



UNIVERSIDAD
Finis Terrae

UNIVERSIDAD FINIS TERRAE

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO

**“TRATAMIENTO ADOPTADO POR LOS JUZGADOS DE POLICIA
LOCAL ANTE LOS PRINCIPALES CONFLICTOS QUE SURGEN DE
LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA”**

LUIS FELIPE CONTRERAS GONZÁLEZ

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

Profesora guía: María Rebeca Ahumada Durán

Santiago, Chile

2022

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	4	
CAPITULO PRIMERO: REGULACIÓN LEGAL DE LA COPROPIEDAD		
INMOBILIARIA Y SU EVOLUCIÓN.....	5	
1. Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.....	6	
A. Contexto histórico.....	6	
B. Ámbito de aplicación.....	10	
C. Definiciones fundamentales.....	11	
D. Derechos y obligaciones.....	15	
E. Administración de los condominios.....	19	
F. Gastos comunes.....	26	
2. Análisis de la nueva ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria que deroga la ley 19.537.....	27	
CAPITULO SEGUNDO: COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO APLICABLE.....		33
1. Tribunales competente.....	34	
A. Juzgados de Policía Local.....	34	
B. Juez de Letras en lo Civil.....	36	
C. Arbitro Arbitrador.....	37	
2. Procedimientos ante Los Juzgados de Policía Local.....	37	
A. Formas de inicio.....	38	
B. Emplazamiento.....	40	
C. Declaración indagatoria.....	42	
D. Comparendo contestación y prueba.....	43	
E. Sentencia.....	44	
F. Valorización de la prueba.....	44	
CAPITULO TERCERO: CASOS PRACTICOS.....		45
1. Causa rol 2631-4-2020.....	45	

2. Causa rol 725-8-2021.....	52
3. Causa rol 58851-8.....	58
4. Causa rol 1414-2017.....	62
CONCLUSIONES.....	67
BIBLIOGRAFÍA.....	68

INTRODUCCIÓN.

El objeto de la presente memoria, es analizar el tratamiento que los Juzgados de Policía Local adoptan ante los principales conflictos que surgen de la Copropiedad Inmobiliaria, haciendo hincapié en la tramitación y resolución de los problemas que se originan entre los copropietarios y que derivan de las diversas relaciones de la vida en comunidad.

En primer lugar, se pretende realizar un análisis de la legislación de la copropiedad inmobiliaria, debiendo hacer presente que durante el desarrollo de la memoria ha entrado en vigencia la nueva Ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, derogando la Ley 19.537. Sin embargo, en atención a que no hubo cambios de fondo ni estructurales, y que aún no se puede estudiar el criterio que adoptan los Juzgados de Policía Local en relación a las innovaciones de la ley, y en virtud de un mejor entendimiento para el lector, se ha optado por desarrollar un análisis de las normas de la Ley 19.537 que aún siguen vigentes en la nueva ley y, por lo tanto, realizar un estudio de las principales innovaciones de la ley 21.442 de forma separada.

Para lo anterior, se comenzará con un análisis histórico-descriptivo sobre la elaboración de la ley 19.537. Se estudiarán las circunstancias que existían antes de cualquier tipo de regulación sobre esta materia, remitiéndonos al origen de la vida en comunidad. Junto a ello, se expondrá su historia, destacando las falencias de la antigua ley sobre propiedad horizontal, y la problemática de no tener una ley integral que regulara la vida en comunidad.

Además, se realizará un análisis jurídico-descriptivo general sobre las disposiciones de la ley 19.537, haciendo especial mención a que regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios, y que pueden ser objeto de futuras controversias entre ellos. De forma posterior, se realizará un análisis de la ley 18.287 sobre tramitación ante los Juzgados de Policía Local, haciendo alusión al procedimiento al que se someten las materias y conflictos que derivan de la ley 19.537, incluyendo la regulación en torno al recurso de apelación.

