



UNIVERSIDAD
Finis Terrae

UNIVERSIDAD FINIS TERRAE
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO

LA RESPONSABILIDAD DEL COMITÉ Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

YANINA MARÍN AVENDAÑO
JUBITZA MARINKOVIC YONSSON

Tesis presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad Finis Terrae, para
optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas.

Profesor Guía: Juan Andrés Orrego Acuña

Santiago, Chile

2019

CONTENIDO

	páginas
INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO PRIMERO	
1. LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA N° 19.537.....	4
1.1 ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	8
1.2 LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.....	8
1.3 EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.....	16
1.4 EL ADMINISTRADOR.....	21
1.5 LA MANTENCIÓN DE UNA CUENTA CORRIENTE O DE AHORRO.....	27
1.6 LAS SUBADMINISTRACIONES.....	27
1.7 LA ADMINISTRACIÓN CONJUNTA.....	28
1.8 DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.....	28
CAPÍTULO SEGUNDO	
2. ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTO	36
2.1 LA MUNICIPALIDAD.....	38
2.2 JUZGADO DE POLICÍA LOCAL.....	38
2.3 ÁRBITRO ARBITRADOR.....	41
CAPÍTULO TERCERO	
3. CASOS DE DENUNCIAS DE COPROPIETARIO	44

3.1 PRIMER CASO: LA CAUSA N° 9465- 2009, CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO.
FALLO: 9.465-2009

..... 44

3.2 SEGUNDO CASO: REPORTAJE DEL DIARIO EL MERCURIO..... 53

3.3 TERCER CASO: REPORTAJE EN AHORA NOTICIAS..... 54

CAPÍTULO CUARTO

4 PROYECTO DE LEY QUE BUSCA REFORMAR CIERTOS ASPECTOS DE LA
ACTUAL LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, N° 19.537

..... 56

CONCLUSIÓN

..... 59 - 60

BIBLIOGRAFÍA

..... 61

INTRODUCCIÓN

Nuestra tesis tiene como objetivo dar a conocer las problemáticas actuales de distintas comunidades que se originan entre los copropietarios, el comité de administración y quienes están a cargo de administrar. Muchas veces, estos conflictos se generan por diferentes prioridades en temas de la administración y en algunas ocasiones, simplemente existe disconformidad con el ente encargado de la administración.

La razón principal por la cual escogimos este tema, se debe a que en Chile, la ley encargada de regular esta materia, la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, vigente desde 1997, tiende a ser bastante escueta en ciertos aspectos y a la vez, poco clara.

Nadie ha estado ajeno a este tema. Muchos casos se han conocidos acerca de las malas prácticas en administraciones de condominios y en muchos casos con resultados que han devenido en desfalcos y robos por parte de las administraciones. La interrogante que surge es cómo se logra hacerle frente a este problema. Los edificios cuentan con fondos de reservas para casos extraordinarios, pero cuando los gastos son exorbitantes y la deuda parece no disminuir, comienzan los problemas entre los copropietarios, el Comité de Administración y la Administración.

Pretendemos, en los capítulos siguientes, abordar este problema con el fin de disipar todas las dudas que irán surgiendo en la medida que vayamos avanzando con el estudio. Nuestro trabajo estará dividido en cuatro capítulos; el primer capítulo abordará la Ley de Copropiedad en lo relativo a la administración de edificios, analizando en ella la responsabilidad que tiene la Administración, el Comité y la de los copropietarios de la comunidad. El segundo capítulo tratará de un análisis jurídico de los procedimientos para la resolución en este tipo de conflictos. En el tercer capítulo veremos casos de denuncias. Finalmente el cuarto capítulo tiene por objeto revisar el proyecto de reforma que pretende modificar la Ley de Copropiedad N° 19.537.

CAPÍTULO PRIMERO

LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA N° 19.537

La Ley N° 19.537 de copropiedad inmobiliaria consagra un régimen especial de propiedad, que tiene por objeto regular las relaciones, derechos que tienen los dueños de inmuebles cuyo dominio es total o parcialmente compartido. Los condominios, según señala el artículo 2°¹ de la Ley N° 19.537, son las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria. Lo que viene a hacer la ley no es más que regular la interacción de intereses privados respecto de bienes de dominio común, cuyo uso y goce deba respetar derechos ajenos, según se desprende del artículo 2°, N° 3², cuando se refiere a los bienes de dominio común.

La Ley, además, es una herramienta para abordar problemáticas de carácter colectivo. Al momento de redactar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se buscó

¹ Artículo 2° Para los efectos de esta ley, se entenderá por: Condominios: las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyecto de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

² Artículo 2, N° 3 Bienes de dominio común:

- a. Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, 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;
- b. Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) 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. Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;
- d. Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y
- e. Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

generar medios para enfrentar de una mejor manera, los problemas que surgen de la vida en comunidad en condominios, reconociendo que la administración de estos conjuntos habitacionales incide directamente en la calidad de vida de sus habitantes.

Sabido es por todos que el Código Civil es reacio a las comunidades. En su artículo 2304, señala que “La comunidad de una cosa universal o singular entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato. Este artículo no nos da una definición precisa de la institución. En el Derecho Romano, encontramos una definición muy parecida a la que nos da este artículo. Dice Serafini: “Existe la *communio incidens* cuando sin contrato de sociedad una cosa es común a varias personas”.³ Otro autor, definiendo el condominio, dice que “es el dominio participado que corresponde en común a varias personas sobre una misma cosa, teniendo cada una parte espiritual de ésta, no dividida materialmente”. Luego, divide el condominio entre aquel que presupone una relación jurídica anterior entre los copropietarios, y aquel que no lo supone⁴.

Antes de la actual Ley de Copropiedad, teníamos la Ley N° 6.071 de 1937. Dicha ley permitió, por primera vez en Chile, que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios, manteniéndose ciertos bienes en copropiedad. Posteriormente, la Ley N° 16.742 de 1968 posibilitó que los conjuntos habitacionales pudieran acogerse a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es objeto de discusiones en la doctrina. Pero un sector muy autorizado de ésta enmarca tal propiedad en la figura de la comunidad pro diviso; la cosa común sería el edificio único del cual forman parte, orgánicamente, todos los pisos o departamentos: cada uno de éstos sería la parte dividida de la comunidad total de la cosa única, el edificio⁵.

³ <https://www.derechoromano.es/2015/12/cuasicontratos-derecho-romano-concepto-tipos.html>

⁴ <https://doctrina.vlex.cl/vid/comunidad-sociedad-instituciones-analogas-232311189>

⁵ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, Pág. 5

De acuerdo al Mensaje del Presidente de la República que inicia el Proyecto de Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, el año 1995, en ese entonces, en nuestro país, casi el 83% de la población vivía en las áreas urbanas de grandes ciudades tales como Santiago, Valparaíso y Concepción. La posibilidad de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal responde al deseo de la población chilena de habitar en las grandes ciudades y, al mismo tiempo, evita que éstas continúen con el proceso de expansión que las torna ineficientes por falta de infraestructura, lo que origina una disminución de la calidad de vida de sus habitantes y da lugar a grandes inversiones para superar las externalidades negativas producto de la necesidad de atender los requerimientos de la vida urbana y proporcionar a los ciudadanos un hábitat adecuado⁶.

Señalaba el Mensaje que la legislación vigente sobre propiedad horizontal no regulaba todas las situaciones que generaba la vida en comunidad, propósito que se alcanzaría con la dictación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que se sometía a la consideración del H. Congreso Nacional, y que perseguía cumplir con los siguientes objetivos:

1. Contar con una legislación moderna y orgánica, que responda a las necesidades de las comunidades de copropietarios de edificios y viviendas y que al mismo tiempo contenga en un solo texto legal, todas las normas relativas a la copropiedad, y que a su vez, sea flexible en su aplicación, reconociendo nuevas formas de vida en comunidad y sancionando legalmente la existencia de los actuales condominios.
2. Facilitar la realización de inversiones, que permitan la ejecución de proyectos de gran envergadura, sin que se generen problemas de convivencia y administración. Al mismo tiempo, la ley debe permitir la renovación y la conservación del patrimonio inmobiliario urbano, normando el reciclaje de edificios, o la adecuación de los mismos, a los nuevos usos de suelos que permitan los diferentes instrumentos de planificación territorial.

⁶ <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/6698/>

3. Responder a los requerimientos de la planificación urbana, contribuyendo a la formación de los espacios públicos consultados en los planes reguladores comunales.

4. Flexibilizar la administración de los grandes conjuntos habitacionales, que en la práctica presentan innumerables problemas en razón de su tamaño, reconociendo la existencia de administraciones sectorizadas que faciliten su funcionamiento.

5. Hacer realidad el principio de autonomía de la voluntad privilegiando el acuerdo de los copropietarios por sobre la existencia de normas reglamentarias de detalle que han probado ser ineficaces para solucionar la gran gama de situaciones que la vida diaria en copropiedad presenta⁷.

En Chile según el Instituto Nacional de Estadísticas, la población censada en la región metropolitana fue de 7.036.792 personas, y con un número de viviendas de 2.310.167. El aumento habitacional en nuestro país acogido a copropiedad es de un 23,7 %, y como estas son administradas por grupos de personas formando una comunidad⁸.

Es aquí donde está centrada la mirada en la presente investigación; en la forma de cómo estas comunidades se organizan, funcionan y administran. En tal contexto, esta investigación especialmente está dirigida a determinar la responsabilidad civil de la administración de comunidades y de su comité de administración.

Las comunidades se encuentran reguladas por la Ley de copropiedad número 19.537, junto a su reglamento, así como el Reglamento de Copropiedad establecido por el Decreto número 46 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que determinan los propios copropietarios, sin perjuicio de la legislación general de urbanismo y construcción que resulte aplicable y las normas civiles, laborales o previsionales según sea el caso de aplicación. A su vez, están

⁷ <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/6698/>

⁸ <http://www.ine.cl/prensa/detalle-prensa/2017/08/31/segun-cifras-preliminares-del-censo-2017-poblacion-censada-en-chile-llega-a-17373831-personas>

reguladas en nuestro Código Civil en los artículos 2.304 al 2.313, cuasicontratos de comunidad. En el ámbito procesal se encuentra la Ley 18.287, sobre Juzgado de Policía Local y el Código de Procedimiento Civil, en lo referente a los juicios ejecutivos para realizar los cobros de los gastos comunes, en caso de incumplimiento.

