Refieren que Brisaguas no es empresa concesionaria, sino una empresa privada, sin concesión legal de servicios sanitarios, operando en el sector de Chicureo mediante acuerdos contractuales privados, no bajo regulación pública.



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

Código: KCHXBEKSQKP

En cuanto a la relación contractual con la Comunidad Loteo Cerro Santa Isabel indican que el año 2012 se suscribió contrato para proveer agua potable a través de la red de distribución que es propiedad de la comunidad. Luego, el 2021 se firmó un anexo que condiciona la factibilidad de agua potable a la autorización previa de la Comunidad y al buen estado de su red.

Afirman que la recurrente no cuenta con la autorización de la Comunidad para acceder al agua, por cuanto habría incumplido el Reglamento de Arquitectura al construir sin la debida aprobación.

Sostienen que no hay discriminación ni arbitrariedad, puesto que todos los demás comuneros con construcción autorizada han obtenido suministro porque cumplieron con el reglamento; en el caso de la recurrente, se le aplica la misma normativa y que su negativa a cumplirla es la razón por la que no se le otorga el suministro.

Refieren que Brisaguas actuó conforme al contrato con la comunidad y que la falta de autorización de aquella les impide entregar la factibilidad del servicio.

Por otro lado, destacan que no ha existido suspensión de suministro, por cuanto a la recurrente nunca se le ha entregado agua, por lo que no procede invocar jurisprudencia relativa a suspensión de servicios.

Concluyen solicitando el rechazo del recurso, por cuanto Brisaguas SpA no ha vulnerado el derecho de propiedad ni otras garantías constitucionales y actuó según sus obligaciones contractuales, no teniendo facultades para suministrar agua sin la autorización comunitaria.

Cuarto: Que, como se sabe, el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

Consecuentemente, es requisito indispensable de admisibilidad de la acción cautelar de protección la constatación de la existencia de un acto ilegal, esto es, contrario a la ley, o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él, que provoque alguna de las situaciones que se han indicado y que afecte, además, una o más de las garantías constitucionales protegidas por el citado artículo 20 de la Carta Fundamental.



Quinto: Que, en la especie, las acciones que se estiman ilegales y arbitrarias respecto de las recurridas se refieren, por una parte, a la negativa de suministrar agua potable a la recurrente, y por otra al cursar una multa por un total de \$ 11.306.505.

Sexto: Que se debe señalar que acto arbitrario es aquel producto del mero capricho de quien incurre en él, que provoque algunas de las situaciones o efectos de privación, perturbación o amenaza, afectando a una o más de las garantías preexistentes- protegidas; es aquello producto del mero capricho de quien incurre en él (Corte Suprema Rol N° 764/2011); es la no existencia de razones que justifiquen una actuación (Corte Suprema N° 4734/2003) o voluntad no gobernada por la razón (Corte Apelaciones de Santiago N° 1249/1994): Vulneración del uso razonable con que los elementos discrecionales de un poder jurídico han de ser ejercidos (Corte de Apelaciones de Santiago N° 50/2004), o bien, acciones u omisiones que pugnan con la lógica y la recta razón contradiciendo el normal comportamiento, sea de la autoridad o de los seres humanos en particular, que se rige por los principios de racionalidad, medida y meditación previa a la toma de decisiones y no por el mero capricho o veleidad (Corte de Apelaciones de Coyhaique N° 37/2000).

Séptimo: Que acto ilegal es aquel contrario al ordenamiento jurídico (en particular los poderes públicos). Antijurídico. Contrario a la ley, según el concepto contenido en el artículo 1 del Código Civil (Corte Suprema Rol N° 764/2011). Privación es despojo o desconocimiento del derecho, la perturbación es dificultad o límites no aceptables para su ejercicio y amenaza la representación cierta que el derecho sea privado o perturbado.

