C.A. de Santiago

Santiago, veintisiete de octubre de dos mil veintiséis.

Visto:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos noveno, undécimo y duodécimo, que se eliminan.

Y se tiene, en su lugar y, además, presente:

Primero: Que, la defensa del denunciado [redacted] interpuso recurso de apelación en contra del fallo de primer grado, que acogió la denuncia interpuesta en contra del requerido por la infracción a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza, consistente en “no presentar oportunamente certificación de ascensores ante la dirección de Obras Municipales”, solicitando se revoque la referida sentencia y se rechace la denuncia referida.

Funda su arbitrio en que la sentencia recurrida lo condenó personalmente al pago de una multa de cien unidades de fomento, por no haber presentado oportunamente la certificación de ascensores respecto del inmueble ubicado en [redacted] de la comuna de Vitacura y que corresponde a un edificio acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria. Agrega que si bien su representado ostenta el cargo de administrador del citado inmueble no tiene la calidad de propietario del mismo, por lo que, en síntesis, no es el sujeto obligado por la norma que se decía infringida, establecida en el artículo 159 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la cual radica la obligación y la sanción en el propietario. En tal sentido afirma que no corresponde aplicar en la especie el artículo 28 de la Ley 18.287, por tener un carácter general en relación a aquella de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo carácter especial hace que ésta sea la que prevalezca. Agrega que se le imputa una infracción a la cual no se encuentra obligado, pues no dice relación con las normas que establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria respecto de aquellos deberes que le pueden ser exigidos, los que afirma haber cumplido a cabalidad. Pide, por tanto, que se revoque el fallo y se le absuelva.

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

Código: VDYDEXBFJP

Segundo: Que, en atención a los antecedentes allegados a la denuncia presentada y la inactividad de la parte accionada en el curso del proceso, no resulta discutida la circunstancia de que los ascensores del inmueble ubicado en [redacted] de la comuna de Vitacura carecían de certificación vigente a la fecha de la constatación efectuada por personal de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura el 11 de abril de 2022, dado que a esa fecha no se había presentado la certificación de conformidad respectiva. En consecuencia, la controversia es exclusivamente de derecho y consiste en determinar quién es el sujeto pasivo de la infracción y de la sanción que contempla el artículo 159 bis.

Tercero: Que, el artículo 159 bis, en su inciso primero establece que "*los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, que se emplacen en edificios privados o públicos, deberán ser instalados y mantenidos conforme a las especificaciones técnicas de sus fabricantes y a las disposiciones que al efecto determine la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones*". Enseguida, el inciso segundo de la citada norma dispone que "*serán responsables de la mantención los propietarios, quienes deberán celebrar los contratos correspondientes*". Su inciso cuarto, en tanto, agrega que "*los propietarios deberán acreditar, mediante un certificado emitido por una entidad de certificación inscrita en la categoría correspondiente del registro a que se refiere el inciso anterior, que los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, han sido adecuadamente mantenidos y se encuentran en condiciones de seguir funcionando. Los plazos y condiciones de la certificación y el contenido del certificado, serán establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en función de la capacidad de transporte de la instalación y el destino de las edificaciones*". Concordante con lo anterior, el inciso final del mismo artículo establece que, *en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente artículo, se aplicará lo previsto en los artículos 20 y 21 de la*

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

Código: VDYDEXBFJP

ley, y que, para estos efectos, la multa será de hasta 150 unidades de fomento en contra del propietario.

Cuarto: Que, una correcta lectura e interpretación de la disposición previamente identificada, deja de manifiesto que el legislador no se limitó a señalar quién debe cumplir la obligación de mantenimiento y certificación de los *ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, que se emplacen en edificios privados o públicos* sino que identificó también, de manera expresa, contra quién se dirige la sanción, correspondiendo, en ambos casos al "*propietario*".

Quinto: Que, tratándose de un inmueble acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria -como ocurre en el presente caso- los ascensores son bienes de dominio común tal como previene el artículo 2º numeral 3) letra a) de la Ley 21.442. Por ende, pertenecen a todos los copropietarios, en proporción a sus derechos.

En consecuencia, el "propietario" a que alude el artículo 159 bis corresponde al conjunto de los copropietarios, que actúan en juicio como comunidad.

Sexto: Que, resulta inequívoco por así disponerlo expresamente la Ley 21.442, que -entre otras- son funciones del administrador: *"2) Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores*"; así como "*6) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros*".

Séptimo: Que, no obstante las funciones que el legislador le ha otorgado a través de la Ley 21.442 al administrador, éste no es propietario de los bienes comunes, sino que un mandatario de la comunidad, que ejecuta los actos de administración y la representa en juicio. En tal sentido, puede afirmarse que la circunstancia de que la ley

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

Código: VDYDEXBFJP

de copropiedad le encomiende gestionar la mantención y certificación de los ascensores no lo convierte en titular de la obligación de derecho público que el artículo 159 bis impone al propietario. Ese encargo define su deber de diligencia frente a la comunidad, mas no su posición frente a la autoridad urbanística.

