

Copropiedad inmobiliaria (Ley 21.442)

Concepto:

Es un régimen jurídico que corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble. Existe un derecho de propiedad exclusivo sobre las unidades (casas, departamentos, bodegas, oficinas, estacionamientos, etc.) y un derecho de dominio común respecto de bienes comunes.

Tipos de condominios

Se distinguen dos tipos de condominios.

- a) **Condominio Tipo A o Condominio de unidades en terreno común:** Condominio con dominio exclusivo sobre las unidades que forman parte de una o más edificaciones ubicadas en un terreno de dominio común.
- b) **Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados:** Condominio con dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio. Quedan bajo dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulación o áreas verdes.

Bienes del condominio

En los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria coexisten:

- a. Bienes de dominio exclusivo.
- b. Bienes de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio.

Bienes de dominio común

Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio.

También lo son aquellos que permitan a los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, además de los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un condominio.

Son bienes comunes también bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento común y aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen.

Ubicación de los condominios

Los condominios pueden estar ubicados en el área urbana. Excepcionalmente los puede haber en el área rural solo cuando corresponda a proyectos de viviendas autorizados por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (construcciones necesarias para la explotación agrícolas, vivienda del propietario o de los trabajadores del predio o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales de hasta mil UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado).

Los predios rústicos divididos o subdivididos no podrán acogerse al régimen de copropiedad.

Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas

En esos casos el reglamento de copropiedad podrá contemplar una o más sub-administraciones y/o la posibilidad de que cada sector o edificación colectiva convoque a sus propias asambleas de copropietarios para materias que no afecten al resto del condominio.

Reglamento de copropiedad

Los copropietarios deberán acordar un reglamento de copropiedad. Ese documento debe atenerse a las normas de la ley y su reglamento y debe adaptarse a las características del condominio. Ahí se fijan los derechos y obligaciones, las limitaciones, los planos del condominio, los derechos correspondientes de cada unidad respecto de los bienes comunes, las multas, las formas de aprovechamiento de los bienes comunes. En el reglamento del condominio, se debe precisar el uso o goce exclusivo de determinados bienes, fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador, fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, regular el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros similares, establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las multas o sanciones aplicables y en general, determinar su régimen administrativo.

El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. Sin embargo, podrá restringir el uso de bienes comunes por parte de las mascotas o animales de compañía. Se deben cumplir las normas especiales que contempla la ley de tenencia responsable respecto a los perros particularmente aquellos calificados como potencialmente peligrosos.

ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS Y CONSULTAS

Asamblea de Copropietarios

La asamblea de copropietarios es el principal órgano para la toma de decisiones y la administración de un condominio. Está integrada por los propietarios de las distintas unidades. Se encuentra facultada para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.

La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios debe efectuarse en sesiones ordinarias o extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas. Las sesiones ordinarias serán al menos una vez por año. En ellas, la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios la acreditación de cada gasto efectuado. Además, deberá hacer entrega de una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de las certificaciones y seguros contratados.

Las sesiones extraordinarias se harán cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el 10% de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Copropietarios hábiles

Son los copropietarios que se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el condominio.

Arrendatarios de unidades

Todo copropietario deberá incorporarse en el registro de copropietarios, ya sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. El arrendatario o el ocupante podrá asumir la representación en las asambleas si el propietario no asiste ni designa representante.

El arrendatario estará impedido de participar si el propietario comunica expresamente al comité de administración que no le otorga esa facultad y en aquellas asambleas en que se decidan materias relacionadas con el patrimonio de la copropiedad.

Modalidad de las asambleas

Las sesiones de la asamblea podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas. Serán presididas por el presidente del comité de administración. La dirigirá el copropietario asistente que elija la asamblea si no va el presidente. Las sesiones presenciales o mixtas se harán en el condominio, salvo que la asamblea o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna del condominio.

Decisiones

No siempre es necesario que las decisiones se tomen en asamblea, también se pueden tomar acuerdos mediante consulta por escrito. Se requiere que previamente se envíen los antecedentes a la dirección o correo electrónico de quienes tienen derechos en el condominio y se realice una sesión informativa.

La consulta se aprobará si obtiene aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia.

En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares.

Cuórums de decisión

En las asambleas ordinarias, se requiere mayoría absoluta de los asistentes y deben representar al menos un 33% de los habilitados.

En las sesiones extraordinarias de mayoría absoluta se necesita el respaldo del 50 por ciento más uno de los habilitados. En esta instancia se pueden resolver gran parte de las modificaciones al reglamento, remoción total o parcial del comité de administración, gastos o inversiones extraordinarias, administración conjunta con otros condominios, determinar la subadministración dentro del condominio, programas de autofinanciamiento del condominios, y asociaciones con terceros para estos fines, recargos sobre los gastos comunes para el fondo de reserva, uso de recursos del fondo común de reserva para gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

En las sesiones extraordinarias de mayoría reforzada se requiere el voto a favor de un 66% de los derechos del condominio. Este quórum permite decidir la modificación del reglamento de copropiedad, en materias de reconstrucción o demolición y cambio de destino de las unidades (casas, departamentos, oficinas, etc.) entre otras materias.

