

Santiago, diecisiete de abril de dos mil veintiséis.

VISTO:

En estos autos Rol C-14596-2025 seguidos ante el 28° Juzgado Civil de Santiago, sobre juicio ejecutivo, caratulados “Comunidad Edificio Bahía con Sociedad Inmobiliaria Puente Nuevo Limitada”, comparece Comunidad Edificio Bahía e interpone demanda ejecutiva en contra de Sociedad Inmobiliaria Puente Nuevo Limitada, la que funda en que la ejecutada es copropietaria de la Comunidad Edificio Bahía ubicada en Avenida Perú N° 530, Viña del Mar, toda vez que es dueña exclusiva del departamento N°63, Rol de Avalúo N°101-106, según consta de la inscripción de fojas 4.266 N° 5.317 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces Viña del Mar del año 2.006. Agrega que de conformidad a los artículos 4 y 5 de la Ley N° 19.537, la obligación esencial y principal de todo copropietario es contribuir a los gastos comunes tanto ordinarios como extraordinarios de la Comunidad respectiva mediante el pago oportuno de ellos en la forma y condiciones establecidas en el Reglamento de Copropiedad. Expone que consta del aviso de cobro de gastos comunes de fecha 11 de mayo de 2020, emanado de la administración de la Comunidad Edificio Bahía, que la ejecutada no ha cumplido con su obligación de pago de la suma de \$125.568.140.- por concepto de gastos comunes ordinarios y extraordinarios. Señala que en el aviso de cobro consta que se adeudan: a) El gasto común ordinario desde septiembre de 2019 hasta marzo de 2020 y b) El gasto común extraordinario devengado el 5 de septiembre de 2018: este gasto común extraordinario tiene su origen en la Asamblea Extraordinaria de propietarios del Edificio Bahía celebrada el 8 de abril de 2016, en la cual se acordó la reconstrucción o reparación del edificio en base al permiso de edificación N°18/2012 de fecha 11 de diciembre de 2012, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. En esa misma Asamblea se acordó la fijación de un gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de la reparación mayor antes indicados, el cual no podría ser superior a la suma total de 199.366 Unidades de Fomento. Expone que la reconstrucción terminó el 21 de agosto de 2018 y el 23 de septiembre de 2019 se redujo a escritura pública otorgada ante el Notario de Santiago Andrés Rieutord Alvarado, Repertorio N°28.884, la Rendición de Cuentas que Inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía en relación al encargo de reconstruir el Edificio y el Reconocimiento de deuda que la comunidad demandante hizo en favor de la referida inmobiliaria. Refiere que en el instrumento precedente consta cual fue el monto total definitivo del costo de la reconstrucción encomendada, y que determinó la decisión de la comunidad de iniciar el cobro respecto de las unidades que no habían solventado voluntariamente el pago de su



KXWFCCLKVKW

obligación conforme al monto máximo aprobado de 199.366 UF en la Asamblea Extraordinaria de abril de 2016. Manifiesta que el plazo para ejecutar el pago de la obligación antes descrita se encuentra expirado, siendo infructuosos los intentos de la Administración de la Comunidad en obtener el pago de la suma referida, por lo que su cobro debe hacerse mediante el procedimiento ejecutivo consagrado en los artículos 434 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y las normas pertinentes de la Ley N° 19.537.

La ejecutada, en lo que a este recurso interesa, opuso, en primer lugar, la excepción de falta de requisitos del título, indicando que el título ejecutivo invocado en autos no es tal ya que lo que se pretende cobrar no corresponde a la definición y concepto legal de “gasto común” y tampoco corresponde a ninguno de aquellos a los que el artículo 27 de la Ley N° 19.537 le otorga mérito ejecutivo, toda vez que se incluyen en el cobro supuestas “multas”, que no forman parte de aquello a lo que el artículo 27 de la Ley N° 19.537 otorga mérito ejecutivo y porque la supuesta deuda no es líquida.

