

C.P.C. N°

957/626

ANT: Denuncias de don Walter Schacht y de doña Judith Muñoz en contra de COSSBO.

MAT: Dictamen de la Comisión.

SANTIAGO, 16 NOV 1995

1.- Don Walter Schacht M., Administrador de la Comunidad Edificio Torre 6, ubicada en calle Portugal N° 48 y doña Judith Muñoz M., Administradora de la Torre 4, ubicada en Portugal N° 28, ambas de la Remodelación San Borja, formularon sendas denuncias ante la Fiscalía Nacional Económica en contra de Comunidad de Servicios Remodelación San Borja, COSSBO, domiciliada en calle Voiller N° 71, por alza estimada excesiva en suministro de servicio de calefacción.

Fundamentan sus reclamaciones en los siguientes hechos:

1.1. Como comunidades, son usuarios de los servicios de agua fría y caliente y de calefacción que entrega COSSBO.

1.2. El año 1995 el valor del servicio de calefacción experimentó un alza del 43,59 % con relación al año anterior, sin que se diera una razón valedera para ello.

1.3. No es posible optar en forma individual por este servicio, ya que, desde el momento que el edificio se conecta a la calefacción, todos la reciben y deben cancelar su valor, que se incluye en el cobro del agua.

1.4. La empresa COSSBO pertenece a la Comunidad de Copropietarios de la Remodelación San Borja y es administrada por un Directorio, que dura 3 años y es elegido por delegados designados por las Torres (uno por cada Torre). Hace años que están los mismos directores, los que se alternan la presidencia.

1.5. La Comunidad Remodelación San Borja inició un juicio en contra del referido Directorio ante el 9° Juzgado Civil de Santiago, solicitando la designación de administradores pro-indiviso y dicho tribunal, por resolución de fecha 17 de Mayo pasado, procedió a designar un interventor de COSSBO.

1.6. Solicitan se efectúe una investigación de los hechos expuestos.

Acompañan dos oficios enviados por COSSBO, de fechas 2 de Diciembre de 1993 y 20 de Diciembre de 1994, respectivamente.

2.- Posteriormente, don Walter Schacht acompañó diversos documentos, entre los que destacan: fotocopia de copia autorizada de Avenimiento celebrado entre Remodelación San Borja y la

Empresa Metropolitana de Obras Sanitarias (EMOS), en el juicio ordinario declarativo rol N° 32.474, seguido ante el 2° Juzgado Civil; fotocopias de las inscripciones en el Registro de Propiedad del año 1986 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de la Planta Elevadora de Agua Potable y de la Central Térmica de la Remodelación San Borja, a nombre de las Comunidades de Propietarios de la referida Remodelación.

3.- En Acta que rola a fs. 44 y 45 de estos autos, se da cuenta de diligencia efectuada el 25 de Agosto pasado, en el 9° Juzgado Civil de Santiago, por una funcionaria de la Fiscalía. En ella se deja constancia que el expediente rol N° 2307-94, caratulado "González c/Comunidad de Servicios Remodelación San Borja", se inició con una presentación de un grupo de propietarios de departamentos de la referida Remodelación, por la cual solicitaban se citara a todos los copropietarios para proceder a la designación de un Administrador del bien común denominado Comunidad de Servicios Remodelación San Borja o, en su defecto, la designación de 3 Administradores pro-indiviso, sin que hasta la fecha de practicarse la diligencia se hubiere dictado sentencia al respecto.

En este mismo expediente, los solicitantes pidieron, como medida precautoria, la designación de un interventor, designación que recayó en el abogado don Juan Carlos Pizarro Letelier, quien aceptó el cargo con fecha 22 de Mayo último.

4.- COSSBO, mediante comunicación de 27 de Octubre último, firmada por don Ricardo Meza R. y doña Pilar Morales, en sus calidades de Vice-presidente y Secretaria, respectivamente, de la referida entidad, informó lo siguiente:

4.1. En virtud del avenimiento en el cual EMOS transfirió en calidad de bienes comunes- propiedades, instalaciones, muebles y útiles de una planta elevadora de agua, una central térmica y las oficinas de lo que hoy constituye COSSBO, a las 18 torres que comprenden la Remodelación San Borja y en la proporción que corresponde a sólo la planta elevadora de agua al Conjunto Habitacional Las Carabelas, COSSBO, en todo su accionar, se rige por la Ley N° 6071 (Ley Horizontal por pisos), ley que regula los bienes comunes.