Octavo: Que, lo referido precedentemente no se ve alterado por la remisión que el artículo 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones hace al artículo 28 de la Ley N°18.287, conforme a cuyo inciso segundo "*si se tratare de fundaciones, corporaciones, comunidades, sociedades de hecho sin personalidad jurídica u otras entidades similares, podrá seguirse el procedimiento con su administrador o administradores o con quien o quienes tuvieren su dirección*". Esta disposición corresponde a una regla de emplazamiento y representación procesal y conforme a ella se permite que la entidad infractora sea juzgada por intermedio de su administrador, pero no traslada a éste la calidad de infractor ni la responsabilidad por la infracción. En tal sentido, cuando el legislador ha querido que los representantes respondan personalmente, lo ha dicho en forma expresa y para un supuesto acotado; fuera de esos márgenes expresamente autorizados, rige la regla general conforme a la cual responde el infractor -la comunidad- y no su representante -el administrador-.

Noveno: Que, la potestad sancionadora que ejercen los Juzgados de Policía Local en esta materia está sujeta a los principios de legalidad y tipicidad, que exigen que tanto la conducta sancionada como su autor estén descritos en la ley, y el de personalidad de la sanción, que impide imponerla a quien no ha incurrido en la conducta típica. De tal forma, condenar al administrador en circunstancias que la ley designa como sujeto pasivo al propietario importa extender el tipo infraccional a una persona que la norma no contempla.

Décimo: Que igual conclusión se impone respecto de las aplicación de las medidas previstas en el artículo 23 de la Ley N°18.287, por el que se autoriza decretar, por vía de sustitución y apremio, medidas de reclusión contra el infractor que no paga la multa, desde que

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

Código: VDYDEXBFJP

si el infractor es la comunidad -en cuanto propietaria del inmueble donde se constata la falta de certificación- tales medidas no pueden recaer sobre el administrador por el solo hecho de representarla. Ello, en todo caso, no deja sin resguardo el cumplimiento de la sanción puesto que el mismo artículo prevé que, tratándose de multas superiores a veinte unidades tributarias mensuales, las medidas no obstan al ejercicio de la acción ejecutiva, que puede dirigirse contra la comunidad.

Undécimo: Que, lo razonado en los considerandos precedentes en caso alguno supone liberar al administrador de las consecuencias de una gestión negligente. En tal sentido, es dable sostener que si la falta de certificación obedeció a su incumplimiento, responderá ante la comunidad conforme a las reglas del mandato y a las disposiciones que la Ley N°21.442 contempla, y que se encuentran expresamente establecidas en su Título XIV, referido a "*las infracciones, reclamaciones, sanciones y procedimiento ante incumplimiento de administradores*". Empero, tales responsabilidades se ventilan en la sede y por el procedimiento que corresponden, y tiene asociadas sanciones especialmente determinadas por el legislador, sin que sea posible asignarle aquella responsabilidad infraccional que el artículo 159 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones atribuye al propietario, calidad que -se reitera- no detenta el administrador.

Duodécimo: Que, en consecuencia, al dirigirse la decisión de condena en forma personal hacia el administrador -y no a la Comunidad de Copropietarios del inmueble situado en [redacted], comuna de Vitacura y disponer el despacho de una orden de reclusión nocturna en su contra para el evento de que la multa no sea pagada dentro de quinto día, la sentencia en alzada incurrió en un error de derecho al determinar el sujeto pasivo de la infracción, lo que conduce a acoger el recurso en los términos que se dirán.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y teniendo, además, presente lo dispuesto en el artículo 32 y siguientes de la Ley 18.287, **se revoca** la sentencia apelada de veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés, escrita de fojas 18 a 21, y en su lugar se decide que

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

Código: VDYDEXBFJP

se absuelve a [redacted] de la infracción al artículo 159 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones por la que fue imputado. Lo anterior es sin perjuicio de las acciones que pudieren proceder en contra de la comunidad de copropietarios del inmueble emplazado en [redacted], comuna de Vitacura, en su calidad de propietaria, y de las que ésta pueda ejercer en contra de su administrador, en su caso.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la ministra doña Claudia Parra Villalobos.

No firma el abogado integrante Sr. Hernández, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo del fallo, por ausencia.

N° Policia Local-217-2024.

Claudia Elena Parra Villalobos
Ministro
Corte de Apelaciones
Veintisiete de octubre de dos mil veintiséis
11:18 UTC-3

Paola Cecilia Diaz Urtubia
Ministro(S)
Corte de Apelaciones
Veintisiete de octubre de dos mil veintiséis
10:50 UTC-3

Mindy Cristina Villar Simon
Ministro de Fe
Corte de Apelaciones
Veintisiete de octubre de dos mil veintiséis
12:44 UTC-3

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

Código: VDYDEXBFJP

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Claudia Elena Parra V. y Ministra Suplente Paola Cecilia Diaz U. Santiago, veintisiete de octubre de dos mil veintiseis.

En Santiago, a veintisiete de octubre de dos mil veintiseis, 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: VDYDEXBFJP