

María Rebeca Ahumada Durán

Copropiedad inmobiliaria

Nuevo régimen legal de la Ley N° 21.442

ediciones DER

ÍNDICE

ABREVIATURAS XI

INTRODUCCIÓN XIII

CAPÍTULO I: ANÁLISIS GENERAL DE LA LEY Nº 21.442 EN RELACIÓN CON LA LEY Nº 19.537 1

1. De la historia de la copropiedad inmobiliaria y el régimen aplicable a su respecto 3

2. De los principios rectores y las principales características de la Ley Nº 21.442 que se vinculan en algunos aspectos con la Ley Nº 19.537 11

2.1. ¿Cuáles son las características particulares de la copropiedad inmobiliaria? 15

3. Análisis de la Ley N° 21.442 en cuanto a su estructura en particular, regulación, constitución y exigencias urbanas y de construcción 27

4. Conceptos aplicables dentro de la Ley Nº 21.442 comparados con la Ley Nº 19.537 37

4.1. Análisis de los conceptos mencionados en el artículo 2º 38

A) Condominios 38

B) Unidades 38

a. Consultas relevantes en relación con las unidades del condominio 41

C) Bienes de dominio común 41

a. Limitaciones al uso de los bienes comunes 43

b. Situación particular de los ascensores y la responsabilidad que le cabe eventualmente a los copropietarios 45

c. ¿Qué obligaciones impone esta ley a los copropietarios y a la administración de una copropiedad inmobiliaria? 47

d. ¿Qué ocurre con la responsabilidad civil generada por accidentes ocurridos en los ascensores? 50
e. ¿Qué ocurre con la alteración o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores tanto horizontales como verticales, inclinados o funiculares, ya sea de dominio común o en unidades de la comunidad? 51
f. ¿Qué otros bienes se consideran de dominio común según la Ley Nº 21.442?..... 51
g. ¿Qué ocurre con los estacionamientos dentro de la copropiedad? 52
h. ¿Qué establece el artículo 60 de la Ley Nº 21.442 respecto de los estacionamientos para personas con capacidades diferentes?..... 53
i. ¿Qué ocurre con las filtraciones de agua dentro de un condominio derivadas de bienes comunes? 55
j. Análisis de algunas otras normas legales relacionadas con los bienes comunes 56
k. Particularidades relacionadas con el artículo 3º de la Ley Nº 21.442..... 56
l. Respecto del uso de los bienes comunes..... 57
m. La asignación de uso y goce exclusivo de los bienes comunes a determinados copropietarios 59
n. Facultad de enajenar, arrendar o gravar los bienes comunes 60
D) Gastos comunes (artículo 2º número 9) de la Ley Nº 21.442)..... 61
E) Copropietarios hábiles 65
F) Comité de administración 65
G) Administrador 66
H) Asamblea de copropietarios..... 66
I) Subadministración 66
J) Obligación económica 67
K) Fondo común de reserva 69
L) Fondo operacional inicial 70
M) Sitio urbanizado 70
N) Copropiedad..... 71
Ñ) Copropiedad inmobiliaria 71
O) Copropietario 72
P) Plan de emergencia 72
a. ¿Qué ocurre con las medidas de seguridad que se adoptan por una comunidad en relación con el control de ingreso de los copropietarios y su familia o de visitas y/o terceros? 75
Q) Reglamento de copropiedad (interno)..... 76
a. ¿Cuál es el efecto jurídico del reglamento? 79

b. Primer reglamento de copropiedad 79
c. ¿Qué acuerdos deben adoptar los copropietarios en la asamblea extraordinaria? 82
d. ¿Cuál era el ámbito de aplicación del reglamento interno dentro de una comunidad bajo el amparo de la Ley Nº 19.537? ¿Qué ocurre hoy día con la Ley Nº 21.442? 82
R) Los seguros 86
a. Procedimiento aplicable en general para esta materia 87
i. ¿Qué ocurre con las viviendas sociales? 87
S) Condominios de viviendas sociales y/o de interés público 88
a. ¿Qué tipos de condominios se consideran de viviendas de interés público? 90
b. ¿Cómo se acredita la condición de vivienda de interés público? 91
c. ¿Cómo se asignan los recursos? 92
d. Primer reglamento de copropiedad 94
e. Incorporación de los condominios al registro especial municipal 94
f. Limitación importante 94
g. Reglas especiales relacionadas con la construcción de varios condominios en un terreno 95
h. Particularidades sobre los servicios 95
i. Exención de pago de determinados derechos (artículo 73 de la ley) 96
j. ¿Qué ocurre con el fondo común de reserva en las viviendas sociales? 96
k. Obligaciones y facultades de la municipalidad como expresión de la preocupación del Estado por las viviendas sociales (artículos 76, 77 y 78 de la Ley Nº 21.442) 97
4.2. La densificación predial. Un poco de historia 99
A) ¿Dónde se encuentra regulada la densidad predial dentro de la Ley Nº 21.442 y en qué casos se aplica? 100
B) Reglas aplicables al efecto 100
5. De los derechos de los copropietarios establecidos en la Ley Nº 21.442 101
5.1. Enumeración de los derechos de los copropietarios 102
5.2. Protección del ejercicio de los derechos contenida en el artículo 4º 105
6. De las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios en la Ley Nº 21.442 106
6.1. Obligaciones económicas 106
6.2. Convenios de pago por deudas relacionadas con la comunidad y copropietarios 107

