

LEY N° 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

La Ley N° 19.537, publicada en el Diario Oficial con fecha 16 de diciembre de 1997, regula lo concerniente a un régimen especial de propiedad inmobiliaria. La citada ley, derogó la Ley N° 6.071, sobre "Propiedad Horizontal", estableciendo además que las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales derogadas, se entenderán hechas a las de la Ley N° 19.537.

Se divide la ley en cinco Títulos, denominados: "Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria"; "De la administración de los condominios"; "De la seguridad del condominio y del término o modificación de la copropiedad inmobiliaria"; "De los condominios de viviendas sociales"; y "Disposiciones generales".

En el mismo orden serán analizados. Los subtítulos son nuestros.

TITULO I: DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

1) Ambito de aplicación de la ley y definiciones fundamentales.

La ley regula los **condominios** integrados por inmuebles divididos en **unidades** sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos (art. 1°, 1°).

Previene la ley que sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la citada ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios (art. 1°, 4°).

Amplio es el ámbito de aplicación de la ley, al disponer que los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser: viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros (art. 1°, 2°).

Para los efectos de la ley en análisis, se entenderá por:

a) Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por esta ley. Distingue la ley dos tipos de condominio, que no podrán estar emplazados en un mismo suelo:

a.1) Condominios Tipo A: son las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común;

a.2) Condominios Tipo B: son los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente:

- * Sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario; y
- * Terrenos de dominio común de todos ellos (art. 2° N° 1).

b) Unidades: son los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

Establece el art. 3°, inc. 2° que el derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

c) Bienes de dominio común (art. 2°, N° 3):

c.1) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio (por ejemplo: terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructuras, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques).

c.2) Aquellos que permitan a los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo (por ejemplo, terrenos de dominio común diferentes a los indicados en el punto c.1) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal);

c.3) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras c.1) y c.2) precedentes;

c.4) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios; y

c.5) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el Reglamento de Copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren los numerales c.1), c.2) , c.3) y c.4) que anteceden.

2) Inmuebles que pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la ley.

Podrán acogerse al citado régimen, conforme al art. 1°, 3°:

- a) Las construcciones; o
- b) Los terrenos con construcciones; o
- c) Los terrenos con proyectos de construcción aprobados.

Los inmuebles que se encuentren en las situaciones anteriores, deberán encontrarse emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al art. 55 de la Ley General de Urbanismo

y Construcciones (este último precepto permite en ciertos casos, cumpliendo los requisitos en él establecidos, subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar balnearios o campamentos turísticos).

3) De los copropietarios.

a) Definición: se entiende por copropietario, para los efectos de esta ley, aquel que es dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes comunes.

b) Clases: hábiles e inhábiles.

Son copropietarios "Hábiles" aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes (art. 2º N° 6). A contrario sensu, serán "inhábiles" aquellos que se encuentren en mora en el pago de dichos gastos.

4) Los gastos comunes.

a) Clasificación.

Se clasifican en **ordinarios** y **extraordinarios** y en **generales** y **especiales**.

a.1) Gastos comunes ordinarios (art. 2º N° 4): pueden ser a su vez de cuatro clases:

* De administración: son los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administración, y los de previsión que procedan.

* De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.

* De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.

* De uso y consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza.

a.2) Gastos comunes extraordinarios (art. 2º N° 5): distinguimos también dos clases:

* Aquellos gastos adicionales o diferentes de los gastos comunes ordinarios; y

* Las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

a.3) Gastos comunes generales: son los ordinarios y extraordinarios que corresponden a todo el condominio.

a.4) Gastos comunes especiales: son aquellos que corresponde pagar a ciertos copropietarios. En efecto, si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente. El pago de gastos comunes especiales no exonera a los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio (art. 4°, 3°).

b) Contribución a los gastos comunes: cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución (art. 4°, 1°).

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda (art. 4, 2°).

Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

Establece por su parte el art. 4°, 5°, que, si por no contribuirse oportunamente a los gastos comunes se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Observamos que existe aquí una sanción adicional, al copropietario moroso en el pago de los gastos comunes, cuya cuantía puede ser importante.

Adicionalmente, el reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos, en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes (art. 5°, 3°).

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dichos servicios, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos, en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes (art. 5°, 4°).

Como se deduce de los párrafos anteriores, tres son las sanciones posibles ante el no pago de los gastos comunes: pagar intereses según la tasa máxima convencional; eventualmente indemnizar perjuicios; y sufrir la suspensión del suministro eléctrico.

Dispone la ley que 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, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes (art. 5º, 2º).

c) Características:

c.1) Los gastos comunes constituyen una "obligación real".

En efecto, la obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición (art. 4, 4º).

