Índice

Introducción 15

Capítulo Primero

Funciones del administrador según la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento 37

I. Consideraciones previas 37

II. Formas especiales de administración 39
- Administración conjunta de dos o más condominios 39
- Subadministraciones 39
- Administración conjunta y subadministraciones de comunidades acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal 41

III.Obligación de rendir cuenta 41

IV. Funciones 42
- Actos de administración y conservación 42
- Apertura de cuenta corriente o de ahorro 43
- Apremios o sanciones 43

• Archivo de documentos 43
• Asambleas de copropietarios 43

1. Calidad de copropietario hábil 43
2. Citación 44
3. Falta de quórum para sesionar o para adoptar acuerdos 46
4. Primera asamblea 46

• Bienes comunes 47

1. Actos y contratos 47
2. Cuidado 48
3. Infraestructura de redes de telecomunicaciones 48
4. Mantenimiento y certificación de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas 51
Decreto supremo Nº 37 de 2015 53
5. Piscinas de uso público restringido 61

• Certificación y mantención de instalaciones de gas en bienes comunes y unidades 62

1. Decreto Supremo Nº 66 de 2007 63
2. Resolución Exenta Nº 1.250 de 2009 64

• Consultas escritas 65
• Denuncia de infracciones 67
• Fiscalización de respeto de normas de descanso nocturno 68
• Gastos comunes 69

1. Cobro 69
2. Fondo común de reserva y primas de seguro 70
3. Intereses moratorios 71
4. Recaudación 71
5. Suspensión del servicio eléctrico 71
6. Título ejecutivo para el cobro 72

• Nómina de copropietarios 73
• Observancia del reglamento de copropiedad y de la legislación sobre copropiedad inmobiliaria 73
• Ocupación ilícita o daño a los bienes comunes o a las unidades 73
• Representación judicial 74
• Seguridad 75

1. Cambios en instalaciones interiores de las unidades 75
2. Filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos en una unidad 75
3. Iluminación de espacios de circulación 76
4. Ingreso forzado a una unidad 76
5. Lista de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia 76
6. Medidas para precaver accidentes y de resguardo a copropietarios 77
7. Medidas para resguardar el ingreso de personas ajenas al condominio 77
8. Plano 77
9. Vías de acceso directo del condominio a un espacio público 77

• Seguro de incendio 78

V. Prohibiciones 78

Capítulo Segundo

Funciones del comité de administración según la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento 79

I. Consideraciones previas 79
• Obligación de rendir cuenta 81

II. Funciones del comité de administración 81
• Apertura de cuenta corriente bancaria o de ahorro 82
• Asambleas de copropietarios 82

1. Convocatoria 82
2. Cumplimiento de acuerdos 82
3. Libro de actas y firma de las mismas 82
4. Lugar de celebración 83

• Certificación de instalaciones de gas 83
• Denuncia de infracciones 83
• Fondo de reserva 83
• Gastos comunes 84

1. Presupuestos estimativos 84
2. Recaudación 84
3. Suspensión del servicio eléctrico 84
4. Título ejecutivo para el cobro 85

• Libro de actas 85
• Mantenimiento y certificación de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas 85
• Multas 86

• Normas de orden y administración del condominio 86
• Plan de emergencia 86
• Planos del condominio 87
• Reparación de desperfectos en unidades que puedan producir daños a otras unidades o a bienes comunes 87

III. Funciones del presidente y de los demás miembros del comité de administración 87
○ Funciones del presidente del comité 88
• Actos y contratos relativos a bienes comunes 88
• Administración conjunta de condominios 88
• Asambleas de copropietarios 88

1. Citación y presidencia 88
2. Libro de actas 88

• Consultas escritas 89
• Custodia y protocolización de documentos 89
• Falta de designación de administrador 90

○ Funciones de cualquier miembro del comité 91
• Ingreso forzado a una unidad 91
• Reducción a escritura pública de actas de asambleas 91

Capítulo Tercero

Algunos aspectos laborales aplicables a la copropiedad inmobiliaria 93
• Contrato de trabajo 93
• Reglamento interno de orden, higiene y seguridad 96
• Subcontratación 98

Capítulo Cuarto

Vigilantes privados 101
• Normativa legal aplicable 101
• Objetivos 102
• Lugar donde deben desempeñar sus funciones 102
• Quiénes pueden acogerse al régimen de vigilancia privada y tramitación de la solicitud respectiva 103
• Personas que pueden desempeñarse como vigilantes privados y autorización para su contratación 106
• Calidad jurídica de los vigilantes privados 108
• Seguro de vida 108
• Capacitación periódica 109
• Facultad de portar amas 111
• Nocheros, porteros, rondines y otros 112
• Infracción a las disposiciones contenidas en el Decreto Ley Nº 3.607 de 1981 115

Capítulo Quinto

La administración y su vinculación con los organismos públicos 117
• Acceso a la información pública 117
• Acción constitucional de protección o recurso de protección 120
• Invalidación, revisión y aclaración de los actos administrativos 123

1. Invalidación 125
2. Recurso de reposición 125
3. Recurso jerárquico 126
4. Recurso extraordinario de revisión 127
5. Revisión de oficio 128
6. Aclaración 128

• Reclamo administrativo contemplado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones 129
• Reclamo de ilegalidad municipal 130

Capítulo Sexto

Jurisprudencia 133
• Acuerdos de la asamblea de copropietarios 133
• Bienes comunes 135
• Cobro de deudas del condominio 142
• Cobro ejecutivo de gastos comunes 143
• Competencia de los juzgados de policía local 145
• Condominios no acogidos en todo o parte a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria 147
• Derechos de uso y goce exclusivos 151
• Fijación y cobro de gastos comunes extraordinarios 152
• Ingreso a una unidad para efectuar reparaciones necesarias en el condominio 153
• Modificación del reglamento de copropiedad 154
• Multas 155
• Suspensión del suministro eléctrico y de otros servicios 163
• Tenencia de mascotas 170

Anexos

• Ley N° 19.537 de 1997 sobre Copropiedad Inmobiliaria 179
• Decreto Supremo Nº 46 de 1998, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo 233

Bibliografía 273