En cuanto a que lo cobrado no se trataría de un gasto común, asevera que para ser común un gasto debe destinarse a la administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio y referirse a alguno de los conceptos definidos en los numerandos 4° y 5° del artículo 2 de la Ley N° 19.537. Sostiene que la construcción de un edificio nuevo (con más pisos, más unidades, más metros cuadrados y, finalmente, más propietarios) no es una “nueva obra común”. A lo que añade que no se cumple lo establecido en el artículo 27 de la Ley N° 19.537 para otorgar mérito ejecutivo al título, puesto que el “aviso de cobro de gastos comunes” que se invoca en estos autos no ha sido extendido en conformidad al Acta en que se acordaron dichos gastos comunes. Al respecto sostiene que este “aviso de cobro de gastos comunes” que invoca la demandante ha sido extendido, según sus propias palabras, en conformidad a lo establecido en una “Rendición de Cuentas” y “Reconocimiento de Deuda” suscrita entre la administración de la comunidad y los representantes de la sociedad que cita, por lo que estima que la materia discutida en autos es propia de un juicio de lato conocimiento.

En segundo lugar, opone la excepción de nulidad la que funda en que la Asamblea de Copropietarios de fecha 8 de abril de 2016 en que se aprobó la construcción de un edificio en los terrenos poseídos en común por los copropietarios adolece de dos vicios insalvables de nulidad. A saber: Que se realizó en un lugar distinto al señalado en la ley (el condominio o en otro lugar señalado en la citación y que se encuentre dentro de la misma comuna) pues se efectuó fuera del condominio, a pesar de que la citación respectiva decía expresamente que se realizaría en el inmueble donde se emplaza el condominio. Y



porque no cumplió con el quórum necesario para aprobar la ejecución de ampliaciones del edificio o para introducirle mejoras voluntarias, ya que en ese caso se requería de la unanimidad de los votos de los copropietarios reunidos en Asamblea Extraordinaria. A lo que añade que las construcciones en bienes de dominio común y sus alteraciones se deben sujetar lo previsto en el Reglamento de Copropiedad, lo cual no aconteció, pues ocurre que el Reglamento de Copropiedad del Edificio Bahía, eleva hasta la unanimidad el quórum necesario para ejecutar obras como las pretendidas por la Administración. Manifiesta que al haberse celebrado la Asamblea en un lugar distinto al señalado en la ley y no haberse respetado en la especie el quórum establecido en el Reglamento de Copropiedad del condominio, por reconducción legal, la Asamblea de Copropietarios de 8 de abril de 2016 es nula, de nulidad absoluta, así como también los son los acuerdos en ella adoptados y, por lo tanto, la obligación contenida en el “aviso de cobro de gastos comunes” que se invoca en autos como título ejecutivo.

Evacuando el traslado la ejecutante pide el rechazo de las excepciones. Indica que el acuerdo adoptado respetó las mayorías exigidas en la Ley y, por lo tanto, obliga a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a la adopción del mismo, así lo dice expresamente el artículo 20 inciso 4° de la Ley N° 19.537. Refiere que aplicando estas normas al caso que nos ocupa, la Asamblea Extraordinaria realizada el 8 de abril de 2016 se constituyó con un quórum de 84,239% de los derechos de la comunidad. El acuerdo de reconstrucción o reparación mayor del Edificio y el de fijar un gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de la reparación mayor “antes indicada”, se adoptaron con un quórum de aprobación de 80,554%. A la Asamblea asistió el Notario de la ciudad de Viña del Mar don Luis Enrique Fischer Yávar, quien certificó el acta respectiva y los quóruns alcanzados en cada caso. Así las cosas, cumpliendo con todos los requisitos legales la Asamblea acordó la fijación de un gasto común extraordinario que no podía ser superior a la suma total de 199.366 Unidades de Fomento, para hacer frente a los gastos de reconstrucción del Edificio.

En cuanto al aviso de cobro y su mérito ejecutivo señala que éste en su página 2 indica que el Gasto Común Extraordinario total del Edificio asciende a \$5.433.211.947. La glosa explicativa está en la página 3 que señala: “Gasto Común Extraordinario Reconstrucción: Gasto Común Extraordinario por 199.366 UF acordado en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios realizada el día 16/04/2016, cobrado el día 21/08/2018 (Valor de la UF corresponde a ese día: \$27.252,45)”. Luego, en la misma página 2 consta el porcentaje que le corresponde al departamento, esto es, es 1,942%, siendo en consecuencia el gasto común



adeudado la suma de \$125.568.140. En cuanto a que la deuda no sería líquida, indica lo siguiente: a) En la página 2 del aviso de cobro, consta que el Gasto Común Extraordinario total del Edificio asciende a \$5.433.211.947. Al respecto se hace la siguiente interrogante: ¿Cómo se llega a esa cifra? La cual responde señalando que basta leer la glosa explicativa en la página 3. Refiere no ser necesario hacer cálculos aritméticos porque el aviso de cobro ya los hizo (multiplicó 199.366 por el valor de la UF, lo que da en forma exacta \$5.433.211.947).

