

DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

I.- DEFINICIONES

La palabra **Copropiedad** hace referencia a la existencia de terrenos o construcciones -como por ejemplo un conjunto de viviendas- donde existen bienes que son de todos y bienes que son de cada propietario.

Son considerados **copropietarios**, todos los propietarios de las casas, departamentos, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios.

Por otro lado, son considerados **bienes comunes**, entre otros, los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, por ejemplo, muros exteriores, techumbres, escaleras, ascensores, instalaciones generales, etc.

II.- ORGANIZACIÓN

La forma en que se establecen las relaciones de convivencia para quienes habitan un edificio o condominio es por medio de la **Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria** y el **reglamento de copropiedad** que fija dicha Ley.

Pueden acogerse a la ley de copropiedad inmobiliaria, Los copropietarios de edificios, condominios, locales comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y sitios, entre otros, para ello, los copropietarios deben organizarse en una asamblea, a la cual deben asistir personalmente o representados; formar un comité de administración; elegir a un administrador; dictar un reglamento el cual definirá las reglas de convivencia, como por ejemplo, regular desde el tránsito de personas, los flujos vehiculares y límites de velocidad, horarios para realizar celebraciones, así mismo el uso y limitaciones de los bienes de dominio común, una forma de administración, la distribución y montos de los gastos comunes.

Para asegurar la efectividad en el cumplimiento de las materias reguladas, se pueden establecer multas para los casos de incumplimiento, las cuales pueden estar contenidas en el mismo reglamento, o en su caso las puede fijar el juez de policía local correspondiente.



Dentro de esta dinámica de Copropiedad es importante conocer la forma en que se fijan los gastos comunes que se aplican a todos los copropietarios de manera obligatoria para mantener y/o mejorar los bienes comunes. La forma de cálculo se establece en base al avalúo fiscal de la propiedad o unidad. Si todas las viviendas tienen el mismo valor se cancelará una cuota similar, sin embargo, el valor exacto debe ser establecido por la Asamblea de Copropietarios.

Ahora bien, existen diferentes clases de asambleas las que se encuentran divididas entre **asambleas ordinarias o extraordinarias**.

- o Las asambleas ordinarias deben sesionar a lo menos una vez al año. En ellas se debe dar cuenta de la gestión y de cualquier asunto de interés de los copropietarios.
- o Las asambleas extraordinarias deben sesionar 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 quince por ciento de los derechos en el condominio. En ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

La asamblea ordinaria se constituye, en primera citación, por los asistentes que representen a lo menos el sesenta por ciento de los derechos en el condominio y en segunda citación por los copropietarios que concurran.

En el caso de las **asambleas extraordinarias**, en primera citación se constituyen con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda, con la asistencia de aquellos que representen, a lo menos, el sesenta por ciento.

Sera el Comité de Administración o el Administrador quien deberá citar de manera personal, es decir, entregándola materialmente, o por carta certificada al domicilio del copropietario, la citación correspondiente, así mismo, ella debe realizarse con una anticipación mínima de cinco días, no pudiendo exceder los quince.

Por otro lado, las materias que se tratan solamente en **asambleas extraordinarias** son:

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.
3. Reconstrucción o demolición del condominio.
4. 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.
5. Delegación de facultades al comité de administración.
6. Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.



7. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
8. Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de sub-administraciones en un mismo condominio.
9. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.
10. Cambio de destino de las unidades del condominio.
11. 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.
12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

Si un copropietario no asiste o no designa un representante, o designándolo, éste no asiste a las asambleas, la ley entiende que el copropietario acepta que lo represente el arrendatario u ocupante de la vivienda, siempre que ello se encuentre establecido en el contrato de arriendo o en el reglamento de copropiedad.

III.- ADMINISTRACIÓN

La administración de la copropiedad la detendrá un administrador el que deberá ser designado por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, el presidente del comité de administración actuará como administrador. El administrador podrá mantenerse en su cargo mientras cuente con la confianza de la asamblea de copropietarios, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea.

Podrá ser administrador cualquier persona natural o jurídica, designada por los copropietarios en asamblea y su nombramiento deberá constar en escritura pública.

Las funciones del administrador serán aquellas que hayan sido establecidas en el reglamento de copropiedad, así como aquellas conferidas por la asamblea. Por ejemplo: cuidar los bienes comunes, cobrar y recaudar los gastos comunes, representar en juicio a los copropietarios, entre otras.

En cuanto al comité de administración, este podrá ser conformado por copropietarios, su cónyuge o sus representantes y deberá contar con a lo menos tres miembros, entre los cuales se debe elegir un presidente, que –como ya quedó dicho- en el caso que sea necesario, reemplazará al administrador.





Un ítem importante y que suele generar muchos conflictos es el de los gastos comunes, la ley distingue **gastos ordinarios y extraordinarios**.

- Los ordinarios son aquellos que se generan por la mantención, administración, reparación y uso de la copropiedad.
- Otros gastos, así como las sumas destinadas a nuevas obras, son calificadas por ley de: “gastos comunes extraordinarios”.

Todos los copropietarios están obligados al pago de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, en proporción al derecho que les corresponda en la copropiedad.

El reglamento de la copropiedad puede fijar otra forma de distribución, monto y plazo para el pago. Ningún copropietario puede eximirse de este pago por el hecho de no usar los bienes de uso común.

Además, la ley establece que, si no se pagan oportunamente, y por ello disminuye el valor de la copropiedad, o surge una situación de riesgo o peligro, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

La Ley de Copropiedad establece una serie de medidas para quienes no paguen los gastos comunes como por ejemplo la aplicación de multas, intereses e incluso el corte suministros básicos (luz, agua y gas), sin embargo, los copropietarios pueden sumar nuevas medidas, las que deben ser aprobadas en una asamblea ordinaria y establecidas en el reglamento de copropiedad dicho edificio o condominio, la más común de ellas es la suspensión de los servicios básicos, si un copropietario se encuentra moroso en tres o más cuotas, con el acuerdo del comité de administración del condominio.

Otra duda constante es la tenencia de animales al interior de las comunidades, al respecto se debe agregar que es posible tener animales si el reglamento de la comunidad lo permite, de lo contrario el afectado puede recurrir directamente al Tribunal correspondiente, solicitando la autorización para ello.

En ese mismo sentido los tribunales competentes para realizar, solicitudes denuncias o reclamos suscitados entre vecinos o con los administradores o comités de administración serán Los Juzgados de Policía Local, como así también se puede recurrir a jueces árbitros, o bien si se considera que se está vulnerando alguno de los Derechos fundamentales protegidos por la Constitución Política, se puede recurrir a la Ilustrísima Corte de Apelaciones, a fin que reestablezca el imperio del derecho.