Octavo: Que, de lo expuesto por las partes y de los antecedentes por éstas acompañados, puede advertirse que existe una controversia en cuanto a la legalidad y/o arbitrariedad de la actuación de las recurridas ante la falta de acceso al agua por parte de la recurrente, y a la aplicación de las multas por los incumplimientos que se le imputan. Ello, impide considerar que se esté ante un derecho indubitado, inequívoco o patente que proteger y que, a su vez, sea agravante de las garantías constitucionales invocadas por la parte recurrente.

Noveno: Que, atendido lo expuesto, aparece que las recurridas no han cometido acto ilegal o arbitrario alguno, ya que han expuesto las razones por las que han actuado de la forma impugnada, argumentando que se trata del incumplimiento por parte de la recurrente de las relaciones contractuales que las unen. Por lo demás, una contienda así generada, no puede ser dilucidada por



medio de esta acción tutelar de derechos constitucionales y de urgencia, ya que ésta no constituye una instancia de declaración de derechos, sino que de protección de aquellos que, siendo preexistentes e indubitados, se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria y, por ende, en situación de ser amparada por esta vía.

Décimo: Que, por lo demás, para la resolución de la referida problemática resulta menester -en atención a las particularidades ya descritas- que sea conocida y resuelta jurisdiccionalmente por la vía de un juicio de lato conocimiento, que proporcione a las partes la oportunidad de invocar o acreditar los derechos que estimen les asisten, por todos los medios de prueba que la ley franquea, no siendo, en consecuencia, el recurso de protección la vía idónea para tal efecto.

Undécimo: Que en atención a lo expuesto en las consideraciones que preceden, el recurso se debe rechazar.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que dispone el artículo 20 de la Constitución Política de la República de Chile y el Auto Acordado sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, **se rechaza**, sin costas, el deducido en favor de doña Jessica Ruth Hoffmann Pizarro, en contra de Comunidad Loteo Cerro Santa Isabel y de Brisaguas SpA.

Acordada con el voto en contra de la abogada integrante señora Magaly Correa Farías, quien fue de la opinión de acoger el recurso en virtud de las siguientes consideraciones:

1º) Que la negativa a suministrar agua potable a la parte recurrente constituye un acto ilegal y arbitrario, que vulnera la garantía constitucional consagrada en el artículo 19 N° 1 de la Constitución Política de la República: el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas.

El acceso al agua potable no puede considerarse un servicio común regulado únicamente por la autonomía privada, sino que constituye un derecho humano esencial, reconocido internacional y estrechamente vinculado al derecho a la vida. En ese sentido, la Asamblea General de las Naciones Unidas, mediante Resolución N° 64/292 de 2010, reconoció expresamente que el acceso a agua potable limpia y el saneamiento son esenciales para el ejercicio de todos los derechos humanos.

Asimismo, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su Observación General N° 15 (2002), ha sostenido que el



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

Código: KCHXBEKSQKP

derecho humano al agua es indispensable para vivir dignamente, y una condición previa para el ejercicio de otros derechos fundamentales. Agrega que el agua debe ser tratada como un bien social y cultural, no meramente como un bien económico.

2º) Que, si bien existe un reglamento interno suscrito por los copropietarios de la comunidad, este no puede imponer restricciones que impidan o dificulten el acceso a un recurso esencial para la vida, como es el agua potable. Tal limitación trasciende los márgenes legítimos de la autonomía privada y contraviene garantías constitucionales que, por su naturaleza, no pueden ser restringidas por acuerdos entre particulares.

La libertad contractual reconocida en nuestro ordenamiento —artículo 1545 del Código Civil— no es absoluta, y encuentra límites en el respeto a los derechos fundamentales, el orden público y las buenas costumbres. Como ha resuelto reiteradamente la Corte Suprema, los contratos no pueden ser utilizados como instrumentos para vulnerar derechos constitucionales.

3º) Que la parte recurrente es propietaria del lote 80-1 del Loteo Cerro Santa Isabel y cuenta con permiso de edificación otorgado por la Municipalidad de Colina con fecha 19 de enero de 2023. Este acto administrativo autoriza legalmente la construcción de una vivienda y, por ende, habilita el acceso a los servicios básicos esenciales para su habitabilidad.