A) ¿Dentro de qué plazo debe el copropietario cumplir con sus obligaciones económicas? (artículo 7º) 108
B) ¿Cuál es el interés que debe cancelar por el retardo? (artículo 7º) 108
C) Obligación de responder de todo daño y perjuicio 108
D) Obligación de incorporarse en el denominado registro de copropietarios 109
E) Obligación del propietario de una unidad de realizar las reparaciones y mantenciones exteriores 109
F) Obligación del propietario de realizar las reparaciones y mantenciones relacionadas con los servicios 109
G) Obligación de conservación de muros divisorios 110
H) Obligación de asistencia a asambleas 110
I) Limitación de no perturbación a otros 110
a. ¿Qué ocurre en el caso de los condominios? 112
J) Obligación de contratar un seguro contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad 113
K) Obligación de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que componen el condominio a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente 113
a. Norma especial en caso de situaciones de seguridad o conservación de un condominio, sea respecto de bienes comunes o de sus unidades 113
L) Obligación a cumplir en el caso de cambio de destino de una unidad 114
M) Cumplir con las obligaciones impuestas dentro de su propio reglamento interno de copropiedad 114
N) Evitar realizar actos de limitación, modificación, alteración, cambios de destino y de disposición relativas a los bienes comunes de la comunidad 115
Ñ) Responsabilidad solidaria de los copropietarios de una unidad en común, en relación con el pago de la totalidad de las obligaciones económicas referidas a dicha unidad 115

7. De la administración de los condominios a la luz de la nueva ley 117
7.1. Detalle de las reglas particulares de administración 117
7.2. Asamblea de copropietarios en particular 118
A) Asamblea ordinaria 120
B) Asambleas extraordinarias 121
a. ¿Qué materias pueden tratarse en las asambleas extraordinarias? 121

b. La citación, sus formalidades, plazos y lugar en dónde debe realizarse 123
i. ¿Qué ocurre cuando no se señala correo electrónico por parte del copropietario? 124
7.3. La consulta: ¿qué es la consulta dentro de la administración de un condominio y cuáles son los requisitos que deben cumplirse? 125
A) ¿Qué debe contener la consulta? 125
B) ¿Cuándo se entiende aprobada la consulta? 125
7.4. Quórums requeridos para la constitución y para los acuerdos de las asambleas ordinarias y extraordinarias 126
A) Asambleas ordinarias 126
a. Quórum para sesionar 127
b. Quórum para la aprobación de los acuerdos 127
B) Asambleas extraordinarias 127
C) Quórum para sesionar y tomar los acuerdos 129
a. ¿En qué casos no se requiere de sesión extraordinaria de asamblea? 129
b. ¿Qué ocurre con las viviendas sociales? 129
c. ¿Qué ocurre en el caso de que no se reunieren los quórums? 130
d. Forma de los acuerdos, efectos y la fuerza obligatoria de los acuerdos adoptados 130
i. Evidencias de los acuerdos 130
D) Comité de administración 131
a. ¿Quiénes pueden ser miembros del comité de administración? 131
b. Designación, integración y duración en su cargo 132
c. ¿Qué normas puede dictar el comité de administración? 132
d. Facultades del comité de administración en una copropiedad 133
e. Acuerdos del comité de administración 134
i. ¿Qué tipo de responsabilidad tiene el comité de administración de una comunidad? 135
E) El administrador en particular 135
a. Atribuciones y facultades del administrador 136
i. ¿Qué comprende la función de cuidado de los bienes de dominio común? 138
b. Otras atribuciones del administrador 138
c. Facultades especiales contenidas en el artículo 20 incisos segundo y tercero de la Ley Nº 21.442 139
d. Honorarios del administrador 140

i. ¿Qué debe contener este presupuesto estimativo? ¿Dónde debe enviarse esta información y quién debe aprobarlo? 141
ii. ¿Qué se entiende por estimación de gastos futuros según la Ley Nº 21.442? 142
F) Las subadministraciones 142
a. ¿Qué ocurre con los condominios que cuenten con más de doscientas unidades habitacionales? 143

