

CJ

Cuadernos
Jurídicos

María Rebeca Ahumada Durán
Copropiedad inmobiliaria
Nuevo régimen legal de la Ley N° 21.442

DER^{ediciones}

Especial gratitud para mis alumnos y alumnas, quienes, con sus ideas y espíritu constante de superación, me han permitido confirmar, una vez más, que la enseñanza es la mejor herramienta para servir a Dios.

Quiero agradecer especialmente a Francesca y Pamela, editoras de DER Ediciones, dos queridas colegas que con su compromiso y lucidez jurídica me han dado muchas luces para realizar esta obra.

Para mi familia: Rodolfo Welly y mi querida hija Francisca de los Ángeles, con la cual compartimos el amor por el derecho. Mil gracias a ambos por sus consejos y sobre todo por permitirme robarles parte de su tiempo para poder escribir este libro.

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	XIII
CAPÍTULO I: ANÁLISIS GENERAL DE LA LEY N° 21.442 EN RELACIÓN CON LA LEY N° 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 N° 21.442 QUE SE VINCULAN EN ALGUNOS ASPECTOS CON LA LEY N° 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 N° 21.442 COMPARADOS CON LA LEY N° 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 N° 21.442?	51
g. ¿Qué ocurre con los estacionamientos dentro de la copropiedad?	52
h. ¿Qué establece el artículo 60 de la Ley N° 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 N° 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 N° 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 N° 19.537? ¿Qué ocurre hoy día con la Ley N° 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 N° 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 N° 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 N° 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 N° 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.	Quórum 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 quórum?.....	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 N° 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 N° 21.442?	142
F) Las subadministraciones	142
a. ¿Qué ocurre con los condominios que cuenten con más de dos cientes 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 N° 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 N° 21.442	159

CAPÍTULO II: DE LOS MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS DENTRO DE LA LEY N° 21.442 Y SU COMPARACIÓN CON LA LEY N° 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 N° 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 N° 21.442.....	172
3.1. Acción contravencional general por vulneración de alguna de las disposiciones de la Ley N° 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 N° 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 N° 21.442	183
3.4. Acción de nulidad consagrada en el artículo 4º inciso final de la Ley N° 21.442 (arbitrariedades).....	185
3.5. Acción contravencional especial del principio esencial de convivencia y prohibiciones contenidas en el artículo 27 de la Ley N° 21.442	186
A) Impedimento de servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad bajo el amparo de la Ley N° 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 N° 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 N° 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 N° 19.537 y la Ley N° 21.442	212
A) Situación de amparo de la Ley N° 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 N° 21.442	228
A) ¿Qué documentos tienen mérito ejecutivo de acuerdo a la Ley N° 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 condomínio 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 Repùblica?.....	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 N° 21.442.....	299
3. Modelo de demanda de nulidad por vulneración del artículo 4º inciso final de la Ley N° 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 N° 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