Antes de entrar de lleno al análisis de la responsabilidad civil de los entes administrativos de una comunidad, debemos dar a conocer en forma general cómo se organizan los edificios y condominios.

1.1 Órganos de la Administración

a) La Asamblea de Copropietarios. No está definida en la ley, pero podemos señalar que corresponde a la reunión de los copropietarios, legalmente citados al efecto, para conocer y resolver con el quórum previsto en cada caso, sobre las diversas materias de interés para el condominio.

b) El Comité de Administración. Lo define el art. 2º N° 7 como “aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley”.

c) El Administrador. Señala el art. 2º N° 8 de la ley que es “la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad”⁹.

1.2.- 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, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en la Ley. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias (art. 17º, incisos 1º y 2º).

b) De las asambleas ordinarias.

⁹ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, Pág. 48

- 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 (artículo 17, inc. 3° de la Ley y art. 20°, inc. 4° del Reglamento de la Ley).

El art. 20°, inc. 3° del Reglamento de la Ley, precisa que las sesiones ordinarias deberán celebrarse en las oportunidades y con la periodicidad que determine la asamblea de copropietarios, y a falta de tal determinación se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en el mes de marzo.

c) De las asambleas extraordinarias (artículo 17, inc. 4°).

- 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 (art. 17°, inc. 5°):

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 12 meses, del equivalente a 6 cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

8° Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al art. 26° de la Ley y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

9° Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos. 58

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.

14° Aprobación del Plan de Emergencia ante siniestros (art. 36° de la Ley).

- En cuanto a la delegación de facultades al Comité de Administración, prevista en el N° 5 del inc. 5° del art. 17, cabe preguntarse por el alcance de la norma. Nada dice la Ley sobre el particular. Por ende, podría entenderse que la asamblea extraordinaria podría delegar en el Comité de Administración todas las facultades que la Ley le confiere a la primera.

- Materias que pueden ser objeto de consulta por escrito: contempla la Ley un procedimiento de consulta escrita a los copropietarios, en las materias que deban tratarse en asambleas extraordinarias, con excepción de las señaladas en los números 1 (cuando alteren los derechos en el condominio), y en los números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13 del inc. 5° del art. 17° de la ley. De esta manera, las reglas concernientes a la consulta por escrito son las siguientes:

1. Las materias que pueden ser objeto de consulta, son las contempladas en los números 1 (con la salvedad indicada), 5, 6, 7, 8 y 9 del inc. 5° del art. 17° de la Ley.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. En caso de rechazo de la consulta, ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

- Casos en los cuáles puede omitirse la asamblea extraordinaria: no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13 del inc. 5° del art. 17°, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio (artículo 17, inc. 6°).

- Formalidad en caso de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales: tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualesquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial (artículo 17, inc. 7°).

- Consultas hechas en condominios de viviendas sociales: tratándose de esta clase de condominios, las consultas escritas efectuadas conforme al artículo 17

de la Ley, se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el 50% de los derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13 del inc. 5° del art. 17° (artículo 17, inc. 8°). En consecuencia, las únicas materias que no podrán ser objeto de consulta escrita serán las contempladas en los números 1 (cuando se alteren los derechos en el condominio), 2, 3 y 4 del inc. 5° del art. 17°.

- Caso en que sólo se requiere de la autorización del propietario de la unidad: los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar (artículo 17, inc. 9°).

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, o en la Secretaría Municipal cuando se tratare de condominios de viviendas sociales, 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°, inc. 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 (artículo 18, inc. 2°). 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 (artículo 18, inc. 3°).

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 (inc. 1°). En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a 6 horas (inc. 6°).

- 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 (inc. 2°).

2. Para tratar las materias señaladas en los números 1 al 5 del inc. 5° 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 (inc. 3°).

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 los copropietarios que representen, a lo menos, el 90% de los derechos en el condominio (inc. 4°).

4. En las asambleas extraordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a 5 ni superior a 15 días (inc. 6°).

- Condominios de viviendas sociales: tratándose de esta clase de condominios, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 50% de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración (inc. 5°).

- Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar, el administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33 de la Ley (inc. 7°).
- Quórum mayor fijado en reglamento de copropiedad: los quórum previstos en la Ley para sesionar pueden aumentarse pero no disminuirse. El aumento podrá establecerse en el reglamento de copropiedad (art. 28°, letra i) de la Ley), pero siempre que no se trate del primer reglamento de copropiedad dictado por el propietario del condominio (art. 29°, inc. 1°). g) Quórum para adoptar acuerdos:
 - Asambleas ordinarias: mayoría absoluta de los asistentes (artículo 19, inc. 1°).
 - Asambleas extraordinarias: 1° Regla general: los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del 75% de los derechos asistentes (artículo 19, inc. 2°). 2° Para adoptar acuerdos en las materias señaladas en los números 1 al 5 del inc. 5° del art. 17°, se requerirá el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio (artículo 19, inc. 3°). 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 favorable de los copropietarios asistentes que representen, a lo menos, el 85% de los derechos en el condominio (artículo 19, inc. 4°).
 - En el caso de los condominios de viviendas sociales, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 50% de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, se podrá resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio (artículo 19, inc. 5°).
 - Caso en el cual no se reúna el quórum para adoptar acuerdos: en tal evento, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el art. 33° de la Ley (artículo 19, inc. 7°).

- Quórum mayor fijado en reglamento de copropiedad: los quórum previstos en la Ley para adoptar acuerdos pueden aumentarse pero no disminuirse. El aumento podrá establecerse en el reglamento de copropiedad (art. 28°, letra i) de la Ley), pero siempre que no se trate del primer reglamento de copropiedad dictado por el propietario del condominio (art. 29°, inc. 1°).

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. Salvo que el reglamento de copropiedad disponga otra cosa, el apoderado podrá acreditar su personería con poder simple, aunque se sugiere que un Notario Público autorice la firma del poderdante. Si el copropietario no hiciera 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°, inc. 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 unanimidad⁵⁹. 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°, inc. 2°).

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces (art. 20°, inc. 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. 20º, inc. 4º).

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. 20º, inc. 5º).

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 inc. 5º del art. 17º, deberá asistir un notario, quien deberá certificar (autorizar) el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum 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. 20º, inc. 6º)¹⁰.

1.3.- El Comité de Administración

a) Designación.

La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior. Con posterioridad, los siguientes Comités de Administración serán elegidos en la respectiva asamblea. Con todo, por asamblea extraordinaria, se podrá remover parcial o totalmente a los miembros del Comité de Administración (art. 17º, N° 6). Lo anterior deja en evidencia que jerárquicamente, el Comité de Administración está subordinado a la asamblea de copropietarios. En el caso de los condominios de viviendas sociales, el juez, a petición de cualquier copropietario, citará a asamblea a fin

¹⁰ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, Pág. 48-54

de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere (art. 40° del Reglamento de la Ley).

b) Duración.

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.

c) Personas que pueden integrarlo. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración:

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

d) Vigencia de sus acuerdos. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por el propio Comité o por la asamblea de copropietarios (art. 21° de la Ley y art. 24°, inc. 5° del Reglamento de la Ley).

e) Quórum para sesionar y para adoptar acuerdos. 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 mayoría absoluta, es decir, la mitad más uno de los asistentes. Los miembros del Comité de Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste (art. 21° de la Ley y art. 24°, incisos 6° y 7°, del Reglamento de la Ley).

f) 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°).

g) Principales funciones del Comité de Administración. Sin que la enumeración que sigue deba entenderse taxativa, cabe destacar las siguientes funciones que la Ley y el Reglamento de ésta, confían al Comité de Administración:

1. Representar a la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de asamblea extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al art. 17 (art. 21°).

2. Autorizar al administrador para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Lo anterior, en la medida que el reglamento de copropiedad así lo autorice (art. 5°, inc. 3°).

3. Aprobar los presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados confeccionados por el administrador, siempre que así lo establezca el reglamento de copropiedad (art. 6°, inc. 2°).

4. Disponer que los recursos del fondo de reserva se mantengan en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o que se inviertan en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales (art. 7°, inc. 2°).

5. Disponer que se cite a asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios (arts. 17, inc. 4° y art. 18°, inc. 1°).

6. Disponer una consulta por escrito a los copropietarios, en las materias autorizadas por la Ley (art. 17°, inc. 6°).

7. Fijar el lugar en que se lleven a cabo las asambleas de copropietarios (art. 18°, inc. 2°).

8. Proceder al cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios (art. 20°, inc. 4°).

9. Dejar constancia de los acuerdos de la asamblea en un libro de actas foliado, que deberán firmar todos los miembros del comité de administración y que quedará bajo custodia del Presidente del mismo (art. 20°, inc. 5°).

10. Dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio (art. 21°).
11. Imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, del Reglamento de la Ley y del reglamento de copropiedad (art. 21°).
12. Aceptar la propuesta del administrador o presentar una alternativa distinta, en el plazo de 10 días hábiles, respecto de la certificación de las instalaciones de gas de la comunidad (art. 23°, inc. 3°).
13. Aceptar la propuesta del administrador o presentar una alternativa distinta, en el plazo de 10 días hábiles, respecto de la mantención y la certificación de los ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones (art. 23°, inc. 4°).
14. Disponer la apertura de una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro (art. 23°, inc. 6°).
15. Solicitar al administrador que rinda cuenta de su gestión, en cualquier tiempo (art. 23°, inc. 7°).
16. Autorizar la copia del acta de la asamblea en que se hayan acordado gastos comunes, para conferirle mérito ejecutivo (art. 27°, inc. 1°).
17. Denunciar las infracciones a lo prevenido en el art. 32°, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia (art. 32°, inc. 3°).
18. Confeccionar un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que deberá someterse a la aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los tres primeros meses de su nombramiento (art. 36°, inc. 3°).
19. Actualizar anualmente el plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad (art. 36°, inc. 4°).
20. Entregar copia del plan de emergencia y de los planos respectivos a la unidad de Carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer

llegar al Comité de Administración las observaciones que estimen pertinentes (art. 36°, inc. 4°).