8. De la digitalización, notificaciones, acuerdos y participación vía electrónica 144

9. De las multas que se cobran respecto de los copropietarios relacionadas con conductas contravencionales contenidas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 145
9.1. Tipos de multas 145
A) Multas impuestas por la ley 146
B) Multas impuestas en el reglamento de copropiedad 147

10. De la modificación, ampliación, subdivisión, fusión y demolición de la copropiedad 149
10.1. ¿Cómo se acreditan las mayorías que aprobaron las subdivisiones de la copropiedad? 150
10.2. ¿Qué obligaciones debe cumplir la dirección de obras una vez que se aprueba la modificación? 150

11. Del Registro Nacional de Administradores de Condominios 151
11.1. Requisitos para la inscripción de los administradores 151
A) ¿Qué requisitos establece la ley para la inscripción de los administradores a título oneroso? 151
B) ¿Cómo se hace la inscripción y qué reglamento se aplica a esta materia? 152
C) ¿Qué tipo de infracciones establece la ley? (artículo 87) 152
D) ¿Cuáles son las sanciones aplicables al efecto? 154
E) ¿Qué es la acción de reclamación? 154
F) Procedimiento sancionatorio aplicable al efecto 155

12. De las disposiciones generales y transitorias de la Ley Nº 21.442 (artículos 97 y siguientes) 156
12.1. Temas relevantes 157
A) ¿Qué atribuciones le corresponden al MINVU ejercidas a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios? 157
B) ¿A quiénes se aplica la Ley de Copropiedad Inmobiliaria? 157
C) Disposiciones transitorias de la Ley Nº 21.442 159

CAPÍTULO II: DE LOS MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS DENTRO DE LA LEY Nº 21.442 Y SU COMPARACIÓN CON LA LEY Nº 19.537 163

1. Generalidades sobre la materia tratada en este capítulo 165

1.1. ¿Qué aspectos podemos destacar en la nueva ley en relación con las acciones conferidas a los interesados? 168

2. Del procedimiento general contenido en la Ley Nº 18.287 a considerar en atención a la competencia sobre copropiedad y las acciones a su respecto 169

3. Análisis particular de las acciones que pueden interponerse ante la judicatura y el procedimiento ante los juzgados de policía local con relación a la Ley Nº 21.442 172

3.1. Acción contravencional general por vulneración de alguna de las disposiciones de la Ley Nº 21.442 (artículo 44) 172

3.2. Acción de impugnación del reglamento copropiedad contenida en el artículo 10 en relación con el artículo 44 de la Ley Nº 21.442 175

A) ¿Cuándo puede interponerse la acción de impugnación? 175

B) ¿Qué requisitos deben cumplirse para deducir este tipo de acción de impugnación? 175

C) Disposiciones que rigen la acción de impugnación y sus excepciones? 176

D) Facultad especial del juez de policía local de enmendar disposición del reglamento 177

a. ¿Qué ocurre en caso de que no haya pronunciamiento por parte de la asamblea? 177

3.3. Acción de nulidad general por los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios con infracción al artículo 44 letra b) de la Ley Nº 21.442 183

3.4. Acción de nulidad consagrada en el artículo 4º inciso final de la Ley Nº 21.442 (arbitrariedades) 185

3.5. Acción contravencional especial del principio esencial de convivencia y prohibiciones contenidas en el artículo 27 de la Ley Nº 21.442 186

A) Impedimento de servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad bajo el amparo de la Ley Nº 19.537 y lo establecido en la nueva ley 190

3.6. Acción de solicitud de citación a asambleas a los copropietarios (artículo 44 letra c) 192

3.7. Acciones de solicitud relacionadas con el cumplimiento y requerimientos pertinentes respecto de la administración o comité de administración (letras d) y e) del artículo 44) 194