4.2. Se puede decir que COSSBO corresponde a una Empresa de Servicios Comunitarios, que no persigue fines de lucro, dedicada a la extracción y distribución de agua potable, y a producir calor para distribuir agua caliente y calefacción. Fue pensada, planificada y construida para abastecer a cien torres similares a las 18 con que hoy cuenta la Remodelación, por lo cual gran parte de sus instalaciones permanecen ociosas.

4.3. Las tarifas del agua fría corresponden a las que fija la Superintendencia de Servicios Sanitarios y las del agua caliente y calefacción son fijadas de acuerdo a los costos necesarios para obtener dichos productos. Como no se persiguen fines de lucro, no se consideran utilidades en el costo tarifario, sin embargo sus costos se ven afectados por el exceso de capacidad ociosa instalada.

4.4. El 31 de Agosto del año en curso fue elegido el actual Directorio, por un plazo de 3 años, cuyos miembros menciona, todos representantes de sus respectivas torres, los que fueron elegidos como representantes de sus comunidades con amplias facultades para poder dirigir estos bienes comunes.

5.- El señor Fiscal Nacional Económico, en informe contenido en oficio ORD. N° 618, de 8 de Noviembre en curso, señaló que, a su juicio, procedería desestimar las denuncias de autos, en virtud de las siguientes consideraciones:

5.1. Tanto la Planta Elevadora de Agua Potable como la Central Térmica de la Remodelación San Borja tienen la calidad de bienes comunes en los términos que prescribe la Ley N° 6.071 (de Pisos) y pertenecen a las 18 torres que forman parte de la referida Remodelación, a cuyo nombre se encuentran inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Dicha propiedad la adquirieron en virtud del avenimiento con EMOS, que puso término a un juicio ordinario seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, a que se ha hecho referencia anteriormente.

En la cláusula 9° de dicho Avenimiento las partes acordaron que la administración, conservación, mantención y reparación de todos estos bienes, sólo podrá regirse por las prescripciones de la Ley N° 6.071 y el Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios contenido en el Decreto Supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo N° 695, de 1971, hasta que los 18 edificios que comprenden la Remodelación, acuerden un Reglamento de Copropietarios Interno, el que hasta la fecha no se ha dictado.

5.2. Al momento de presentarse las denuncias, COSSBO era administrada por un directorio elegido en una Asamblea de Representantes de las Torres que forman parte de la Remodelación.

5.3. En 1994, un grupo de propietarios de la Remodelación, que estaba descontento de la forma de generación y del desempeño del directorio de COSSBO, solicitó al 9° Juzgado Civil de Santiago, la designación de 3 administradores pro-indiviso para administrar los referidos bienes comunes, sin que hasta la fecha se haya dictado sentencia en esta causa. En este mismo juicio, se designó un interventor de COSSBO, el que en este momento está desempeñando su cargo.

5.4. El 31 de Agosto último, en Asamblea de Representantes de las 18 torres que forman parte de la Remodelación, se eligió un nuevo Directorio de COSSBO, por un plazo de 3 años. Por lo tanto, el Directorio actual está constituido por personas distintas de las que lo integraban a la fecha de las denuncias.

5.5. De todo lo anterior se desprende que COSSBO es una comunidad constituida por bienes comunes regidos por la Ley de Pisos, que pertenece a los copropietarios de las 18 torres que forman parte de la Remodelación San Borja y que está administrada por un directorio elegido por representantes de aquéllas, razón por la cual los hechos denunciados no son de la competencia de los organismos antimonopolios, sino que se trata de problemas relacionados con la administración de bienes comunes, regidos por la Ley de Pisos, e, incluso, se encuentra conociendo de ellos un tribunal ordinario de justicia.

6.- Esta Comisión, luego de analizar todos los antecedentes que conforman este expediente, coincide con la opinión del señor Fiscal Nacional mencionada precedentemente, razón por la cual acuerda desestimar las denuncias formuladas por don Walter Schacht y doña Judith Muñoz en contra de COSSBO.

Notifíquese a los denunciantes, a COSSBO y al señor Fiscal Nacional.

El presente dictamen fue acordado en sesión de 9 de Noviembre de 1995, de esta Comisión Preventiva Central, por la unanimidad de sus miembros presentes señores Juan Manuel Cruz Sánchez, Presidente; Pablo Serra Banfi, Juan Manuel Baraona Sainz, Lucía Pardo Vásquez y Jorge Seleme Zapata.

*J. Pardo*

*P. Serra*

*J. Cruz*

*[Signature]*

*Lucía Pardo*