21. Fijarle al copropietario de una unidad que fuere omiso en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan producir daño en otras unidades o en bienes de dominio común, un plazo para llevarlas a cabo. Si no se ejecutaren dichas reparaciones transcurrido el plazo, el Comité procederá conforme a los incisos 3° y 4° del art. 32° de la Ley, es decir, se hará la denuncia pertinente al Juez de Policía Local para que se imponga una sanción al infractor, consistente en multa de una a tres unidades tributarias mensuales, que podrán elevarse al doble en caso de reincidencia (art. 6°, inc. 3° del Reglamento de la Ley).

22. Encomendar la recaudación de los gastos comunes a una entidad de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio (art. 16°, inc. 3° del Reglamento de la Ley).

23. Tomar medidas, a propuesta del administrador, tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como sus bienes, dentro del condominio (art. 26° del Reglamento de la Ley).

24. Cuando corresponda, confeccionar un reglamento interno de Orden, Higiene y Seguridad, aplicable a los trabajadores del condominio, y someterlo a la aprobación de la asamblea de copropietarios (cuando el condominio tenga 10 o más trabajadores, art. 153° del Código del Trabajo).

h) Funciones del Presidente del Comité de Administración.

1. Comparecer, conjuntamente con el administrador, en representación de la asamblea de copropietarios, a la celebración de actos y contratos que tengan por finalidad la enajenación, el arrendamiento o la constitución de gravámenes de bienes comunes (art. 14°, inc. 3°).

2. Previa decisión del Comité de Administración, firmar, junto con el administrador, consulta por escrito a los copropietarios, en aquellas materias autorizadas por la Ley (art. 17°, inc. 6°).

3. Suscribir junto con el administrador, la escritura pública a la que se reduzca el acuerdo de los copropietarios respecto de la consulta escrita que se les haya formulado (art. 17°, inc. 6°).
4. Previo acuerdo del Comité de Administración, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados (art. 18°, inc. 1°).
5. Presidir la asamblea de copropietarios (art. 18°, inc. 2°).
6. Custodiar el libro de actas foliado, en el que constan los acuerdos de las asambleas de copropietarios (art. 20°, inc. 5°).
7. Actuar como administrador, a falta de designación del mismo por la asamblea de copropietarios (art. 22°, inc. 1°).
8. Suscribir previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto un convenio de administración conjunta con otro u otros condominios ubicados en la misma comuna (art. 26°, inc. 2°)¹¹.

1.4.- El Administrador (arts. 22° y 23°).

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 la 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.

¹¹ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, Pág. 54-57

La designación del administrador se hará en sesión ordinaria de asamblea de copropietarios (art. 25°, inc. 1° del Reglamento de la Ley). El administrador, si lo hubiere, no podrá integrar el Comité de Administración (art. 22°). El primer administrador, sin embargo, será designado por la propietaria del condominio. Usualmente, lo hará junto con dictar el primer reglamento de copropiedad.

B) Duración.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma (art. 22°). Puesto que la ley habla de que el administrador podrá ser removido “en cualquier momento”, entendemos que podría serlo por una asamblea extraordinaria. La misma podría designar al nuevo administrador, pero en tal caso éste debiera tener la calidad de provisorio, pues conforme al art. 25°, inc. 1° del Reglamento de la Ley, la designación del administrador ha de hacerse en asamblea ordinaria. Otra interpretación posible, es entender que en el lapso que medie entre la remoción por la asamblea extraordinaria y la próxima asamblea ordinaria, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración (art. 25°, inc. 2° del Reglamento de la Ley).

En cuanto al quórum de la asamblea para remover al administrador, se ha sostenido que debiera ser, para sesionar, el que se exige para su designación, es decir, el que se requiere para una asamblea ordinaria o el quórum mayor previsto en el reglamento de copropiedad, y para adoptar el acuerdo, el de la mayoría absoluta de los asistentes (art. 19, inc. 1° de la Ley). Cabe la posibilidad, también, que el administrador sea removido por el Comité de Administración, en la medida que por una asamblea extraordinaria, se le hubiera delegado a la primera tal facultad (inc. 5° del art. 17 de la Ley). En este caso, sería imprescindible “que el acuerdo delegatorio sea tomado con la misma mayoría que habría sido necesaria en caso de que la asamblea hubiere efectuado la remoción del administrador”.

C) Funciones del administrador: las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de

copropietarios, tales como (arts. 23º y 9º de la Ley y 26º y 32º de su Reglamento):

1. Cuidar los bienes de dominio común.
2. Cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones.
3. Efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas65 y el mantenimiento y certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones.
4. 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.
5. Cobrar y recaudar los gastos comunes y las sumas que correspondan al fondo común de reserva y primas de seguros de incendios, previstos en la Ley y su Reglamento.
6. Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad y poner en conocimiento del Comité de Administración las transgresiones que detecte, caso en el cual dicho órgano podrá imponer la multa correspondiente, conforme al art. 21.
7. Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso 1º del art. 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; de esta manera, las demandas que interponga el condominio deben presentarse por el administrador y aquellas que se enderecen en contra del condominio, sea por copropietarios o por terceros, deben dirigirse en contra del administrador, en ambos casos, actuando en representación de la comunidad.
8. Citar a reunión de la asamblea.

9. 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 (art. 26 N° 10 del Reglamento).
10. Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.
11. Mantener actualizado el archivo de documentos del condominio y a disposición de los copropietarios.
12. En el caso a que se refiere el inc. 1º del art. 36 de la Ley, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquél no lo hiciera.
13. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad a que se refiere el art. 32 de la Ley.
14. Adoptar o proponer al Comité de Administración, medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como sus bienes, dentro del condominio (art. 26º del Reglamento de la Ley).
15. Denunciar la ocurrencia de todo hecho ilícito acaecido al interior del Condominio, a Carabineros, Investigaciones o al juez competente (art. 26º del Reglamento de la Ley).
16. Mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos, para casos de traslado o atención de enfermos o accidentados, así como del Cuerpo de Bomberos, que correspondan a la localidad donde está ubicado el condominio.
17. Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetrales del condominio.
18. Fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno establecidas en el reglamento de copropiedad.

19. Poner en conocimiento del Comité de Administración cualquier acto de ocupación ilícito o de daño a los bienes comunes o a las unidades, sea por copropietarios o por terceros.

20. Si se viere comprometida la seguridad o conservación de los bienes comunes o de las unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador, conforme a la facultad que le confiere el inciso 6° del artículo 36 de la Ley, podrá ingresar forzosamente a una unidad, acompañado de un miembro del Comité de Administración.

21. Proponer al Comité de Administración la adopción de medidas para resguardar el ingreso al condominio de personas ajenas a éste, sea en calidad de visitantes o de prestadores de servicios.

22. Autorizar cambios en las instalaciones interiores de una unidad

23. Velar por la seguridad y expedición de las vías de acceso al condominio.

24. Proporcionar al Juez de Policía Local que así se lo requiera, la nómina de copropietarios del condominio (art. 33°).

25. Certificar, a petición del propietario de la unidad, que éste no adeuda gastos comunes.

26. Poner en conocimiento de todos los copropietarios, la demanda interpuesta por uno de ellos, con el objeto de modificar el reglamento de copropiedad, conforme al art. 31 de la Ley y al art. 8 del Reglamento de la Ley.

27. En general, todas aquellas otras funciones que específicamente le encomiende la Ley, el Reglamento de la Ley, el reglamento de copropiedad, o le asigne el Comité de Administración.

La obligación de cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones es aplicable tanto al titular del proyecto, durante el período que lo administre, como al

administrador elegido por la asamblea de copropietarios. Del incumplimiento de esta obligación se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo (art. 23, inc. 2º).

El administrador o quien haga sus veces está facultado para requerir a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada la certificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles contados desde la notificación para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si, transcurrido este plazo, no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al Comité de Administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho Comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente (art. 23, inc. 3º).

El administrador o quien haga sus veces está facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al Comité de Administración conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente (art. 23, inc. 4º)

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. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente (art. 23º, inc. 7º).

El art. 17º, inc. 3º, establece que en la asamblea ordinaria de copropietarios, la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión. Dicha rendición

deberá abarcar los últimos doce meses (art. 20°, inc. 3° del Reglamento de la Ley).

De acuerdo al art. 33°, inc. 1°, letra c) de la Ley, el Juez de Policía Local podrá, a petición de cualquier copropietario, “Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior”. Se trata de la multa prevista en el penúltimo inciso del art. 32° de la Ley (una a tres unidades tributarias mensuales).

El art. 27° del Reglamento de la Ley, reitera que el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en los plazos y forma que se hayan fijado en el reglamento de copropiedad o por el Comité de Administración y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, y al término de su gestión.

D) Prohibiciones que tiene el administrador.

Dos prohibiciones se contemplan:

1. No podrá el administrador representar a ningún copropietario en la asamblea (art. 20°, inc. 2°).
2. No podrá el administrador integrar el comité de administración (art. 22°, inc. 2°).

1.5.- La mantención de una cuenta corriente o de ahorro (art. 23, inc. 6° de la Ley y art. 28° del Reglamento de la Ley).

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. El art. 28° del Reglamento de la Ley, consigna que será una obligación del administrador o del Comité de Administración, abrir la cuenta, registrando el

nombre de la o de las personas designadas por la asamblea de copropietarias para girar en ellas.

1.6.- De las subadministraciones (art. 25° de la Ley y art. 30° del Reglamento de la Ley).

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. Los subadministradores estarán subordinados a la administración central y se relacionarán a través de ésta con el Comité de Administración. En caso de existir subadministraciones, un representante de cada una de ellas deberá integrar el Comité de Administración Central, no pudiendo éste, en ningún caso, estar compuesto por menos de tres personas.

1.7.- De la administración conjunta (art. 26°). Dos o más condominios ubicados en una misma comuna, 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.

1.8.- Del Reglamento de Copropiedad.

a) Concepto y naturaleza jurídica.

La Ley N° 19.537 no define el “reglamento de copropiedad”, a pesar de que alude a él en 29 de sus preceptos. Entre ellos, el más importante es el art. 28°,

que señala sus “objetos”, es decir, sus fines. El mencionado artículo expresa que los copropietarios deberán “acordar” un reglamento de copropiedad. Se trata de una orden de la ley, pero acto seguido se alude al consentimiento de los copropietarios. Nos encontramos por ende ante un contrato, cuya celebración ordena la ley. Nuestra doctrina lo ha definido como “la convención que se dan los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de regular el régimen administrativo interno del condominio, y sus relaciones en lo concerniente al disfrute y administración de los bienes de dominio común, y, en especial, precisar sus derechos y obligaciones recíprocas e imponerse las limitaciones que estimen convenientes, y, en general, convenir las reglas que provean al buen régimen interno de los inmuebles”. Se agrega que, “Esencialmente, el reglamento de copropiedad regula dos órdenes de materias: a) Normas que señalan los derechos y obligaciones de los titulares sobre las unidades y bienes de dominio común; y b) Normas que se refieren a la administración del condominio”¹²

Como puede apreciarse las funciones del comité de administración y las de la administración, están relacionadas constantemente. Lo que debe gestionar uno debe ser autorizado por el otro. Por consiguiente, ante algún incumplimiento, no es tan fácil poder distinguir al responsable directo.