3.8. Acción general para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios (artículo 44 letra f) 198
3.9. Acción especial de reclamación por la medida coercitiva de corte de un servicio 201
A) ¿Qué ocurre hoy día en la Ley Nº 21.442? 201
a. ¿Era posible aplicar el corte de otros servicios por parte de la administración de una comunidad para cobrar los gastos comunes? 208
b. ¿Qué ocurría respecto del corte de luz de una habitación que se encuentra en el inmueble de propiedad por parte de un arrendador y respecto del arrendatario que se encontraba moroso en la renta de arrendamiento de dicha pieza? 210
c. ¿Era posible aplicar el corte de luz para cobrar otros conceptos que no sean los gastos comunes? 210
d. ¿Qué cambios establece la Ley Nº 21.442 sobre la materia?..... 211
e. Limitaciones al ejercicio de esta medida 212
3.10. Acción de indemnización de perjuicios y daños y otras demandas dentro de la Ley Nº 19.537 y la Ley Nº 21.442 212
A) Situación de amparo de la Ley Nº 19.537 212
B) ¿Qué ocurre con la actual ley sobre el ejercicio de la acción indemnizatoria? 217
4. Del procedimiento ante los juzgados de policía local en lo que se refiere a la copropiedad inmobiliaria en particular 219
5. Del procedimiento aplicado para el cobro de los gastos comunes y la acción ejecutiva 222
5.1. Actual procedimiento ejecutivo en la Ley Nº 21.442 228
A) ¿Qué documentos tienen mérito ejecutivo de acuerdo a la Ley Nº 21.442? 228
B) ¿Qué comprende la acción ejecutiva? 229
C) ¿Cómo se practica la notificación de la demanda ejecutiva y su mandamiento? 229
D) ¿Qué establece el artículo 37 sobre lo que comprende el cobro ejecutivo de las obligaciones económicas? 229
E) ¿Qué ocurre con el cobro de los gastos comunes en el caso de un condominio con diferentes sectores y con bienes o servicios destinados al servir únicamente aquellos? 230
6. De la solución de los conflictos vía arbitraje 230
7. De las instancias extrajudiciales para la resolución de los conflictos 232
7.1. ¿Qué dice la actual ley sobre la solución de las controversias fuera del ámbito judicial? 232

CAPÍTULO III: DEL ROL DEL JUEZ EN LA RESOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS EN LO QUE SE REFIERE A LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA 235

1. Generalidades sobre la materia tratada en este capítulo 237

2. En lo que refiere a los jueces de policía local 237

2.1. ¿Cómo se realiza el proceso de valorización de la prueba dentro del procedimiento de policía local? 245

2.2. ¿Qué obligaciones debe cumplir un juez de policía local al dictar una sentencia definitiva y, en especial, cómo debe realizar el proceso de fundamentación? 254

3. En los tribunales superiores 261

3.1. ¿Cuáles actos cometidos por diversas personas en lo que se refiere a la copropiedad pueden vulnerar los derechos y garantías fundamentales contenidos en la Constitución Política del República? 265

REFLEXIONES FINALES 289

ANEXO: PRÁCTICA FORENSE 295

1. Modelo de denuncia contravencional por vulneración del artículo 27 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 297

2. Modelo de demanda de nulidad del reglamento de copropiedad contenida en el artículo 10 de la Ley Nº 21.442 299

3. Modelo de demanda de nulidad por vulneración del artículo 4º inciso final de la Ley Nº 21.442 302

4. Modelo de solicitud de citación a asamblea de copropietarios de una comunidad 304

5. Modelo de solicitud de rendición de cuentas por la administración 306

6. Modelo de solicitud de citación de asamblea de copropietarios que indica 308

7. Modelo de demanda de nulidad del acuerdo de la asamblea de copropietarios por las razones que indica 310

8. Modelo de denuncia por contravención general a la Ley Nº 21.442 312

9. Modelo de patrocinio y poder 314

10. Modelo de acompaña lista de testigos 315

11. Modelo de acompaña documentos que indica 316

12. Modelo de solicitud de diligencias que indica para mejor resolver 317

13. Modelo de cumplimiento incidental de la sentencia 318

14. Modelo de demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes 319
15. Modelo de recurso de reconsideración 322
16. Modelo de recurso de apelación 323
17. Modelo de recurso de protección 324

BIBLIOGRAFÍA 327

Jurisprudencia citada 329
Corte Suprema 329
Cortes de Apelaciones 329
Tribunal Constitucional 331
Juzgados de Policía Local 331

Páginas web citadas 331