Respecto a la excepción de nulidad de la obligación, indica que la ejecutada interpuso una demanda en contra de la Comunidad solicitando la nulidad de la asamblea de copropietarios de 8 de abril del año 2016 ante el Tercer Juzgado de Policía Local de Viña del Mar, causa Rol 124-2018, bajo los mismos argumentos alegados en esta causa. Dicha demanda, dice, fue rechazada mediante sentencia de fecha 9 de diciembre de 2019, encontrándose pendiente el fallo de recurso de apelación interpuesto por la ejecutada en estos autos. A lo que agrega que no se dan las causales de nulidad que han sido esgrimidas.

La jueza *a quo* por sentencia de diecisiete de octubre de dos mil veintidós acoge la excepción del N° 7 del Código de Procedimiento Civil solo a lo que se refiere al monto de las multas y rechaza las excepciones de los números 4 y 14 del artículo 464 del mismo cuerpo legal y ordena seguir adelante con la ejecución hasta hacerse entero y cumplido pago al acreedor de \$125.568.140, correspondientes a los gastos comunes ordinarios y extraordinarios adeudados por el departamento N° 63 de la Comunidad Edificio Bahía, más el interés máximo convencional para operaciones no reajustables que correspondan, debiendo descontarse de la ejecución la multa perseguida en los gastos comunes, en la oportunidad que establece el artículo 510 del Código de Procedimiento Civil, con costas.

El ejecutado recurrió de casación en la forma y apeló en contra del referido fallo y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por determinación de tres de abril de dos mil veinticinco, luego de rechazar el recurso de casación formal, lo confirmó.

En su contra de dicha sentencia aquella parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente sostiene que la sentencia cuestionada ha infringido, en primer lugar, los artículos 2 N° 4 y 5 y 27 de la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y 434 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que se ha creado una preferencia ilegal en beneficio del ejecutante pues no existe



ley alguna que permita cobrar bajo el concepto gasto común, partidas no establecida en la Ley N° 19.537, ni traspasar íntegramente a la comunidad del edificio costos que son propios de una empresa tales como sueldo de gerente general, patentes municipales, impuestos de una sociedad, entre otros, como ocurrió en el caso de autos.

Refiere que en el presente caso, la demanda ejecutiva se justificaría en un acta de cobro emitida por un administrador, la cual estaría conforme al acta de Asamblea Extraordinaria de copropietarios que autoriza un gasto común extraordinario para reconstrucción o reparación mayor con dos limitaciones expresas, que son: -Acordaron reconstrucción o reparación mayor del edificio, en base al permiso de edificación N°18/2012 de fecha 11 de diciembre de 2012, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar y - Aprobaron la fijación de un gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de operación de la reparación mayor antes indicada, el cual no podría ser superior a la suma de 199.366 U.F. Sin embargo, dice, de los documentos que acompaña la propia ejecutante, tales como la reducción a escritura pública de fecha 23 de septiembre de 2019 de la “Rendición de Cuentas, Reconocimiento de Deuda y Dación en Pago” que Inmobiliaria Bahía SpA realiza en “favor” de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía, se advierte que no se cumplió con ninguna de las limitaciones antes mencionadas y que lo que se cobra no tiene relación alguna con lo que la Ley define como gasto común, en efecto, refiere que dicha escritura señala expresamente que se terminó construyendo bajo el permiso 51/2018 que tiene 1.273,22 m2 y que el precio final pagado fue de 224.560,97 U.F.