Sin embargo, si se analiza el contrato por el cual están vinculadas las partes de una comunidad, nos encontramos con dos tipos de contratos: por un lado, un Contrato de Mandato en relación a la gestión que deben cumplir el Comité de Administración para los copropietarios, entendiendo que su definición es según el Código Civil en el inciso 1° del artículo 2.116: *“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera”*.

En esta definición podemos distinguir que la persona que confía la gestión de los negocios a otra es la comunidad, entregando la representación y gestión al Comité de Administración, el cual deberá realizar los encargos haciéndose responsable de la gestión ordenada ante la comunidad de copropietarios.

¹² Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, Pág. 57-68

La definición sugiere las siguientes observaciones:

a) Cabe destacar, desde ya, la importancia que tiene la expresión “confía”, que pone de manifiesto, según veremos, su carácter de contrato intuitu personae. Al ser un acto en el cual la calidad de la persona es importante, es porque existe confianza en que la gestión se llevara a cabo de manera adecuada y con los correspondientes estándares de probidad.

b) Aquello que una parte confía es “la gestión de uno o más negocios a otra”. El Diccionario de la Lengua Española entiende por “gestión” la “acción y efecto de administrar”, y por “gestionar”, el “hacer diligencias conducentes al logro de un negocio”. En el caso en comento, correspondería a la administración que encomienda la comunidad al Comité de Administración.

c) Quien gestiona los negocios, “se hace cargo de ellos”, es decir, debe asumir su conducción y por ende responder ante quien se los confió. El Comité de Administración responde y rinde cuentas ante la comunidad de todo lo obrado.

d) Quien gestiona los negocios, aunque se hace cargo de ellos, lo hace sin embargo “por cuenta y riesgo” de quien se los confió, lo que implica que las consecuencias positivas y negativas de lo obrado, repercuten en el patrimonio del último y no del primero.

El hecho que la comunidad confié al Comité de Administración la ejecución de negocios, jurídicos para celebrar contratos, cobrar gastos comunes y percibir los dineros por concepto de gasto común, nos demuestra que efectivamente estamos ante esta figura jurídica. Que las gestiones que realiza el Comité de Administración sean de interés para la Comunidad es otra característica del contrato de mandato.

En cuanto a la responsabilidad del Comité de Administración, hemos dicho que estamos ante un contrato de mandato. Tenemos que determinar entonces cuál es su responsabilidad por la gestión encomendada. El artículo 2129 se refiere a ella y señala que la responsabilidad del mandatario implica en términos generales que debe abstenerse de ejecutar actos que vayan en perjuicio del

mandante, y será dicha responsabilidad mayor o menor según la naturaleza del mandato. Las reglas podemos sintetizarlas de la siguiente manera:

- El mandatario responderá, en general, de culpa leve.
- Dicha responsabilidad recae más estrictamente sobre el mandatario remunerado.
- Dicha responsabilidad será menos estricta si el mandatario no deseaba ejecutar el encargo y se vio forzado a aceptarlo¹³.

Por lo tanto, el contrato de mandato que existe entre la comunidad y el Comité de Administración, obliga a este último a responder de la gestión encomendada ante un descuido leve o ligero. El Código Civil en su artículo 44 lo define como “aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios”.

Distinto es el caso de la obligación contraída entre la comunidad y la Administración de Copropiedad, ya que la relación jurídica contraída sería un Contrato de Arriendo de Servicios que entrega el ente administrativo a la comunidad, o sea la Administración de Copropiedad, definido en nuestro Código Civil, en su artículo 1915, en los siguientes términos: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

Si bien el Código Civil nos da una definición del contrato de arrendamiento y de hecho, es el que más aborda, este no nos sirve para lograr una mejor comprensión del vínculo que existe entre la Comunidad y el Comité de Administración

Un concepto más claro del contrato de prestación de servicios o contrato de honorarios, es, de acuerdo a las clasificaciones establecidas por la doctrina, un contrato atípico, del cual se ha señalado: “Se denomina contratos nominados o

¹³ <https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teor%C3%ADa-del-contrato-y-contratos-en-particular/>,
Contrato: El Mandato, Pág 16

típicos a los que han sido expresamente reglamentados por el Legislador en códigos o leyes especiales; e innominados o atípicos a los que no lo han sido”¹⁴

Por lo tanto, no existe una definición legal de este tipo de contrato, sin perjuicio de que la Ley N° 18.883, Sobre Estatuto Administrativo, y la Ley N° 18.834, que aprueba el Estatuto Administrativo para Funcionarios Municipales, lo menciona al señalar las diversas formas de contratación de personal en la administración pública.

Es en razón de la primera de estas leyes que la Contraloría General de la República, en el Dictamen N° 7266, del 10 de febrero de 2005, ha emitido un pronunciamiento respecto al concepto de este tipo de contrato en relación a la contratación en los servicios públicos, definiéndolo como: “El contrato a honorarios no está definido por la ley, pero ésta lo regula de forma tal, que conlleva a entenderlo como un mecanismo de prestación de servicios que permite..., contar con la asesoría de especialistas en determinadas materias, cuando requiera ejecutar labores propias de la Corporación, que presenten un carácter ocasional, específico, puntual y no habitual”¹⁵.

Hemos podido constatar y distinguir los roles que cumplen las partes, según el contrato que opere, si es entre la comunidad y el Comité de Administración, estamos frente a un Contrato de Mandato, de lo contrario, si estamos frente a la obligación contraída entre la comunidad y la Administración de Copropiedad es un Contrato de Arriendo de Servicios. Del mismo modo, en condiciones de dilucidar sus responsabilidades y gestión, llevándonos a identificar a las personas ante un incumplimiento y cuáles debieran ser los pasos a seguir para solucionar posibles conflictos.

Si este ejercicio de interpretación del contrato fuera de conocimiento real de los copropietarios, que son los mayores interesados en que la administración de su comunidad funcione a la perfección, se podrían tomar medidas correctas y preventivas, ya sea a la hora de escoger con mayor cuidado a los administradores o a su comité de administración y más importante aún, tomar

¹⁴ LÓPEZ SANTA MARIA, 2001 pág. 129)

¹⁵ (CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, Dictamen N° 7266, de 10 de Febrero de 2005, descriptor: “Contratos a honorarios en Municipio”

medidas necesarias, ya sean administrativas como legales, ante un incumplimiento. Ahora bien, si son los copropietarios que no cumplen, por ejemplo, con el pago de los gastos comunes puede la administración acudir a los Tribunales de Justicia e iniciar un juicio ejecutivo, así poder dar cumplimiento a la obligación de pago.

Las problemáticas que aquejan a las comunidades de edificios o condominios, en su mayoría se debe a la mala administración que está a cargo. Cada vez es más recurrente los conflictos producto de la mala gestión y no existe un organismo independiente que fiscalice en forma permanente obligandoles a realizar como por ejemplo, una auditoría anual dando a conocer los ingresos y gastos y quedarán en una especie de registro, de esta forma se podrían evitar las malas prácticas que realizan las administraciones. Lo más común que sucede y probablemente los problemas principales que se detectan en los condominios o edificios, es que existen boletas de costos no registradas, liquidaciones de trabajadores excesivas, como a su vez atrasos en el pago de los gastos comunes, esto último genera que no se recauden los fondos necesarios para cubrir los gastos mensuales de cada comunidad. En la medida que aumentan los morosos por concepto de no pago de los gastos comunes, disminuye la caja operacional, el dinero con el que cuenta la comunidad para funcionar en el mes. Por lo mismo, las comunidades tienden a establecer multas, y en caso que haya tres meses de atraso, se le corta la luz a los que han caído en morosidad. No obstante ser una medida extrema la Ley de Copropiedad en su artículo 5º da la posibilidad que en el reglamento de copropiedad se autorice *“...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.*

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, 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 en la misma situación descrita en el inciso anterior”.

Resulta más conveniente cortar los suministros básicos a los propietarios morosos que recurrir al Juzgado de Policía Local correspondiente y correr con los gastos que involucra este trámite.

Sin embargo, ni los tribunales ordinarios, ni los Juzgados de Policía Local se encuentran en condiciones de tramitar y poder resolver adecuadamente todos los problemas jurídicos de la población, tanto por falta de tribunales y de procedimientos idóneos, como por la sobrecarga de trabajo que afectan a los ya existentes.

Como hemos revisado en las páginas anteriores, los encargados de resolver los conflictos que se originan en una comunidad son los Juzgados de Policía Local, porque así lo indica la propia Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, según la cual: “serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.28712, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre estos 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 estas controversias¹⁶. Más adelante, en el capítulo siguiente abordaremos con detalle, el rol que cumple el Juzgado de Policía Local y cuál es el procedimiento.

Retomando la idea principal, sucede a menudo que estas entidades a cargo de las administraciones de comunidades tienen en su poder gran responsabilidad de decisión ante la administración de las propiedades de muchas personas, e incluso desde el manejo de información privada, hasta dinero de cada propietario, que si bien están destinados a la mantención de la comunidad, no es menos probable que la distribución no sea la correcta o que la toma de decisión sea en perjuicio de los residentes.

¿Cómo responde la administración frente a los propietarios por sus malas gestiones? ¿Qué responsabilidad tiene para con ellos?

¹⁶ Ley N° 19.537, artículo 53.

Ahora, daremos a conocer la relación que existe entre estos contratos que ya hemos mencionado y la responsabilidad que recae ante un incumplimiento según nuestro ordenamiento jurídico, a propósito de la forma que la ley nos entrega para la solución de conflictos y entender el por qué la competencia está entregada al Juzgado Policía Local.

Para ellos debemos mencionar qué es responsabilidad y los tipos de responsabilidad que existen en el Derecho Civil.