También se puede resolver en sesión con mayoría reforzada la delegación de algunas facultades al comité de administración; la enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos; la reconstrucción o demolición del condominio; la petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; el cambio de destino de las unidades del condominio; obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades; construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes; contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.

ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Comité de Administración

Es el órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios. Se encuentra mandatado por la asamblea para tomar conocimiento sobre información relevante del condominio. También puede adoptar decisiones, impartir instrucciones al

administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad. La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres. No será necesaria la designación del comité si los propietarios son dos o menos.

El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá superar los tres años, pero puede ser reelegido. Será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité.

Funciones del administrador

El administrador es la persona natural o jurídica (entidad o empresa) designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio. El administrador o subadministrador podrá trabajar gratis o recibir un pago. Debe estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios. Sus funciones son:

- a. Cuidar los bienes de dominio común.
- b. Asegurar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores.
- c. Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin el acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- d. Recaudar el pago de los gastos comunes, emitir certificados sobre el estado de deudas, llevar la contabilidad e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de lo adeudado.
- e. Velar por el cumplimiento en el condominio de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.
- f. Representar en juicio a los copropietarios.
- g. Citar a las asambleas de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados.
- h. Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones por incumplir las limitaciones o restricciones que en el uso de la unidad (casa, departamento, etc.).
- i. Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción por morosidad del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.
- j. Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios.

- k. Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones.
- l. Contratar los seguros legales.
- m. Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.
- n. Las que la asamblea de copropietarios le conceda.

Registro Nacional de Administradores de Condominios

El Registro Nacional de Administradores de Condominios es un registro público, obligatorio y gratuito, a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En él deben inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administradores de condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de la ley y su reglamento.

Desde la publicación de la ley y hasta la entrada en vigencia del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán continuar desempeñándose como administradores aquellas personas que se encontraban ejerciendo tal función y que, además, acrediten una antigüedad mínima de tres meses en el cargo.

Una vez que entre en vigencia el registro, podrán inscribirse y desempeñarse como administradores todas aquellas personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos legales.

Plan de emergencia

Los condominios deben tener un plan de emergencia ante situaciones como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común. Debe incluir acciones para antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.

Libro de novedades

Quedará a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que el administrador y el comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio. Ahí se registrarán los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes.

Infracciones que cometen los administradores

Serán conocidas y resueltas por las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

Clasificación de las infracciones

Las infracciones de administradores y subadministradores se clasifican en gravísimas, graves, menos graves o leves. Las infracciones gravísimas son:

- a. Actuar como administrador si se encuentra afectado por alguna causal de inhabilidad o habiendo perdido alguno de los requisitos para la inscripción en el Registro Nacional.
- b. Proporcionar información falsa relativa al cumplimiento de los requisitos de inscripción.
- c. Aportar datos o antecedentes falsos respecto de la administración del condominio, y con ello inducir a error a la administración o los copropietarios o impidiendo la correcta evaluación de la gestión.
- d. Ser condenado por sentencia firme debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la administración de condominios.
- e. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave dentro de un período de tres años.
- f. No dar cumplimiento a las obligaciones de cuidar los bienes de dominio común y de efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran y que dicho incumplimiento hubiese causado daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte.
- g. Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.

Las infracciones gravísimas serán sancionadas con la eliminación del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de cinco a diez unidades tributarias mensuales.

Las graves serán sancionadas con la suspensión por uno a tres años del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de cinco a diez unidades tributarias mensuales.

Las menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de una a cuatro unidades tributarias mensuales. Las leves serán sancionadas con una amonestación por escrito.

Sub administración

Es un sistema de administración de un sector del condominio, respecto del cual sus copropietarios se encuentran facultados para adoptar decisiones y efectuar acciones relacionadas únicamente con el uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que corresponden exclusivamente a dicho sector.

GASTOS COMUNES

Los gastos comunes se clasifican en:

1. **Ordinarios:** Son los gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo, Por ejemplo, los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones u otros de similar naturaleza.
2. **Extraordinarios:** Es todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

Fondo común de reserva

Es un fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, incluidas las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado.

Medidas ante el no pago de los gastos comunes

El administrador podrá celebrar convenios de pago con los deudores. También está facultado para ejercer las acciones legales en un juicio ejecutivo.

Cada copropietario deberá pagar dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si incurre en mora, se aplicará el interés que se disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, el que no podrá ser superior al 50% del interés corriente bancario.

Cobro de gastos comunes

El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime de pagar los gastos comunes respectivos.

Las empresas que suministren los servicios de electricidad o de telecomunicaciones deberán suspender el servicio a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración.

Esta facultad no se podrá usar respecto a deudas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio.

No podrá suspenderse el servicio eléctrico en hogares de personas electro dependientes.

Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional