

Santiago, nueve de febrero de dos mil veintiséis.

Al escrito folio N° 15: estese a lo que se resolverá.

Vistos

Se reproduce la sentencia en alzada, previa eliminación de sus fundamentos cuarto a noveno, los que se eliminan.

Y se tiene en su lugar presente:

Primero: Que compareció doña [REDACTED]
[REDACTED], quien deduce recurso de protección en
contra del Comité de Administración del Condominio [REDACTED]
[REDACTED] representada por el Presidente del Comité
don Pedro Olea Bustamante, y denuncia el corte de energía
eléctrica efectuada a su propiedad, el Lote 35, lo cual
significó no contar con luz eléctrica a partir del 15 de
febrero de 2025, situación que se mantiene a la fecha de
la presentación del recurso.

Estima que esta acción es ilegal y arbitraria toda
vez que al tratarse de una parcela rural, ubicada en el
Proyecto de Parcelación Potrero el Espino o Hijuela
Oriente del Fundo el Castillo de Lonquén de la Comuna de



Isla de Maipo, -que se originó por la subdivisión de un predio de mayor superficie y loteado conforme al Decreto Ley N°3.516-, la misma no queda sometida a la Ley de Copropiedad N°21.442. En efecto, señala que el artículo 1° del referido cuerpo legal excluye expresamente de su aplicación a los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al Decreto Ley N°3.515. De esta manera, si bien existe un llamado "Reglamento de Vecindad" el cual regula ciertos aspectos relevantes para el desarrollo armónico de la vida en común de este loteo rural, el cual incluso se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, lo cierto es que este instrumento no puede imponer la aplicación de apremios para el caso de no pagarse los gastos comunes. Indica que solo la ley puede establecer sistemas de coacción, no existiendo una normativa especial aplicable a los condominios rurales.

Esta actuación ha conculcado las garantías constitucionales de los números 1, 2, 3 y 24 de la Carta Fundamental, puntualizando que no solamente se le ha interrumpido el suministro eléctrico, sino que al contar



con un pozo de extracción eléctrica, también ha quedado sin este elemento hídrico fundamental para la vida.

Pide se ordene a la recurrida: **a)** restablecer de inmediato el suministro eléctrico al inmueble indicado; **b)** abstenerse de realizar un nuevo corte de suministro eléctrico futuro por no pago de gastos comunes; **c)** se instruya a la misma a no realizar un nuevo cobro de gastos comunes, toda vez que esta no cuenta con las facultades para ello, lo cual también implica que no puede desplegar ninguna acción en su contra en razón de los supuestos "gastos comunes" que se adeudan; y **d)** se le asegure el acceso a agua potable, sin que realicen futuros cortes por parte de la recurrida.

Segundo: Que la recurrida en primer lugar alegó la extemporaneidad de la acción, debido a que tal como indica la actora en su libelo el corte de suministro eléctrico se realizó el 10 de febrero de 2025 y la acción cautelar se dedujo el 14 de abril del año en curso.

En cuanto al fondo, informa que la actora adeuda a la fecha gastos comunes correspondientes a 25 meses, lo cual suma aproximadamente \$3.322.832 a la fecha, deuda



que incluye el costo por consumo de energía eléctrica de su parcela. Reconoce que es un condominio rural, razón por la cual no puede regirse por la Ley N°21.442, pero alega que al contar dicha parcelación con un reglamento de vecindad suscrito voluntariamente por cada copropietario y debidamente inscrito en el Registro de Hipoteca y Gravámenes desde el año 2011, dicho instrumento permite, -en la cláusula décimo cuarta punto sexto-, el corte de suministro eléctrico cuando exista una deuda por gastos comunes. Además, enfatiza se le han enviado múltiples avisos de morosidad a la recurrente, estando por lo tanto en conocimiento de su condición de deudora y las consecuencias negativas que de este actuar se siguen para ella.

Tercero: Que en cuanto a la extemporaneidad alegada por la recurrida, debe puntualizarse que en el presente caso, si bien se denunció por la recurrente el corte de energía eléctrica en su parcela, hecho que habría ocurrido el 10 de febrero del presente año, ninguna de las partes ha confirmado que dicho suministro se haya repuesto a la fecha, razón por la cual es dable entender



que sin que conste su reposición, los actos recurridos poseen una naturaleza de ejecución permanente, circunstancia que impide estimar el arbitrio constitucional deducido como extemporáneo.

Cuarto: Que la Ley N°21.442 que regula los condominios urbanos, define los gastos comunes como el pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir costos que se generan en la comunidad en virtud del pago de honorarios y remuneraciones del personal de servicio, como por la mantención de los bienes de dominio común tales como ascensores, escaleras, luminarias, jardines, aseo, entre otros. Bajo el Título VI "De las obligaciones económicas", establece una serie de apremios para el copropietario de la unidad habitacional que no paga los gastos comunes, como el cobro de intereses, la pérdida de derecho a voto en asambleas, la suspensión del servicio eléctrico en caso de adeudar tres o más cuotas y el cobro judicial para la ejecución forzosa de la deuda que se genere por este concepto.