Responsabilidad es según Hans Kelsen consiste “en imputar a una persona una obligación reparatoria en razón del daño que ha causado a otra persona”, por lo tanto, la responsabilidad civil que recae en la administración de copropiedad, por ejemplo, sería respecto del daño que ha causado a la comunidad por su incumplimiento del contrato.

Ahora si bien existen en el Derecho Civil dos tipos de responsabilidades según sus elementos, por un lado la responsabilidad civil contractual y la responsabilidad civil extracontractual.

La contractual se produce por el incumplimiento culpable o doloso de las obligaciones derivadas de un contrato. A modo de ejemplo, si una administración no cumple con preocuparse por la mantención de los ascensores, o lo hace de manera imperfecta o incompleta. Esto sucedería en el caso que la administración contrata una empresa para la mantención de los ascensores, pero luego no se preocupa de fiscalizar que estas se hayan realizado y producto de no hacer esa gestión los ascensores fallan. También tendría responsabilidad si cumple, pero tardíamente, en este caso sería que la administración no gestionara dentro de los plazos los documentos necesarios para obtener ciertas certificaciones, como por ejemplo la de gas. Como podemos ver los residentes se ven afectados antes el incumplimiento de no prestar el servicio por el cual el administrador fue contratado.

Una, se origina por el incumplimiento culpable o doloso de las obligaciones derivadas de un contrato. La persona obligada, no cumple con sus obligaciones, o lo hace de manera imperfecta o incompleta o cumple, pero tardíamente, esto es, no en los plazos convenidos. El acreedor es lesionado en

su patrimonio, porque se ve privado de las ventajas que le habría reportado el cumplimiento efectivo, íntegro y oportuno de la obligación. Se trata entonces de responsabilidad contractual. Otra, surge como consecuencia de la comisión de un hecho ilícito culpable o doloso, que ocasiona un daño a otra persona o a los bienes de otro. Se trata de la responsabilidad extracontractual.

Las dos clases de responsabilidad civil enunciadas, han de entenderse en el campo del Derecho Civil Patrimonial. En efecto, otras son las consecuencias de la responsabilidad prevista en el Derecho de Familia, de cuyas normas no se trata en este compendio.

CAPÍTULO SEGUNDO

ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Se sabe que la convivencia, más específicamente la vida en comunidad, genera muchos problemas y quienes han tenido la oportunidad de asistir a alguna junta de propietarios, conocen perfectamente de lo que estamos hablando. Gastos extraordinarios, problemas con los ascensores, mantenciones a las piscinas, morosidad de uno o varios vecinos, distinciones entre zonas comunes o privativas, ruidos y fiestas y un sinnúmero de situaciones, son problemáticas que pueden llegar a enfrentarse a copropietarios con la Administración, por lo que es conveniente saber qué se puede hacer antes de acudir a los tribunales.

Este capítulo tiene por objetivo poder responder las interrogantes de muchos residentes, acerca de cómo proceder ante un incumplimiento, ante quién se puede acudir, cuáles son las instituciones legales que se hacen cargo de este problema, si existe alguna institución administrativa que preste apoyo a los copropietarios, etc. Antes de ir respondiendo cada una de las interrogantes, haremos referencia a una muestra que realizamos, de las comunas más importantes de la Región Metropolitana, para demostrar lo habitual de este problema, la cual consistió en entrevistar distintos presidentes de Comité de Administración en diversas comunidades y nos manifestaban que los informes de auditoría arrojaban los siguientes problemas eran:

a) Liquidaciones de empleados: Cambio recurrente en el personal y reemplazos donde no ha quedado respaldado a qué trabajador se ha reemplazado, el pago de esos honorarios y el tiempo de duración.

b) Mantenimiento de los espacios comunes: No cumplen con el reglamento interno de copropiedad, ya que generalmente en él se indica que, ante un proceso de contratación de algún servicio debe la administración de comité licitar al menos tres empresas. En un edificio de la comuna de Ñuñoa, específicamente el condominio Esmerald, donde su reglamento interno de copropiedad sí tenía expresada la cláusula, fue contratada una empresa para arreglar la piscina por una filtración. En este proceso de contratación, el informe de auditoría arrojó dos irregularidades, la primera de ellas fue que no se hizo las licitaciones correspondientes y la otra, siendo más grave, es que la persona a cargo de la administración tenía participación directa en la empresa, específicamente era un accionista.

c) Cobros excesivos en los gastos comunes: Sin duda este problema es la consecuencia de una mala gestión en la administración, donde la única fuente directa para recaudar dineros es a través de los gastos comunes. Un informe de auditoría no puede concluir cuanto es el monto que debiesen cancelar cada unidad en una comunidad, pero si se puede desprender que los dineros recaudados no están siendo distribuidos en la forma eficiente para un buen funcionamiento dentro de una comunidad.

d) Deudas de copropietarios en sus cuentas de gastos comunes: Los presidentes de Comité de administración, comentaban que los copropietarios no cancelaban los gastos comunes a pesar de las medidas impuestas por la administración de la comunidad, ya sea desde multas hasta el corte de los suministros eléctricos. Y se encontraban entrapados en no saber de que manera poder recaudar esos fondos. Así sucede en la comunidad Barrio Central de la comuna de estación Central.

Otra de las preguntas que se realizaron en estas entrevistas fue si habían gestionado trámites legales al respecto. Fueron distintas las respuestas, pero en su mayoría negativas, ya sea por falta de conocimiento de los procedimientos o por no tener claro el tipo de responsabilidad que conlleva el incumplimiento de sus funciones de la administración de copropiedad.

¿Qué hacer ante el incumplimiento en la administración de copropiedad o ante el incumplimiento del comité de administración?

Debemos distinguir los caminos que existen:

2.1) LA MUNICIPALIDAD

El primero es acudir ante el ente administrativo que es la Municipalidad de la comuna donde se encuentre la comunidad, cómo hace referencia el artículo 35¹⁷ de la Ley N° 19.537. Cada Municipalidad podrá atender extrajudicialmente, a través de su departamento de Dirección de Desarrollo Comunitario, que contempla dentro de sus funciones, la “Mediación Vecinal y Comunitario”, cuya

¹⁷ Artículo 35, Ley N° 19.537. 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 artículos 33 y 34 de esta ley.

finalidad es brindar un espacio de resolución extrajudicial de conflictos entre los vecinos dentro de una comunidad, junto con el apoyo de un tercero imparcial. Cualquier residente puede acudir a la Municipalidad a solicitar estas mediaciones en una o más sesiones junto al Mediador, para facilitar la resolución del conflicto. Es un proceso voluntario y gratuito.

Todo lo realizado en esta mediación deberá constar en las actas que se levantarán para el efecto. La copia de esta será autorizada por el Secretario Municipal respectivo, y constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración.

La Municipalidad no podrá participar de ninguna mediación, si las partes han acudido al Juzgado Policía Local o a un Árbitro.

2.2) JUZGADO DE POLICÍA LOCAL

En segundo lugar, existe el mecanismo judicial a través del Juzgado de Policía Local, que si bien tiene toda la competencia para poder resolver conflictos de mayor magnitud, ocupando todos los mecanismos que la ley le otorga a las partes, como ser oídas por un juez y utilizar los medios probatorios necesarios para comprobar la responsabilidad que recaiga en la parte demandada, nos encontramos con una limitación, como es el contratar un profesional que los represente para poder tener igual o mejor defensa al respecto.

Se debe acudir ante el Juzgado Policía Local competente, presentando cualquiera de las partes afectadas distintas opciones según sea el caso, ya sea una denuncia particular o querrela infraccional que es una presentación por escrito que puede formular cualquier persona natural o jurídica con el objeto de sancionar a los denunciados. Una vez ingresada esta denuncia, el tribunal citará a las partes involucradas a una audiencia, donde deberán exponer los hechos y rendir las pruebas correspondientes. Si no fueren necesarias más diligencias el Juez estará en condiciones de dictar sentencia. Sin embargo, en caso que se interponga una demanda por daños y perjuicios, el procedimiento se extiende un poco más, ya que se requerirá los trámites de notificación y la presentación de diversas alegaciones y defensas de la contraparte en la audiencia.

La otra denuncia que se puede hacer ante el Juzgado de Policía Local, es aquella presentada por Carabineros de Chile e Inspectores Fiscales o Municipales que sorprendan a personas infringiendo la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, un ejemplo de ello son los propietarios o arrendatario que realicen ruidos molestos utilicen la unidad en alguna actividad que perturbe la tranquilidad de la comunidad. Así describe el artículo 3 y 7 de la Ley 18.287.

Por otra parte, la Ley de Copropiedad en su artículo 33 dispone: 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 copropietario:

- a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o la de los reglamentos de copropiedad.

- b) Citar a asamblea de copropietario, si el administrador o el presidente del comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, 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 artículo 18 de la presente ley. 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 cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

- c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándose plazos para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

- d) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio.

No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de ese lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente que complete dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigente. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.

- e) 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 alude el inciso anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la Ley N° 18.287.

2.3) ÁRBITRO ARBITRADOR

Finalmente, una tercera forma de resolver los conflictos, como los indica el artículo 34 de la Ley de Copropiedad, es a través de un árbitro arbitrador, 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.

La gran diferencia entre estos procesos es que el primero se realiza ante la Autoridad Municipal siendo este mediador del conflicto, y dejando constancia de lo pactado, pero para poder exigir su cumplimiento se deberá acudir ante los Tribunales. En este caso necesariamente deberían intervenir dos procedimientos si lo que queremos es sancionar al responsable. A diferencia si se acude directamente ante el Juzgado Policía Local, donde la sentencia la cual resolverá el conflicto, tiene poder coercitivo. Esto significa que las partes involucradas en el conflicto estarán obligadas a cumplir lo ordenado por el Juez.

Ahora bien, existen gestiones previas antes de acudir ante la Municipalidad, Juzgado de Policía Local o un Arbitro. En primer lugar, dilucidar cuales son las obligaciones que no se han cumplido produciendo un perjuicio a la comunidad y quién tiene responsabilidad, ya sea la Administración o el Comité de Administración. Esta medida es la Auditoria, si bien no es un servicio gratuito para la comunidad, pero de suma importancia para adquirir pruebas necesarias y suficientes para definir las responsabilidades civiles. En segundo lugar, una vez realizada la Auditoría, arrojará un informe con todos los detalles de las gestiones realizadas. En tercer lugar, la comunidad deberá definir una vez aclarado con este informe cómo ha sido el trabajo de la Administración o del Comité de Administración, si realiza la denuncia correspondiente, ya sea ante la Municipalidad, Juzgado de Policía Local o un Arbitro. De este modo si es que hubo perjuicio, hacer que los responsables reparen el daño causado a la comunidad.