Concluye que al haberse establecido por el artículo 27 de la Ley N°19.537 la posibilidad de cobrar ejecutivamente los gastos comunes, dicho cobro ejecutivo no puede extenderse a otras prestaciones que no sean las de gastos comunes, sus intereses y las costas de la causa. Lo contrario significa dejar sin aplicación las definiciones que entrega el propio legislador en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que definió de manera específica qué debía entenderse para los efectos de la propia ley la nomenclatura de “gastos comunes”.

En segundo lugar, alega infracción a los artículos 47, 1698 y 1712 del Código Civil y 341, 384, N° 1 y 2, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, al dar por probado que: 1) Lo cobrado corresponde a lo adeudado y 2) Que lo cobrado son gastos comunes. En este sentido alega que lo decidido por los jueces de fondo, sólo se basó en conjeturas, especulaciones y suposiciones para imponer condena al pago objeto del recurso de autos. Concretamente, aduce que, no se otorgó ningún valor probatorio a la prueba acompañada por su parte, entre las cuales se encuentra: a) Informe pericial que da cuenta que el valor de construcción



es de 30 UF el m2 y lo que cobran en autos, es un monto 4 veces superior, no teniendo ninguna relación con los gastos comunes. b) Contrato de construcción entre Inmobiliaria Bahía SpA y constructora DESCO S.A. que da cuenta que el precio total de construcción acordado era de 178.200,84 UF IVA incluido. c) Rendición de cuentas acompañada por la propia ejecutante que da cuenta que el valor total pagado a la constructora DESCO S.A. por la construcción de todo el edificio nuevo fue de 168.676,64 U.F.

En un tercer capítulo alega como vulnerados los artículos 19 y 20 del Código Civil toda vez que una correcta interpretación de los artículos 2 N°4 y 5 y 27 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, habría llevado a los sentenciadores a entender que, en definitiva, el cobro de saldos anteriores, ajustes o intereses no puede formar parte del título y la demanda ejecutiva. Sostiene que la errada noción de “gasto común”, derivó en que la sentencia recurrida considerara que el título ejecutivo da cuenta de una obligación líquida. Esto implicó que se dejaran de aplicar el artículo 348 y el numeral 7° del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, pues se entendió que la carta gozaba de todos los requisitos legales para tener fuerza ejecutiva y, por otro, que en base a los datos que suministran las cartas de cobro acompañadas como prueba documental, el título contenía una obligación líquida.

En cuarto término, alega errónea aplicación de los artículos 464 N°7 y 438 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto en la carta de cobro de gastos comunes constan conceptos ajenos a ellos, tales como saldos anteriores, reajustes, multas, intereses, u otros, tanto del periodo de cobro como de otros periodos anteriores, lo que redundaría en una afectación a la liquidez de la obligación de dar que se pretende ejecutar, pues no se explica su origen o como se llegó a la forma de cálculo. Añade que la carta de cobro de gastos comunes que la comunidad presentó a ejecución no desglosa ningún ítem, solo hace referencia a asamblea extraordinaria de copropietarios.

En un quinto capítulo sostiene que ha existido una errónea aplicación del artículo 464 N°14 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que la asamblea de copropietarios con fecha 8 de abril de 2016, aprobó legalmente lo siguiente: - La reconstrucción o reparación mayor del edificio, en base al permiso de edificación N°18/2012 de fecha 11 de diciembre de 2012, otorgado por la ilustre municipalidad de Viña del Mar. -Y la fijación de un gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de operación de la reparación mayor antes indicada, el cual no podría ser superior a la suma de 199.366 U.F. Es decir, aprobaron con dos limitaciones expresas, que no fueron cumplidas. Por lo que el acta de cobro no está conforme a la asamblea de copropietarios.



SEGUNDO: Que, el fallo cuestionado, que confirmó en todas sus partes el de primer grado, para resolver las excepciones opuestas, primeramente hace alusión a que debe entenderse por gasto común, y en este sentido cita lo dispuesto en el artículo 2, números 4 y 5, la Ley N° 19.537 que define tales gastos, estatuyendo que son gastos comunes ordinarios: *“a) De administración: ...los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan; b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y tiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos; c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza”*, definiendo a continuación los gastos comunes extraordinarios como *“aquellos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes”*.

Luego señala ser hechos pacíficos del proceso, los siguientes:

A) Que el condominio de que forma parte el ejecutado sufrió daños de tal magnitud a raíz del terremoto de 2010, que fue necesaria su reconstrucción.