El propietario que en definitiva pague, podrá dirigirse en todo caso en contra de su antecesor en el dominio para el reembolso respectivo, sin perjuicio de contar además con la acción de saneamiento de evicción, en su caso.

c.2) El crédito por gastos comunes goza de preferencia.

Dispone la ley que el crédito gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el art. 2481 del CC.

c.3) Carácter ejecutivo del crédito por gastos comunes.

La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador (art. 27º).

El cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo (art. 33º, último inciso).

La notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificarán personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva (art. 6º, 3º).

Demandadas las prestaciones morosas correspondientes a gastos comunes, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio (art. 27º, 2º).

d) Cobro de los gastos comunes (art. 6º).

Se efectuará por el administrador del condominio (art. 23°), de conformidad a las normas de la Ley N° 19.537, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea.

En el aviso de cobro correspondiente, deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

5) Del "Fondo Común de Reserva"(art. 7°).

En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un "fondo común de reserva", para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos.

Este fondo se formará e incrementará:

- * Con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios;
- * Con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios; y
- * Con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que alude el art. 13°, 2° (bienes comunes cuyo uso y goce exclusivo se asigna a uno o más copropietarios).

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el art. 23°, 3° (la cuenta corriente o de ahorro exclusiva del condominio y que obligatoriamente debe abrirse).

6) Acceso al régimen de copropiedad inmobiliaria (art. 10°).

Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por la Ley N° 19.537 y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo precedentemente expuesto y extender **el certificado** que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo:

- * La fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad;
- * La foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces;
- * Las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio.

La resolución del Director de obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad (art. 38°, 1°).

7) Planos del condominio (art. 11°).

Los planos de un condominio deberán singularizar claramente:

- * Cada una de las unidades en que se divide un condominio;
- * Los diferentes sectores del condominio que comprendan bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores (art. 4, 3°).
- * Los bienes de dominio común.-

Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una **sección especial** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el art. 10°, 2°.

8) Requisitos de las escrituras referidas a unidades (art. 12°, 1°).

Al respecto, debemos distinguir:

- * En todas las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberá hacerse referencia al plano del condominio.
- * En las escrituras públicas en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna de esas unidades, además de hacerse referencia al plano del condominio, deberá insertarse el certificado de la Dirección de Obras Municipales respectiva, que acoge el condominio a la ley en análisis.

9) Contenido de la inscripción registral (art. 12°, 2°).

Las inscripciones del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrán las siguientes menciones:

- a) La fecha de la inscripción;
- b) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- c) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- d) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- e) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano del condominio;
- f) La firma del Conservador.

10) Uso de las unidades (art. 32°).

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetivos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté

destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

La infracción a lo señalado anteriormente será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones precedentemente indicadas, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de éste último de repetir contra el infractor.

11) Uso de los bienes comunes (art. 13°).

Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

Las construcciones en bienes comunes, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

12) Asignación del uso y goce exclusivo de bienes comunes (art. 13°, 2° y 3°).

Distinguimos al respecto:

a) En cuanto a los bienes comunes a que se refieren las letras c), d) y e) del N° 3 del art. 2° de la ley: pueden asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios;

b) En cuanto a los bienes comunes a que se refieren las letras a) y b) del N° 3 del art. 2° de la ley: pueden asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b).

El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva.

Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

13) Inseparabilidad del dominio exclusivo de la unidad y de los bienes comunes (art 14°, 1°).

Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

14) Enajenación y gravamen de los bienes comunes (art. 14°, 2° y 3°)

Consigna la ley que no podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del N° 3 del art. 2°, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del N° 3 del art. 2°, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del N° 3 del art. 2°, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

A los actos y contratos a que se refiere el párrafo anterior, comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el Presidente del Comité de Administración, en representación de la asamblea de copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

15) Cambio de destino de una unidad (art. 15°).

Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además:

- * Permiso de la Dirección de Obras Municipales; y
- * Acuerdo previo de la asamblea.-

16) Constitución de gravámenes sobre las unidades de un condominio (art. 16°).

Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes comunes, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el art. 10° inciso 2°, procediéndose al archivo definitivo del plano del condominio.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1°, 2°, 4° y 5° del art. 2432 del CC., las que se expresan en los números 4) y 5) del art. 12° de la ley en análisis.

17) Los estacionamientos (art. 8°, 1°).

En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano del condominio y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visita, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

18) Superficies mínimas de los condominios y de las unidades (art. 8º, incisos 2º, 3º y 4º).

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio.

Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este computo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al art. 9º (para nuevas áreas verdes).

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el inciso 3º del art. 14º. Tales casos son:

* Cuando por circunstancias sobrevinientes los bienes comunes dejen de tener las características señaladas en las letras a), b) y c) del art. 2º N° 3.

* Cuando aun manteniendo tales características, la asamblea de copropietarios acuerde, con los quórum exigidos por la ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del N° 3 del art. 2º (o sea, Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) del N° 3 del art. 2º). En este caso sin embargo, la enajenación sólo podrá hacerse en favor de los copropietarios colindantes.