Las auditorias se enfocan principalmente, según la entrevista realizada al Contador Auditor Oscar Saavedra Montiel, en aclarar “las comunidades están obligadas a llevar solamente un registro de ingresos y gastos por lo cual el

trabajo de auditoría consiste en la revisión del 100% de las operaciones de los ingresos por las cuotas de gastos comunes de todo copropietario o residente y los gastos mensuales que se realizan. Por otra parte el trabajo de los ingresos consiste en revisar de acuerdo a las cuotas que pagan los recibos y posteriormente verificarlos con las cartolas bancarias con esto se asegura que todos los fondos recibidos se encuentran ingresados en el banco. Finalmente se verifica que todas las remuneraciones de los trabajadores, sus leyes sociales y beneficios se encuentre correctamente calculadas, respaldadas y canceladas”.

Hemos señalado la manera de como se puede resolver un conflicto dentro de una comunidad y el mecanismo de control que se utiliza para presentar como medio de prueba. Si estas medidas fueran utilizadas con mayor frecuencia en las comunidades producirían una autorregulación de las empresas que trabajan como administradoras y de quienes acepten cargos dentro de un comité, realizando su trabajo con mayor prolijidad.

El problema es el por qué, existiendo estos mecanismos de control que se ven efectivos, no son recurrentemente ocupados por las comunidades en su conjunto, sino que más bien los ocupan en forma separada y aislada. Algunas comunidades con mayores recursos contratan estas auditorías para poder sustituir una administración por otra, sin mayor cuestionamiento sobre la responsabilidad que recae en las malas prácticas de las administraciones. Más bien las ocupan como medio probatorio para los copropietarios y de esa forma poder en la asamblea destituir a la administración cuestionada, sin importar ni cuantificar el perjuicio ocasionado a la propia comunidad e incluso a las siguientes comunidades que podrían ser administradas por este tipo de instituciones.

Por otro lado, tenemos los mecanismos que entrega el Estado, como es la mediación vecinal a cargo del Departamento de Desarrollo Comunal, que funciona en la Municipalidad correspondiente a la ubicación de la comunidad. Sin embargo, estas resoluciones de hechos aislados de problemas que podrían surgir entre copropietarios y la administración no son vinculantes, por lo cual no es coercitivo para el cumplimiento y de ninguna forma busca la responsabilidad

civil de las administraciones que incumplieron sus funciones. Sólo es una manera de solución rápida y de hechos puntuales y no de solucionar un problema mayor en la gestión de las administraciones propiamente tales.

Entonces, si ya tenemos investigados los mecanismos para que las comunidades de alguna u otra forma se acerquen a ellos y así poder romper con este círculo de malas administraciones, nos preguntamos el por qué no es habitual su uso, y dentro de este análisis encontramos que el sistema en su conjunto sería más eficaz, si la comunidad pudiera con un solo mecanismo de solución de conflictos, que comprendiera todos los elementos, como la gratuidad, defensa y una sentencia. De esta forma, las comunidades estarían más protegidas ante estas irregularidades.

Otro elemento que es importante de desarrollar, es la información a la comunidad, ya que si bien es de conocimiento público cuáles son los Juzgados que resuelven conflictos en las comunidades, o que las municipalidades cumplen un rol similar, las comunidades no están al tanto de estos medios en su ámbito procesal, no tienen información del cómo se hace, cuales son los pasos a seguir, siendo otra barrera más para poder romper con esta cadena ya mencionada.

CAPÍTULO TERCERO

CASOS DE DENUNCIAS DE COPROPIETARIOS

Hemos querido agregar algunos casos a modo de ejemplo, para revisar sus contenidos y demostrar cómo los mecanismos judiciales se ponen en práctica frente a la denuncia de uno o más copropietarios.

3.1 Primer caso: La Causa N° 9465- 2009, Corte de Apelaciones de Santiago.

Fallo: 9.465-2009.

Es interesante este fallo, porque en esta instancia no se recurrió al Juzgado de Policía Local o a un Organismo administrativo como es la Municipalidad correspondiente, o a un Árbitro.

La procedencia de la interposición del Recurso de protección en este caso, se ajustaba a derecho. La vulneración de las garantías constitucionales, como señala el recurrente, está conforme a los derechos enumerados por el Artículo 20 de la Constitución Política. El derecho afectado en este caso es el “Derecho de propiedad sobre toda clase de bienes”.

La Corte sostuvo que el derecho de propiedad otorga al titular una serie de facultades, como las de uso y goce de ella, también considera que no está en duda el reconocimiento del derecho de propiedad, sino lo que ha sufrido el recurrente es una perturbación en su derecho limitando el uso y goce en forma ilegal y arbitraria. Expresa el fallo:

Este caso se trata de un recurso de protección de garantías constitucionales en contra del Comité de Administración del Edificio El Cacique *"por el acto ilegal y arbitrario de la recurrida consistente en la instalación ilegal, arbitraria e injustificada de una gigantografía publicitaria en el sector exterior del departamento, en el cual el propietario ve vulnerados sus derechos. A juicio del comunero, por la instalación de la gigantografía ya que importa el oscurecimiento notorio durante las horas de luz del día del interior del departamento, puesto que se trata de una malla por donde sólo pasa una parte de la luz del día. Además, la iluminación potente durante las horas de la noche del interior del departamento, puesto que los focos instalados en la parte superior del edificio y destinados a iluminar la gigantografía, dan en forma*

directa sobre el departamento. Por lo tanto, el interior del departamento se oscurece de día e ilumina de noche.

Sin embargo, esta gigantografía fue adoptada por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio, celebrada el 24 de octubre de 2005, cuya acta se redujo a escritura pública el 1º de diciembre del mismo año en la Notaría de don Eduardo Diez Morello.

Argumenta, luego de indicar que revisó el acta aludida, y extraer diversas conclusiones, que el Comité de Administración, al instalar la gigantografía y la iluminación ha obrado más allá y al margen del acuerdo claro y expreso de la asamblea extraordinaria, al tiempo que ha obrado al margen de las normas legales. En primer lugar, aduce que la gigantografía acordada ya fue instalada en el mes de marzo de 2009, correspondiendo a una malla publicitaria también del producto Basement, la que fue retirada en el mes de abril de 2009, por lo que la que motiva este recurso no se instaló en virtud de acuerdo de la asamblea de copropietarios, puesto que el acuerdo inicial ya se cumplió y ejecutó.

Además, añade, se acordó su instalación en la fachada del edificio, y la que se instaló el 30 de julio no lo fue en la fachada, sino en el muro trasero del mismo, seguramente por la circunstancia que da a la calle Vitacura y a la rotonda Pérez Zujovic, sectores de mayor visibilidad y por los que transita un mayor número de vehículos que los que lo hacen por la calle Luz.

Asimismo, dice que la instalación de la intensa iluminación no ha sido acordada por la asamblea de copropietarios.

Señala que al efectuar su reclamo, la administración del edificio invocó un contrato de arrendamiento suscrito según un acuerdo de la asamblea extraordinaria de 6 de noviembre de 2008, más cuestiona que el contrato de arrendamiento se haya celebrado conforme a tal asamblea.

Luego de diversas reflexiones, el recurso plantea que se han violado las normas de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, puesto que las fachadas y muros exteriores del edificio no son bienes disponibles para la

celebración de arrendamiento sobre ellos. Dicho texto legal incluye fachadas y muros exteriores del edificio entre los bienes comunes que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación, en consideración a lo cual la ley les otorga un tratamiento especial que significa que no pueden ser objeto de una serie de actos mientras tengan esa calidad. De modo expreso, no pueden asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios (artículo 13, inciso 2º)¹⁸, y no pueden enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, según el artículo 14, inciso 3º¹⁹.

Seguidamente, el recurrente afirma que esta materia se norma, además, de modo claro e inequívoco, en el Reglamento sobre Copropiedad Inmobiliaria, dictado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del Decreto Nº 46, de 1998, mencionando el artículo 12. Además afirma que se han violado las normas del Reglamento de Copropiedad del Edificio, mencionando los artículos tercero, décimo octavo letra c), y vigésimo tercero.

Afirma que la colocación de la malla compromete la seguridad del edificio, e indica la eventualidad de un incendio que requiera intervención externa, caso en el que la malla entorpecería las labores.

También asegura que la instalación de que reclama ha sido un acto discriminatorio, que ha afectado sólo a algunos de los copropietarios, aun cuando los supuestos beneficios que se obtienen de ello estarían dirigidos a

¹⁸ Artículo 13, inciso 2, ley Nº 19.537. Sólo podrán 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, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, 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 irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos

¹⁹ Artículo 14, inciso 3, Ley Nº 19.537 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 número 3 del artículo 2º, 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 número 3 del artículo 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

todos. Sólo algunos de los copropietarios han debido sufrir las consecuencias de la malla instalada en la fachada, y la rebaja realizada en los gastos comunes de ninguna manera constituye una compensación a las consecuencias sufridas por quienes habitan los departamentos afectados.

A continuación, arguye que se ha visto afectado su derecho de uso y goce del inmueble que habita, invocando el artículo 19 N° 24 inciso 3° de la Carta Fundamental y los artículos 811 y 873 del Código Civil.

Finalmente, solicita que se declare que el Comité de Administración del Edificio El Cacique debe disponer el retiro de la gigantografía e iluminación instalada, con expresa condenación en costas.

Mediante la presentación de fs.61 informa don José Manuel Figueroa Weitzman, por el recurrido, Comunidad Edificio El Cacique.

Como primera cuestión hace presente que el edificio consta de 60 departamentos y sólo el recurrente ha sentido vulnerados sus derechos, y no así los restantes 59.

En seguida, afirma que las características técnicas de la gigantografía no impiden el paso de la luz natural, ya que se trata de una tela malla Mesh de poliéster, con una hilo 1000/1000 denier, peso de 270 gramos por metro cuadrado, 9.52 onzas, densidad 12/12 hilos por pulgada, que permiten la entrada de la luz natural y la vista normal del entorno, siendo la apertura de la malla de un 45% y la visibilidad de un 75%.