B) Que se le otorgó un “Permiso de Reconstrucción de Obra Dañada a Consecuencia de una Catástrofe” (N°18/2012).

C) Que este acto administrativo dictado en virtud del artículo 5.1.4 y 6.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, autorizando la reconstrucción del edificio goza de presunción de legalidad de conformidad al artículo 3 inciso final de la Ley 19.880.

D) Que se constituyó una Asamblea Extraordinaria realizada el 8 de abril de 2016 con un quórum de 84,239% de los derechos de la comunidad.

E) Que se adoptó un acuerdo de reconstrucción o reparación mayor del Edificio y el de fijar un gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de la reparación por un monto que no podía ser superior a la suma total de 199.366 Unidades de Fomento.

F) Que la reconstrucción culminó en el mes de septiembre del año 2018.

G) Que el 23 de septiembre de 2019 se redujo a escritura pública la Rendición de Cuentas que Inmobiliaria Bahía SpA realizó en favor de la Comunidad de Copropietarios del Edificio Bahía en relación con el encargo de reconstruir el



Edificio y el Reconocimiento de deuda que la comunidad demandante hizo en favor de la referida inmobiliaria.

Que, conforme a lo referido precedentemente, indica el fallo en cuestión, en lo que a este recurso importa, que el cobro que se realiza en autos corresponde a un gasto común, que consta de título ejecutivo y constituye una deuda líquida y actualmente exigible. En efecto, indica, de los hechos pacíficos del proceso, se puede apreciar que no hay duda alguna ni con respecto al monto, ni con respecto a la naturaleza del gasto común ni menos respecto de su origen, a excepción de las multas. Razón por la cual solo acoge la excepción del N°7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil en lo relativo a las multas, ordenando descontar dicho monto de aquel por el cual se ha iniciado la presente ejecución.

En cuanto a la excepción de nulidad señala la sentencia impugnada que es un hecho pacífico entre los litigantes que la ejecutante acordó en asamblea constituida de conformidad a sus estatutos el gasto común extraordinario que se ejecuta en autos, y el ejecutado interpuso una demanda en contra de la Comunidad solicitando la nulidad de la asamblea de copropietarios del año 2016 ante el Tercer Juzgado de Policía Local de Viña del Mar, causa Rol 124-2018, demanda que fue rechazada mediante sentencia de fecha 9 de diciembre de 2019, encontrándose pendiente el fallo de recurso de apelación. Así las cosas, concluye, dicha defensa en el presente juicio ejecutivo no puede prosperar, motivo por el cual rechaza la referida excepción.

TERCERO: Que, respecto de la excepción prevista en el numeral 7° del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, como ha dicho esta Corte en diferentes decisiones, para ser exitosa en su formulación, ha de sustentarse en situaciones fácticas que se orienten a mermar el valor o las propiedades del título ejecutivo, con el objeto de acreditar que aquél carece de la fuerza de la que, al menos, inicialmente aparece dotado. Al respecto la doctrina ha indicado que *"se opondrá esta excepción cada vez que falte alguno de los requisitos para que proceda la acción ejecutiva, sea porque el título no reúne todas las condiciones establecidas por la ley para que se le considere como ejecutivo, o porque no es actualmente exigible. Esta excepción debe relacionarse, pues, con todos aquellos preceptos legales que consagran exigencias para que un título tenga fuerza ejecutiva. Estos preceptos legales, como se comprenderá, son innumerables, dada la diversidad de títulos ejecutivos que la ley crea, como también la diversidad de condiciones que establece para cada uno de ellos"*. (Raúl Espinosa Fuentes, "Manual de Procedimiento Civil. El Juicio Ejecutivo", edición actualizada por Cristian Maturana Miquel, Editorial Jurídica, 2003, págs. 113 y 114).



CUARTO: Que, el artículo 27 de la Ley N° 19.537 dispone que *“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”*.

Por su parte el artículo 2 en su numerando 4 de la referida ley define que debe entenderse por gastos comunes ordinarios, señalando al respecto que *“Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:*

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y

d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza”.

Mientras que su numeral quinto indica que son gastos comunes extraordinarios *“los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes”*.