Posteriormente, se estudiará la jurisprudencia en atención a los principales conflictos que surgen de la vida en comunidad, para entender el criterio adoptado por los Jueces de Policía

Local dentro de las facultades que le entrega la ley, al momento de valorar la prueba y resolver los asuntos que se ponen en su conocimiento.

CAPITULO PRIMERO: REGULACIÓN LEGAL DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA Y SU EVOLUCIÓN.

La actual legislación consagra un régimen especial de propiedad, que regula los derechos, obligaciones y las relaciones que tienen los dueños de inmuebles, cuyo dominio es total o parcialmente compartido.

La copropiedad que se regula en la ley, es la denominada “pro diviso”, esto es “la que el derecho de cada sujeto recae sobre una parte físicamente determinada del objeto de que se trata, ejerciéndolo exclusivamente sobre esa parte, y además se extiende a otros sectores de la cosa en que hay efectiva comunión con los otros comuneros¹. En definitiva, la copropiedad que nos convoca, es aquella en que cada comunero es dueño exclusivo sobre una unidad del edificio o sector de suelo y codueño respecto de otros elementos del edificio o suelo.

Dicho régimen de copropiedad, prevalece por sobre las reglas generales de propiedad y comunidad reguladas en el Código Civil. El cual se refiere a la comunidad de la siguiente manera: “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”². De tal manera, que no da una definición clara el concepto de comunidad. Sin embargo, para la doctrina, la comunidad regulada en el Código Civil es la proindiviso, es decir, aquella en que el derecho de los comuneros recae sobre toda la cosa y no sobre algo determinado de ella.

¹ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria

² Artículo 2304 Código Civil

1.- LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

A) Contexto histórico de su creación.

Vivir en comunidad es parte de la naturaleza del ser humano, ya que desde sus orígenes, el individuo se reúne con otras personas con objetivos comunes, entre ellos, supervivencia, protección, desarrollo y estabilidad. En la actualidad, debido a la propia evolución de la sociedad, dichos conceptos han mutado a otros como mayor comodidad y compañía, sin embargo, la seguridad siempre ha sido un denominador común. Por ello, es que miles de personas y grupos optan por la vida en comunidad.

En virtud de lo anterior, es normal que en los últimos años haya un aumento explosivo de las construcciones de edificios y viviendas que vienen a romper con el concepto clásico de propiedad exclusiva por uno de copropiedad. Junto a ello, la necesidad de maximizar la utilidad de los espacios en una ciudad determinada ha sido una política de Estado en los últimos años, producto de la gran explosión demográfica, la tendencia a la longevidad de la población³ y la eficiencia del uso de los suelos.

Factores que no solo han generado la reformulación de leyes y planes reguladores que tienden a la protección de la seguridad pública, los intereses generales de la nación, y la conservación del patrimonio medio ambiental, sino también que han contribuido a la necesidad de tener un cuerpo normativo con el objeto de regular la variedad de relaciones y conflictos que naturalmente pueden surgir de la vida en comunidad.

Para entender la actual normativa sobre Copropiedad inmobiliaria, hay que remitirse a las normativas que antecedieron a la ley 19.537 y actual 21.442. En primer lugar se encuentra la Ley 6.071 del año 1937. Dicho cuerpo legal se denominó como “Ley de Propiedad Horizontal”, la cual 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,

³ Según datos del INE, La población en Chile está envejeciendo aceleradamente, porque si bien sigue creciendo, cada vez lo hace de forma más lenta. En el Censo 1992, 6,6% de las personas tenía 65 años y más, pero en el Censo 2017 este grupo etario representó 11,4%.

manteniéndose ciertos bienes en copropiedad. En efecto, su artículo 45 disponía que “cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común”. Cabe señalar, que la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal igualmente fue objeto de discusiones por parte de la doctrina. Sin embargo, un sector muy contundente, ubica a 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.

Posteriormente, por medio del artículo 76 de la ley N° 16.742, se permitió que los conjuntos habitacionales pudieran acogerse a la ley de Propiedad Horizontal, pero no se previó un sistema que hiciera concordantes las disposiciones de esta ley con los casos de condominios de viviendas.