A continuación alega que el asunto entregado al conocimiento de esta corte no origina una cuestión constitucional que deba ser tutelada por el recurso de protección, argumentando que no parece propio de un debate constitucional someter al conocimiento de este tribunal asuntos domésticos al interior de un condominio, lo que, además de no poder vincularse a una conculcación de los derechos que el recurrente dice sentir afectado, tiene un debido resguardo por la vía judicial. Sostiene que la vida en comunidad exige someterse a las mayorías, y siempre va a existir una o más personas a las cuales las decisiones de las mayorías no les agradan.

Luego cita jurisprudencia según la cual esta clase de problemas debería entregarse al conocimiento de los juzgados de policía local, mencionando el artículo 33 de la Ley sobre Copropiedad.

En seguida, se refiere a lo que denomina "Legitimidad de la actuación recurrida: ausencia de ilegalidad y arbitrariedad", indicando que con la entrada en vigencia de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, N° 19.537, del año 1997, quedaron derogados los reglamentos de copropiedad de los edificios otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de la misma ley, con las salvedades que indica, por lo que el reglamento de Copropiedad del edificio El Cacique está derogado.

Añade que conforme a la legislación de Copropiedad Inmobiliaria, la referida comunidad, "haciendo uso legítimo del derecho que le asiste, acordó en sesión extraordinaria de copropietarios celebrada el 24 de octubre de 2005, por la unanimidad de los presentes, que representaron un quórum del 80% de los derechos totales del edificio, autorizar la colocación de propaganda comercial tipo gigantografía en la fachada del edificio, la cual debe cumplir con todas las reglas legales, reglamentarias y municipales sobre la materia, incluyendo derechos municipales. Dicho acuerdo es válido, pues no ha sido modificado por una asamblea posterior celebrada conforme a la ley, y no estaba sujeto a un plazo fijo. Según la autorización otorgada por la comunidad, se celebró un contrato mediante el cual se autoriza a la empresa de publicidad la instalación de letreros publicitarios en bienes comunes del edificio en la forma condiciones y requisitos establecidos en el mismo instrumento.

Explica que la colocación de dicha gigantografía no constituye una modificación, construcción ni alteración de la fachada ni demás bienes comunes del edificio, sino es sólo una autorización para colocar en forma transitoria publicidad, con el consiguiente beneficio económico que ello reporta para la totalidad de la comunidad y para cada uno de los copropietarios que la conforman. Expresa que la fecha es el aspecto exterior de un edificio "por cada uno de los lados que puede ser mirado".

La colocación de la gigantografía, dice, en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con la empresa de publicidad, avalado por la autorización otorgada por la asamblea extraordinaria de copropietarios de 24 de octubre de 2005 cumple con los requisitos exigidos por el artículo 14 de la Ley N° 19.537, que permite arrendar en bienes de dominio común y dicha publicidad ha cumplido con las exigencias administrativas y municipales, pagando los derechos de obra menor pertinentes, y con el ingreso proveniente de dicho arriendo, que asciende a \$12.800.000, se han logrado importantes beneficios económicos para los copropietarios, como rebaja en los gastos comunes de algunos departamentos, pintar interiormente el edificio y otros.

Pide, finalmente, rechazar el recurso por carecer de fundamentos, con expresa condena en costas.

Se trajeron los autos en relación a fs.77.

Considerando:

1º) Que para analizar el asunto planteado en estos autos, resulta conveniente consignar que el Recurso de Protección de garantías constitucionales, establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de La República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio;

2º) Que, como se desprende de lo anotado, es requisito indispensable de la acción cautelar de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal -esto es, contrario a la ley, según el concepto contenido en el artículo 1º del Código Civil- o arbitrario -producto del mero capricho de quién incurre en él- y que provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de las garantías -preexistentes- protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y la decisión de cualquier recurso como el que se ha interpuesto;

3º) Que, sentado lo anterior, como reflexión inicial y para principiar ya con el análisis del asunto propuesto, cabe decir que pocos casos se han presentado ante esta Corte en que se advierta una actuación que con tanta facilidad pueda estimarse claramente arbitraria, calificación a la que puede llegarse por aplicación, únicamente del sentido común.

En efecto, no se concibe una forma más lesiva de alterar la vida cotidiana de una persona, una familia completa con toda seguridad, que instalando frente a las ventanas de su departamento un letrero de aquellos denominados gigantografías, que constituye en esencia un letrero publicitario, el cual no solamente le restringe la luz del día, como lo ha reconocido el propio informe de la recurrida, en un gran porcentaje, que dicha parte ha pretendido minimizar. Además le restringe la visión hacia al exterior y, lo más impresionante lo constituye la circunstancia de que dicho letrero es alumbrado con focos durante la noche, con lo cual la parte recurrente seguramente ha visto alterado su ciclo de vida, puesto que de día tiene penumbras y, durante la noche, luz;

4º) Que, todo lo expresado, que no ha sido desmentido por la parte recurrida, que ha acudido, para justificar su actuación, a pobres argumentaciones jurídicas, y ha invocado una suerte de democracia que en el presente caso no tiene cabida, bastaría sin lugar a dudas para acoger el recurso de autos.

Los hechos, tal como han sido presentados, insólitos sin lugar a dudas, no fueron controvertidos por la parte recurrida, como se ha dicho, y además pueden fácilmente ser advertidos a partir de las fotografías del edificio que se adjuntaron y están a la vista al momento de expedirse este fallo, así como el documento de fs.65 acompañado también por la parte recurrente en apoyo de su también sin lugar a dudas más que justo reclamo. Tan justificado es, que el propio municipio de las Condes ha ordenado su demolición, según la documentación acompañada a los autos;

5º) Que, ahora desde un ángulo estrictamente jurídico, cabe recordar que el dominio, que es el derecho que se ha estimado vulnerado por quien recurre, y que efectivamente tiene protección constitucional, en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República "es el derecho real en una cosa corporal,

para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno", según el artículo 582 del Código Civil.

Como es sabido, el derecho de propiedad otorga al titular una serie de facultades, que se han denominado materiales, que son las de uso, goce y de abuso o disposición material; y jurídicas, que básicamente consiste en la facultad de disposición: enajenar, limitar y gravar. Al mismo tiempo, tiene diversos caracteres, que consisten en que tal derecho es absoluto, exclusivo y perpetuo.

El dominio o propiedad, evidentemente que tiene restricciones, ya que la libertad y exclusividad de facultades que otorga al titular de la cosa no son ilimitadas. Variadas son las restricciones que se reconocen al dominio, sin que sea menester hacer, en el presente fallo, un estudio de las mismas, pero sí puede afirmarse con certeza que ninguna restricción como la que ha sufrido el recurrente de autos, en relación con el departamento que le pertenece y donde, según ha afirmado, tiene su morada, se le puede imponer.

En verdad, lo que se le ha impuesto ni siquiera es una restricción en sentido jurídico, sino simplemente una molestia mayúscula derivada de la instalación de un letrero publicitario, la cual es del todo ilegal, además de arbitraria;

6º) Que para estimar ilegal lo actuado bastaría con señalar que aparece vulnerado el artículo 19 Nº 24 de la Carta Fundamental, según el cual "Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador".

Empero, se puede sostener que, además, se ha vulnerado el propio artículo 582 del Código Civil, en la sección ya transcrita, así como el artículo 873 del mismo texto legal o Código, según el cual "La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera cerrado y techado". Esto último, según aparece del propio informe de la recurrida.

El problema, en verdad, no pasa tanto por la circunstancia de haberse instalado el tantas veces dicho aviso publicitario en una fachada, definida por la ley del ramo como bien de dominio común, así como ninguna relevancia tiene tampoco el hecho de que se haya contado con la autorización de una asamblea de copropietarios. Esto es, carece de importancia analizar si el aviso se instaló vulnerando o no la ley N° 19.537, ya que lo verdaderamente importante es el nocivo efecto que éste ha producido en la propiedad del recurrente, y es esto lo que determina entonces, que nos encontremos, sin lugar a la más mínima duda, frente a un acto ilegal y arbitrario, y que ha conculcado del modo más severo la garantía establecida en el numeral 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental de la República, todo ello en perjuicio, como se ha dicho, de quien ha recurrido con tan justa razón, y que ha buscado el amparo de esta Corte, que en las condiciones ya dichas no sólo no puede negarse, sino que debe otorgarse con la mayor premura;

7º) Que, en suma, se dan los requisitos que hacen procedente en el presente caso, la acción cautelar de protección, que pocas veces se había visto que fueren tan patentes, por lo que esta se acoge en los términos que se dirán en lo resolutivo.

Por estas consideraciones y en virtud, asimismo, de lo que prescriben el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el auto acordado de la E. Corte Suprema sobre tramitación del recurso de protección de garantías constitucionales, se declara que se acoge con costas la acción cautelar de protección entablada a fs.27, sección principal, por el abogado don Segundo Gómez Pacheco, en contra del Comité de Administración del Edificio El Cacique, debiendo dicha parte recurrida proceder, en el término de tres días, a retirar la gigantografía instalada en el edificio del mismo nombre, lo que hará a su costa.

La recurrida debe, además, y ello en forma inmediata, cesar en el uso de los focos instalados en el referido aviso publicitario para su iluminación²⁰.

²⁰ <http://iura.cl/jp/apelaciones/santiago/2009/9465.html>

3.2 Segundo caso: Reportaje del diario El Mercurio.

Cabe destacar también que, en los últimos años, las comunidades se han atrevido a denunciar las malas prácticas, ante la sede penal, ya que no sólo se han encontrado con incumplimiento del contrato y sus responsabilidades correspondientes, sino que ante fraudes por parte de las administraciones. Así, por ejemplo, en un reportaje del año 2017 que realizó el diario El Mercurio, se menciona que entre el año 2016 y 2017 se habían dado 18 órdenes para investigar por fraude. Los actos maliciosos que se repetían por estos administradores eran: adulterar la contabilidad con pagos ficticios; incluir gastos personales en las cuentas de los copropietarios por concepto de gastos comunes; y el uso de talonarios falsos para cobrar mensualidades a los residentes.

El reportaje dio a conocer dos casos. El primero, en la Comunidad Edificio Parque Avenida Ossa en la comuna de Ñuñoa, que tiene 276 departamentos y fue víctima de sueldos impagos por cerca de \$ 4.000.000. Además, en la auditoría realizada, se detectaron gastos no identificados por una cifra de \$ 120.000.000 y la falta de \$ 27.000.000.- que deberían haber estado en el fondo de reserva.