QUINTO: Que en autos se ha tenido por establecido que el título que sirve a la presente ejecución es el aviso de gastos comunes de 11 de mayo de 2020, correspondiente a la unidad 63, de la cual es propietario el ejecutado (o lo era al momento de deducir la presente acción), que dicho aviso se encuentra firmado por el administrador y que contiene una suma líquida que desglosa en un cobro de gasto común ordinario (el cual no ha sido discutido por el ejecutado) y un cobro de un gasto común extraordinario, el que en conformidad a lo señalado en la página 2 de dicho aviso corresponde a la reconstrucción del edificio que asciende a \$5.433.211.947. La glosa explicativa está en la página 3 que señala: *“Gasto Común Extraordinario Reconstrucción: Gasto Común Extraordinario por 199.366 UF acordado en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios realizada el día 16/04/2016 (debiendo entenderse que se refiere a aquella de 8 de dicho mes y año, ya que este no ha sido un hecho discutido), cobrado el día 21/08/2018 (Valor*



de la UF corresponde a ese día: \$27.252,45)". Luego, en la misma página 2 consta el porcentaje que le corresponde al departamento del ejecutado, esto es, es 1,942% (porcentaje que tampoco ha sido cuestionado por éste), siendo en consecuencia el gasto común extraordinario adeudado la suma de \$105.512.976 (sin las multas que como se razonó correctamente por los jueces del fondo, no corresponden a gastos comunes que puedan ser cobrados por esta vía).

Luego, para acreditar aquello la ejecutante acompañó copia de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Bahía celebrada el 8 de abril de 2016, en la cual se acordó la reconstrucción o reparación del edificio en base al permiso de edificación N°18/2012 de fecha 11 de diciembre de 2012, otorgado por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. En esa misma Asamblea se acordó la fijación de un gasto común extraordinario para hacer frente a los costos y gastos de la reparación mayor antes indicados, el cual no podría ser superior a la suma total de 199.366 Unidades de Fomento, que es la suma que precisamente se está cobrando en autos.

SEXTO: Que, sobre lo indicado en los motivos anteriores, cabe señalar que el título en análisis cumple con las exigencias impuestas por la Ley N° 19.537, pues corresponde al aviso de cobro de gastos comunes, extendidos de conformidad al Acta de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de 8 de abril de 2016, la cual se encuentren firmada por el administrador. Además, da cuenta de una obligación líquida, actualmente exigible y no prescrita.

Debe agregarse, junto con lo anterior, que los reparos efectuados por el recurrente lo que buscan, más bien, es alterar los hechos fijados por los jueces del fondo ya que varias de las infracciones a las normas sustantivas que denuncia, lo son sobre la base de una apreciación de la prueba diversa a la efectuada por aquellos.

SÉPTIMO: Que, al respecto, cabe señalar que la actividad de valoración o apreciación en cuya virtud se pondera la prueba rendida en el juicio es privativa de los jueces del fondo, por lo que no admite control o revisión por esta vía, de no mediar infracción a las normas reguladoras de la prueba. Dichas normas se entienden vulneradas cuando los sentenciadores invierten el *onus probandi*, rechazan las pruebas que la ley admite, aceptan las que la ley rechaza, desconocen el valor probatorio de las que se produjeron en el proceso cuando la ley les asigna uno determinado de carácter obligatorio o alteran el orden de precedencia que la ley les diere.

Constituyen normas básicas de juzgamiento, que contienen deberes, limitaciones o prohibiciones a que deben sujetarse los sentenciadores. Luego, los



jueces del fondo son soberanos para apreciar las pruebas, dentro del marco establecido por las normas pertinentes.

OCTAVO: Que en este sentido el recurrente denuncia error respecto de los artículos 1698 y 1712 del Código Civil y 341, 384, N°1 y 2°, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil al dar por probado que lo cobrado corresponde a lo adeudado por su parte y que lo cobrado son gastos comunes, sin embargo, no explica cómo se infringen estas normas, simplemente señala que no se otorgó ningún valor probatorio a la prueba acompañada por su parte.