4º) Que, aun si existieran eventuales incumplimientos contractuales —cuya determinación corresponde a otra sede jurisdiccional—, negar el acceso al agua potable constituye una sanción manifiestamente desproporcionada y arbitraria, al tratarse de un bien indispensable para la vida, que no puede quedar condicionado al cumplimiento de normas reglamentarias.

5º) Que el principio de proporcionalidad exige que toda sanción guarde una relación razonable con la finalidad que se persigue. En este caso, incluso si se acreditaran incumplimientos por parte de la recurrente, privarla del acceso al agua potable excede cualquier propósito legítimo del reglamento comunitario. Utilizar la privación del agua como medida de presión para el cumplimiento de obligaciones contractuales implica instrumentalizar un derecho fundamental, lo que resulta inadmisibles desde el punto de vista constitucional.

6º) Que la desproporción de la medida se acentúa considerando que la recurrente cuenta con autorización municipal de edificación, lo cual acredita el cumplimiento de las exigencias legales para la construcción. En estas



circunstancias, negar el acceso a un servicio básico anula, en los hechos, el ejercicio del derecho de propiedad sobre el inmueble.

7º) Que, en cuanto a la empresa Brisaguas SpA., si bien no tiene la calidad de concesionaria de servicios sanitarios, presta un servicio esencial a la comunidad del loteo. En tal condición, no puede invocar el contrato con la comunidad para negar el suministro a una propietaria, especialmente cuando los supuestos incumplimientos deben ser evaluados por los tribunales, no mediante la privación unilateral de un derecho esencial.

8º) Que admitir que una empresa privada pueda cortar el acceso al agua potable por supuestos incumplimientos reglamentarios —controvertidos y no resueltos judicialmente— equivale a validar una sanción desproporcionada e incompatible con los principios del orden constitucional, sobre todo tratándose de un bien vinculado directamente con la subsistencia humana.

9º) Que la existencia de una controversia contractual no puede justificar mantener a la parte recurrente sin agua potable mientras se resuelve el fondo del conflicto. La naturaleza esencial del bien afectado y la desproporción de la medida hacen procedente la acción de protección, sin perjuicio de lo que se determine en el juicio respectivo.

10º) Que la jurisprudencia de nuestros tribunales superiores ha establecido que el recurso de protección es procedente cuando una sanción o medida aplicada resulta desproporcionada y afecta derechos fundamentales, incluso si existen cuestiones de fondo pendientes, por cuanto su objetivo es prevenir un daño grave e irreparable.

11º) Que, además, se advierte la imposición arbitraria e ilegal de una multa ascendente a \$11.306.505, en la que se incluye una sanción por la construcción de un pozo sin derechos de agua, porque contradice lo dispuesto en el artículo 56 del Código de Aguas, que autoriza a cualquier persona a cavar pozos en su propiedad para uso doméstico de subsistencia, sin exigir derechos de aprovechamiento.

12º) Que, en consecuencia, exigir derechos de agua para un pozo doméstico configura una imposición contraria a la ley, pues excede las facultades reglamentarias de la comunidad e impone requisitos no contemplados en el ordenamiento jurídico. Además, la calificación de la multa como "inapelable" agudiza la ilegalidad, evidenciando un sistema sancionatorio que vulnera el debido proceso.



13º) Que, en definitiva, mantener a la recurrente de protección sin acceso a agua potable y sujeta a multas ilegales, mientras se ventilan controversias contractuales, la expone a una grave vulneración de derechos fundamentales, inadmisibles en un Estado de Derecho.

Regístrese, comuníquese y, en su oportunidad, archívese.

Redacción del ministro señor Rodríguez Moreno y del voto en contra, su autora.

NºProtección-2605-2025.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor José Pablo Rodríguez Moreno e integrada por el ministro señor Tomás Gray Gariazzo y por la abogada integrante señora Magaly Correa Farías.



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

Código: KCHXBEKSQKP

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Jose P. Rodriguez M., Tomas Gray G. y Abogada Integrante Magaly Carolina Correa F. Santiago, ocho de octubre de dos mil veinticinco.

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



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

Código: KCHXBEKSQKP