TITULO II: DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS.

1) De los órganos de administración.

Distingue la ley entre:

- a) La Asamblea de Copropietarios.
- b) El Comité de Administración.
- c) El Administrador.

2) De la Asamblea de Copropietarios.

a) Función que le encomienda la ley: todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias (art. 17º, 1º y 2º).

b) De las asambleas ordinarias.

* Cuando tienen lugar: Se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ella podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

c) De las asambleas extraordinarias.

* Cuando tienen lugar: 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 15% de los derechos en el condominio, y en ellas, sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

* materias que sólo pueden tratarse en sesiones extraordinarias:

1º Modificación del reglamento de copropiedad;

2º Cambio de destino de las unidades del condominio.

3º Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común;

4º Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos;

5º Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio;

6º 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;

7º Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo;

8º Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración;

9° Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de 12 meses, del equivalente a 6 cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio;

10° Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al art. 26° de la ley y establecer subadministraciones en un mismo condominio.-

* Materias que pueden ser objeto de consulta: contempla la ley un procedimiento de consulta escrita a los copropietarios, en las materias señaladas en los números 1° (salvo cuando alteren los derechos en el condominio), y 7° a 10°, ambos inclusive. La consulta será firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio y se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a asamblea. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta, ella no podrá renovarse antes de 6 meses.-

d) Citación a asambleas: el Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de administración, con una anticipación mínima de 5 días y que no exceda de 15. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados (art. 18°, 1°).

e) Lugar en que se efectúan las asambleas: deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea.

Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

f) Quórum para que sesione la asamblea (art. 19°):

* Asambleas ordinarias: se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a 6 horas.

* Asambleas extraordinarias:

1° Regla general: se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio.

2° Para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del art. 17°, se requerirá para constituirse la asamblea, tanto en primera como en segunda citación, de la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio.

3° Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas extraordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a 5 ni superior a 15 días.

g) Quórum para adoptar acuerdos:

* Asambleas ordinarias: mayoría absoluta de los asistentes.

* Asambleas extraordinarias:

1° Regla general: los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del 75% de los derechos asistentes.

2° Para adoptar acuerdos en las materias señaladas en los números 1 al 7 del art. 17°, se requerirá el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

3° Los acuerdos relativos a modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán del voto favorables de la unanimidad de los copropietarios.

* Caso en el cual no se reúna el quórum para sesionar o para adoptar acuerdos: en tal evento, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el art. 33°.

h) Deber de asistencia a las asambleas: todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien

hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido (art. 20°, 1°).

i) Copropietarios con derecho a votar y a ser elegidos: sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la ley que nos ocupa exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso 2° del art. 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea (art. 20°, 2°).

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces (art. 20°, 3°).

j) Obligatoriedad de los acuerdos: los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos (art. 20°, 4°).

k) Constancia de los acuerdos: de los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia (art. 20°, 5°).

l) Sesiones en las que se requiere asistencia de notario: a las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del art. 17°, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórums obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración (art. 20°, 6°).

3) Del Comité de Administración (art. 21°).

La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de asamblea extraordinaria. El

Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración:

- a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y
- b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.

El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de la ley en estudio y del reglamento de copropiedad.

Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios.

Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

* Actos urgentes de administración y conservación: mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación (art. 24°).

4) Del administrador (art. 22°).

a) Designación del administrador: todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere.

El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

El administrador, si lo hubiere, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

b) Funciones del administrador: las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como:

- * Cuidar los bienes de dominio común;
- * Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación;
- * Cobrar y recaudar los gastos comunes;
- * Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad;
- * Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso 1° del art. 7° del CPC, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros;
- * Citar a reunión de la asamblea;
- * Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la ley de copropiedad inmobiliaria, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las precedentemente indicadas -señaladas en la ley- y las que se señalen en su reglamento.

c) Obligación de rendir cuenta: el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión (art. 23°, 4°).

5) Mantención de una cuenta corriente o de ahorro (art. 23, 4°).

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

6) De las subadministraciones (art. 25°).

El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario del plano del condominio. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

7) De la administración conjunta (art. 26°).

Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

8) Del Reglamento de Copropiedad.

a) Objetos: dispone el art. 28° de la ley que los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

- * Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;
- * Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;
- * Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos del condominio, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;
- * Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el art. 4° de la ley.
- * Establecer lo concerniente a:
 - 1° La administración y conservación de los bienes de dominio común;
 - 2° Las multas por incumplimiento de obligaciones; y
 - 3° La aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos 3° y 4° del art. 5° de la ley;
- * Regular las formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes;
- * Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes;
- * Fijas las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador;
- * Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el art. 19° de la ley;

* Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán; y

* En general, determinar su régimen administrativo.-

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.-

b) Requisitos del primer reglamento de copropiedad (art. 29°).