Además se ha de señalar que en el caso *sub lite* no se ha alterado o invertido la carga de la prueba, toda vez que era el ejecutado quien debía acreditar el fundamento de sus excepciones, así como tampoco se ha restado o desconocido valor a la prueba que el recurrente estima preterida, pues lo que los sentenciadores han hecho es ponderar la prueba rendida por las partes, estableciendo conforme a su mérito las conclusiones pertinentes, considerando la contribución probatoria que a cada una le corresponde.

En este orden de ideas, cabe consignar que las alegaciones del recurrente no configuran una efectiva vulneración de las normas reguladoras de la prueba, que autorice una eventual revisión de los presupuestos fácticos contenidos en el fallo impugnado o el establecimiento de otros que hubieren sido preteridos de su valor probatorio.

NOVENO: Que, en estas condiciones, no es posible alterar la situación fáctica que viene determinada en el fallo cuestionado y establecer una distinta que se correspondiera con aquella que se requiere asentar para el éxito de la pretensión, por cuanto, de la manera en que se formuló el recurso, los hechos que sirvieron de base a las conclusiones de los sentenciadores resultan inamovibles y definitivos para el tribunal de casación.

DÉCIMO: Que, de esta forma, la sentencia recurrida, al acoger la excepción contenida en el artículo 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil solo en la relativo al cobro de las multas, y rechazándola en lo demás, no incurrió en los errores jurídicos invocados en el recurso de casación en el fondo, por lo que éste no puede prosperar en dicho extremo.

UNDÉCIMO: Que, ahora bien, y en lo que dice relación con las infracciones de derecho referentes al rechazo de la excepción de nulidad, el recurrente solo ha citado como vulnerado el artículo 464 N° 14 del Código de Procedimiento Civil. En este sentido necesario es tener presente que el recurso de casación en el fondo exige para su correcta deducción conocer las normas infringidas, la forma en que dicha infracción se ha producido y la influencia que ésta ha tenido en lo dispositivo



del fallo, requisitos todos consignados en el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil.

DUODÉCIMO: Que al respecto se ha señalado: “*Que las normas infringidas en el fallo, para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo, han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado que se trata de un recurso de derecho estricto*”. (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).

DÉCIMO TERCERO: Que, teniendo presente lo anterior, se observa que el presente arbitrio no ha sido encaminado como debió serlo, invocando todos los fundamentos jurídicos que en propiedad e ineludiblemente resultaban pertinentes y de rigor. Esto es así puesto que la preceptiva legal citada en el motivo primero y que constituye aquella en que se asila la estructura normativa sobre la cual viene construido el alegato de casación de fondo en lo que dice relación con el rechazo de la excepción de nulidad de la obligación, no es bastante para abordar el examen y proceder a la modificación de lo que ha sido resuelto, al no venir denunciada la conculcación de normas decisoria litis fundamentales a la resolución de la materia discutida, a saber, los artículos 1681 y 1682 del Código Civil, que son precisamente aquellos que tratan respecto de la institución de la nulidad. Al no formular tal denuncia se genera un vacío que la Corte no puede subsanar dado el carácter de derecho estricto que reviste el recurso de nulidad intentado.

DÉCIMO CUARTO: Que no obstante lo anterior, y solo a mayor abundamiento, estos sentenciadores tampoco observan que el fallo cuestionado haya incurrido en algún error de derecho al rechazar la mencionada excepción, toda vez que bien razonan en relación a la imposibilidad de volver a pronunciarse sobre una materia que ya había sido objeto de conocimiento y resolución por el Tercer Juzgado de Policía Local de Viña del Mar, el que en los autos Rol 124-2018 rechazó la demanda de nulidad absoluta de la Asamblea Extraordinaria de 8 de abril de 2016 que fuera deducida por el ejecutado de autos en base a los mismos fundamentos por los cuales dedujo la excepción de nulidad de la obligación, sentencia que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso por resolución de trece de enero de dos mil veintiuno.

DÉCIMO QUINTO: Que, conforme a todo lo razonado, el recurso de casación será desestimado también en este extremo.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con los artículos 764, 765, 767, 785 y 808 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado José Miguel Arce Lubies, en



representación de la parte ejecutada, en contra de la sentencia de tres de abril de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.

Redacción a cargo del abogado integrante Álvaro Vidal O.

Rol N° 14.596-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones.



En Santiago, a diecisiete de abril de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