El otro caso ocurrió en una comunidad en Santiago Centro, en la que se detectó, tras revisar la cuenta corriente de la comunidad, cheques cobrados por caja y no depositados en las cuentas corrientes de los proveedores, recibiendo esos pagos la ex asistente administrativa, que días antes había renunciado a su cargo y que actualmente se encuentra fuera del país.

3.3 Tercer caso: Reportaje en Ahora Noticias:

En esta misma línea de demostrar lo que la ciudadanía ha manifestado y los parlamentarios regular es que se transmitió con fecha 11 de marzo de 2018 un reportaje en “Ahora Noticias” de Megavisión, a cargo del periodista Roberto Ugarte, cuyo fin era dar a conocer a través de la televisión irregularidades que

se producían en las Administraciones de edificios. Los primeros denunciante fueron los propietarios del edificio “Vista Cordillera” de la comuna de Las Condes, donde comentaban que el edificio fue entregado el año 2010, en ese entonces estaba a cargo una Administración Interina y un Comité de Administración, algunos de sus integrantes, según los propietarios que realizan esta denuncia, estaban ligados a la inmobiliaria que les vendió los departamentos. Hace ocho años que sigue la misma Administración y Comité de Administración, siendo imposible removerlos, tampoco han rendido cuenta de los gastos e ingresos, no existen registros contables con respaldos. Por consiguiente, no se sabe de que forman se utilizan los dineros que se recaudan por concepto de gastos comunes. Otro de los problemas que los residentes comentan es que muchos departamentos se arriendan por días a turistas y con servicios de mucamas incluido. Los denunciante descubrieron que los dueños de los departamentos que se arriendan son socios de la inmobiliaria y que los conserjes ni siquiera llevan un registro de las personas que vienen a pernoctar. Los vecinos se reunieron denunciando los hechos ante el Juzgado de Policía Local de Las Condes. El Tribunal ordenó anular una de las asambleas por no ser notificada como lo exige la ley. Además, comentan los residentes que contrataron a un auditor para ser revisada la gestión administrativa.

Otro caso que comenta el periodista en el reportaje se produjo en La Comuna de Maipú. Ahí también durante años funcionó una administración que no rindió cuentas, que no reparó fallas y no realizó mantenciones. La administración quebró y se hizo cargo un interventor municipal, que intentó mejorar la situación. Por esta situación, el edificio se devaluó y los propietarios comenzaron a vender sus departamentos. Algunos departamentos fueron ocupados en forma ilegal por terceras personas, sin portar ningún título que acreditara su tenencia. Esto conllevó a gastos comunes impagos y conductas lesivas de algunas personas ante el resto de la comunidad. Los residentes denunciante ante todos estos problemas acudieron a distintas instancias, pero no han podido encontrar una solución. Los residentes sienten que: “el edificio es tierra de nadie”.

Como podemos concluir, procedimientos existen para que los copropietarios puedan perseguir a las personas a cargo de sus comunidades en caso de

incumplimiento de sus funciones, incluso cuando los primeros fueren víctimas de fraudes. En vista que han ido aumentando las denuncias, las autoridades están trabajando para modificar la actual Ley de Copropiedad. Son 33 las mociones que se han presentado para regular este tema.

CAPÍTULO CUARTO

PROYECTO DE LEY QUE BUSCA REFORMAR CIERTOS ASPECTOS DE LA ACTUAL LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, N° 19.537

Se ingresó con fecha 14 de diciembre de 2017 un proyecto de Ley, N° de Boletín 11540-14, siendo la cámara del Senado su origen. Se aborda en él los temas relacionados con la administración de los edificios, y cuál es el rol específicamente que debe desempeñar el administrador, sus obligaciones y los requisitos que debe cumplir para realizar su gestión. La participación de los residentes a la hora de tomar las decisiones y el quorum necesario para la realización de las asambleas, los temas que abordan los reglamentos de copropiedad, entre ellos los accesos igualitarios a los bienes comunes del condominio. También regular los seguros que se deben contratar, y las sanciones que pueden afectar a los copropietarios que incumplan con sus obligaciones.

Las materias en las cuales el proyecto de ley tiene su enfoque son las siguientes:

1) regulación de aspectos asociados a la administración y a la adopción de acuerdos por parte de los copropietarios: este proyecto busca especificar las funciones de quienes están a cargo de administrar la comunidad; a su vez, tratar de simplificar los requisitos para llegar a los acuerdos a la hora de tomar decisiones, en especial facilitar la participación de cualquier residente, sea este dueño o arrendatario. Y establecer los derechos y deberes de los copropietarios o cualquier residente, independiente del título que tenga sobre el inmueble, así como también los visitantes.

2) regulación de aspectos urbanos y constructivos, que al no ser un tema relacionado con esta investigación solo lo mencionaremos, pero principalmente tiene que ver en el aumento inmobiliario y cómo se construyen en forma armónica en relación con la ciudad, sin afectar al resto de la población.

3) regulación de la Ley en sí, un aspecto más formal, ya sea en su orden, estructura y simplificación de sus contenidos. Este punto es relevante, ya que los precursores de este proyecto están de acuerdo que la Ley actual de copropiedad inmobiliaria N° 19.537 carece de un orden lógico, llevando a

distintas interpretaciones y produciéndose conflictos a la hora de poder aplicarla.

A su vez, el proyecto busca la innovación, al agregar unos nuevos títulos a la actual ley, como son: “De los derechos y obligaciones de los copropietarios”, “Del reglamento de copropiedad” y “Exigencias Urbanas y de Construcción”.

Si bien el proyecto no regula puntualmente la responsabilidad civil del administrador como tema específico, no es menos cierto que se produzca en cuanto dar mayor claridad y orden al tema, abordando así una problemática actual. Así por ejemplo, agrega requisitos para poder ser administrador de una comunidad, entre ellos acreditar licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que hayan sido impartidos por universidades, institutos profesionales, centros de formación técnica autónomos u organismos técnicos de capacitación y no encontrarse condenado ni formalizado por alguno de los delitos señalados en el título octavo del Libro II del Código Penal, que trata de los delitos contra, las personas, (ejemplo: Homicidio, lesiones, maltrato a menores entre otros) y título noveno del mismo libro y Código que regula los delitos contra la propiedad, (como robo, hurto, receptación etc.).

Por otro lado, el proyecto, en el párrafo que trata sobre la resolución de los conflictos se simplifican los pasos a seguir quedando más clara la Ley y fácil de entender. Quedan investidos para la resolución de conflictos, los Juzgados de Policía Local, y Juzgados de Letras. También se puede acudir a las Municipalidades o si lo pactan las comunidades un Juez Árbitro.

Sin duda, que las entrevistas realizadas a los presidentes de Comité de Administración, jurisprudencia, reportaje en televisión; por otra parte, el proyecto de Ley y todos los problemas que deben existir en edificios en los cuales no tengamos conocimiento, nos da a conocer una realidad de las irregularidades que ocurren en las administraciones de las comunidades y el desconocimiento de los propietarios de como hacer valer sus derechos, para que no sean vulnerados. Los residentes no están en conocimiento que, la Administración y el Comité de Administración pueden ser sancionados si

realizan una gestión negligente. Tampoco solicitan que se realicen auditorías anuales para prevenir que sus dineros sean mal utilizados.

Si se creara una institución dedicada a fiscalizar las Administraciones de las comunidades bajaría en forma significativa las malas prácticas que se han estado utilizando. No son bajos los montos que se cobran por concepto de gastos comunes, por lo tanto, la cantidad de dinero que manejan las administraciones son altos.

CONCLUSIONES

Las principales conclusiones a las que hemos llegado son las siguientes:

1.- Cuando se vive en comunidad, es inevitable que no surjan problemas entre los copropietarios, la Administración de Copropiedad y el Comité de Copropiedad. Poder mantener en orden una comunidad, conlleva que todos los que la integran aporten a mantener un ambiente de respeto entre los residentes, no infringir el Reglamento Interno y escoger a una Administración responsables con su labor.

2.- Sin embargo, no basta con que el administrador de una comunidad realice las gestiones encomendadas, sino que es muy importante que el Comité de Administración haga las veces de fiscalizador de las funciones de la Administración, así poder prevenir irregularidades que afecten, ya sea, con los trabajadores, tales como (conserjes, personas encargadas del aseo, jardinero, etc.), y los residentes con cobros excesivos en los gastos comunes o mal estado de las instalaciones en los espacios comunes por falta de mantención.

3.- Asumir la tarea de administrador de una comunidad es una responsabilidad que muchas veces se desconoce, siendo ésta tan importante que incluso puede poner en riesgo el patrimonio de los copropietarios, cuando ésta se gestione en forma negligente. La comunidad cuando éstas gestiones se realizan de forma negligente. y puede poner en riesgo el patrimonio de la copropiedad.

4.- Una mala gestión de la Administración coloca en riesgo el patrimonio de una comunidad, ocasionando perjuicios que conlleva responsabilidades civiles, e incluso, responsabilidades penales. Por lo tanto, la gestión de un administrador requiere de capacitación permanente, conocimientos idóneos, herramientas tecnológicas, entre otros elementos que le permitan cumplir a cabalidad su gestión. De este modo poder ser capaz de contraer obligaciones y asumir con responsabilidad en cargo.

5.- Sin duda, que la falta de conocimiento de los derechos de los copropietarios, como por ejemplo: no saber la forma de resolver los conflictos y solicitar auditorias anuales a la Administración que esté a cargo; evitarían las malas prácticas de algunos administradores y no serian vul erados los derechos de los residentes.

BLIOGRAFÍA

1. Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537
2. <http://www.ine.cl/prensa/detalle-prensa/2017/08/31/segun-cifras-preliminares-del-censo-2017-poblacion-censada-en-chile-llega-a-17373831-personas>
3. Estadísticas del INE Población y vivienda
4. <http://www.emol.com/noticias/Nacional/2017/04/03/852404/PDI-investiga-denuncias-de-fraude-en-administracion-de-edificios-y-condominios.html>
5. https://www.camara.cl/pley/pley_detalle.aspx?prmID=12056&prmBoletin=11540-14
6. [Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley de Copropiedad Inmobiliaria](#)