Quinto: Que resulta efectivo que la Ley N°21.442 establece en su artículo 1° "Los predios rústicos



divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad regulado en la presente ley”, razón por la cual este cuerpo normativo no es aplicable al presente caso.

Sexto: Que la recurrida acompañó el Reglamento de Copropiedad reducido a escritura pública y otorgada el 08 de abril de 2011 por el dueño del Inmueble Predio [REDACTED] subdividido en 42 lotes, Sociedad Agrícola [REDACTED]. Dicho instrumento indica que sus disposiciones serán obligatorias para todo aquel que adquiera alguna parcela dentro del condominio El Espino. En la cláusula quinta establece cuales son los bienes comunes, describiendo que son aquellos que sirven para el buen funcionamiento de todas las parcelas, como caminos internos, áreas verdes, jardines, servicios de vigilancia, portería y guardias. En la cláusula décimo cuarta se señala que para cubrir los gastos que irroque la mantención de los bienes comunes cada copropietario deberá cancelar mensualmente una contribución proporcional a la superficie de su parcela, aporte



llamado "gastos comunes" que deben pagarse los 10 primeros días de cada mes, añadiéndose en el punto 6 que "los copropietarios autorizan expresamente a la autoridad administradora a cortar el suministro eléctrico en el caso del atraso de un pago en el plazo superior a 10 días del cobro".

Séptimo: Que como puede apreciarse, y a falta de regulación normativa expresa respecto de condominios rurales o rústicos, este instrumento ha sido elaborado al alero de la autonomía de la voluntad, principio que impera entre particulares y que reconoce a los individuos la libertad para autorregular, crear y definir el contenido de sus relaciones jurídicas, siempre y cuando no infrinjan la ley, el orden público o las buenas costumbres. En otras palabras, el derecho privado reconoce a las partes la facultad para decidir si contratar, con quién contratar y cómo regular sus acuerdos, e incluso crear tipos de contratos que no estén contemplados expresamente por la ley. De esta manera, la autonomía de la voluntad posee una función creadora y normativa, al permitir que los contratantes definan la



manera en que determinadas relaciones jurídicas deben desarrollarse, pudiendo imponer derechos y también cargas u obligaciones recíprocas.

Octavo: Que tal como se adelantó, la autonomía de la voluntad reconoce como límite la ley, el orden público o las buenas costumbres. Por ello, nada obsta a que el presente Reglamento de Vecindad, recoja lo dispuesto en la Ley de Copropiedad N°21.442 en aquella parte que determina los derechos y obligaciones para quienes viven en una comunidad, no pudiendo sin embargo extrapolar a continuación la medida de apremio consistente en el corte de energía eléctrica de una parcela cuando exista un incumplimiento en el pago de los gastos comunes.

En efecto, en razón del principio de legalidad le está vedado a los particulares imponer este tipo de medidas que implican al sancionado dejar de gozar del suministro de un servicio básico de la vivienda como lo es la electricidad, sin que exista una ley que establezca los casos y la manera en que ello puede llevarse a cabo. Lo anterior es propio de un Estado de Derecho, en el cual



ciertas materias, por su relevancia e implicancias, quedan excluidas del ámbito de la libertad contractual.

Noveno: Que, en ese orden de cosas, forzoso es concluir que la conducta desplegada por la recurrido, al efectuar el corte de suministro eléctrico al lote 35, privándola de este servicio básico sin fundamento legal, ha incurrido en un acto de autotutela, proscrito por nuestro ordenamiento, según la garantía constitucional contemplada en el artículo 19 N° 3 inciso 5° de la Constitución Política de la República, constituyéndose de esta manera en una comisión especial.

Décimo: Que en virtud de lo antes razonado, el presente recurso de protección ha de ser acogido, en los términos que se establecerán en lo resolutivo de este fallo.

Por estos fundamentos y de conformidad, además, con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de esta Corte Suprema sobre la materia, **se revoca** la sentencia apelada de fecha tres de julio de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel en cuanto



acogió la excepción de extemporaneidad y rechazó el recurso, y en su lugar se declara que **se acoge** el recurso de protección deducido por doña [REDACTED] [REDACTED] en contra del Comité de Administración del Condominio [REDACTED] representada por el Presidente del Comité don Pedro Olea Bustamante, **y se dispone** que la recurrida deberá restituir el suministro de energía eléctrica al Lote 35 de propiedad de la recurrente de manera inmediata y sin más dilación, sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales para el cobro de lo que se dice adeudado, según corresponda.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 28.305-2025.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Diego Simpértigue L. y Sr. Jorge Zepeda A. (s) y por las Abogadas Integrantes Sra. María Angélica Benavides C. y Sra. Andrea Ruiz R. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, los Ministros Sra. Ravanales por estar con feriado legal y Sr. Simpértigue por haber cesado en funciones.





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