Será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el art. 19°.

Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el registro de Hipotecas y Gravámenes del conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado que acoge un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria (art. 10°, 2°).

c) Convocatoria para mantener, modificar o sustituir el reglamento de copropiedad (art. 30°).

Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento de copropiedad.

d) Impugnación del reglamento de copropiedad (art. 31°).

Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de la ley en análisis o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33° y 34° de la ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas.

La acción se notificará al administrador del condominio, que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los 5 días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

9) De los tribunales competentes (art. 33°).

Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier propietario:

- a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de la ley en análisis y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.
- b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el art. 654 del CPC, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del art. 18° de la ley en comento. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los 5 días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del art. 32° de la ley en estudio.
- c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuenta, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.
- d) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que se alude precedentemente serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley N° 18.287.

Recuérdese, como se dijo, que el cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo y no al de policía local.

10) Sometimiento de contiendas a árbitros arbitradores (art. 34°).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 33°, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere el art. 223 del Código Orgánico de Tribunales.

En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, conforme a lo previsto en el art. 239° del Código Orgánico de Tribunales.

El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

11) Solución extrajudicial de los conflictos (art. 35°).

La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto.

La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración.

En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los arts. 33 y 34 de la ley.

TITULO III: DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

1) De la seguridad del condominio (art. 36°).

a) Contratación de seguros.

Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro de los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad.

Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes (es decir, su cobro se efectuará mediante juicio ejecutivo).

b) Mantenimiento de un plano del condominio.

Deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia.

c) Adopción de un plan de emergencia.

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios.

La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, juntos con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes.

d) Facultad para ingresar a las unidades ante compromiso de la seguridad o conservación del condominio.

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o de los responsables del desperfecto producido.

2) Del término o modificación de la copropiedad inmobiliaria.

a) Demolición del condominio.

Si la municipalidad decretara la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro (art. 37°).

b) Modificación o término de la copropiedad inmobiliaria.

Dijimos que la resolución del Director de obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad (art. 38°, 1°).

Sin perjuicio de lo anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o dejar sin efecto dicha resolución, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y

recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere.

Si se deja sin efecto la aludida resolución municipal, la comunidad que se forme entre los copropietarios se registrará por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se hizo referencia, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos 2º, 3º y 4º del art. 118º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (se refieren a la posibilidad de recurrir a la Secretaria Regional respectiva del Ministerio de Vivienda y Urbanismo).

TITULO IV: DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

1) Qué se entiende por viviendas sociales (art. 40º).

Para los efectos de esta ley, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores:

1º El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2º El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el art. 127º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2) Asignación de recursos a condominios de viviendas sociales (art. 41º).

Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el art. 43º de la ley (se refiere al reglamento de copropiedad tipo) y los que se originen en la protocolización a que se refiere el art. 44º;
- c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.-

3) Designación de administrador hecha por la autoridad (art. 42°).

a) Designación del administrador.

Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones de aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de 6 meses, contados desde su designación.

b) Sustitución del administrador.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

4) Reglamento de copropiedad tipo (art. 43°).

Mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el art. 29° de la ley.

5) Custodia y protocolización de documentos (art. 44°).

El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de administración. Este deberá protocolizar los precitados documentos en una notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio.

La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

6) Cobro de servicios básicos (art. 45°).

Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberá cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el art. 4° de la ley.

7) Subadministraciones (art. 46°).

Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el art. 25° de la ley, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

TITULO V: DISPOSICIONES GENERALES.

1) Normas que se derogan.

La Ley N° 19.537 dispuso la derogación de las siguientes normas:

a) El Párrafo 3° "De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el art. 166 de este último cuerpo legal (art. 47°).

b) La Ley N° 6.071, sobre Propiedad Horizontal.

Las referencias que se efectúan en la legislación vigente al momento de publicarse la ley N° 19.537 (16 de diciembre de 1997) a las disposiciones legales que se derogan por ésta, se entenderán hechas a las de la ley N° 19.537, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

2) Retroactividad de la ley N° 19.537.

a) Efecto general.

Por mandato de su art. 49°, la Ley N° 19.537 se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia.

b) Excepciones:

b.1) Respecto a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación:

* Al cambio de destino de las unidades del condominio;

* A la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes;

* A la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde en el pago de los gastos comunes.

Con todo, por acuerdo unánime de los copropietarios, las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la vigencia de la ley N° 19.537, podrán someter las materias precedentemente indicadas al imperio de la última ley.

b.2) Se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

b.3) En lo casos que la Ley N° 19.537 exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de la citada ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades que continúen rigiéndose por sus reglamentos de copropiedad en las materias mencionadas podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los arts. 25° y 26° de la ley, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso 2° del art. 19°. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Juan Andrés Orrego Acuña