Luego, varios cuerpos reglamentarios vinieron a complementar la Ley de Propiedad Horizontal, entre ellos:

- el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, que, en su Párrafo 3°, Capítulo 1, Título III, trata sobre “Los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal”;
- El decreto supremo N° 695, de 1971, que aprueba el “Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios”,
- El decreto supremo N° 47, de 1992, que fija la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En definitiva, antes de Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, solo hubo una ley que regulará la materia que nos convoca, esta era la Ley de Propiedad Horizontal, sin embargo, con la evolución de la sociedad y la forma de vivir en comunidad, dicha ley

⁴ <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/6698/>

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

se volvió insuficiente para resolver las relaciones y conflictos que surgían de la vida en común. A continuación se realizará un análisis de los factores sociales, jurídicos y económicos que se tuvieron en cuenta al momento de elaborar la ley 19.537.

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.

Que además, se tuvo en cuenta la estrecha relación que existía entre los edificios y condominios existentes y la calidad de vida de sus habitantes. Esta realidad que a la vez era una problemática a esas alturas, se presentó en los grandes conjuntos habitacionales de departamentos que habían sido construidos mediante los diversos programas de viviendas sociales desarrollados en aquellos años. Por lo tanto, era un problema que afectaba a un importante sector de la población.

Cabe destacar, que la ley 19.537 perseguía cinco objetivos principales:

- Contar con una legislación moderna y orgánica que respondiera a las necesidades de las comunidades de copropietarios de edificios y viviendas y que al mismo tiempo tuviera 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 condominios.

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

- Facilitar la realización de inversiones que permitan la ejecución de proyectos de gran envergadura, sin que se generarán problemas de convivencia y administración. Al mismo tiempo, la ley debía 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 permitieran los diferentes instrumentos de planificación territorial.
- Responder a los requerimientos de la planificación urbana, contribuyendo a la formación de los espacios públicos consultados en los planes reguladores comunales.
- Flexibilizar la administración de los grandes conjuntos habitacionales, que en la práctica presentaban innumerables problemas en razón de su tamaño, reconociendo la existencia de administraciones sectorizadas que faciliten su funcionamiento.
- 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 habían sido ineficaces para solucionar la gran gama de situaciones que la vida diaria en copropiedad presentaba⁷.

En Chile, ha ido en aumento la vida en comunidad, y un reflejo de aquello es el incremento del número de departamentos. Según el Censo de 1970, la proporción de hogares en departamentos era solo de 7% (116.748). Desde entonces, esa alternativa fue cada vez más considerada por los chilenos, y ya en el año 2002 ese porcentaje aumentó a 12,6% (474.199, según el censo de ese año). Hoy representa el 17,5%, con un total de 1.138.062 hogares (552.678 más que en 2002)⁸.

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

⁸ <https://www.latercera.com/tendencias/noticia/chile-ya-mas-millon-departamentos-17-los-hogares/181244/>

B.- Ámbito de aplicación

La Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria regula los condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos⁹.

Además, se indica que sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que ella consagra podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios¹⁰.

Junto a lo anterior, se dispone que los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser: viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros¹¹.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley:

- las construcciones
- los terrenos con construcciones
- los terrenos con proyectos de construcción aprobados¹².

Finalmente, para que los inmuebles que se encuentran en las situaciones anteriores se acojan a copropiedad inmobiliaria deben cumplir con los siguientes requisitos:

- El condominio debe incluir **dominio exclusivo sobre una parte y dominio común**

⁹Artículo 1 inciso 1° Ley 19.537

¹⁰Artículo 1 inciso 4° Ley 19.537

¹¹Artículo 1 inciso 2° Ley 19.537

¹²Artículo 1 inciso 3° Ley 19.537

sobre otra parte¹³

- Debe encontrarse en áreas normadas por planes reguladores
- Debe encontrarse dentro del límite urbano
- Debe encontrarse en áreas que correspondan a proyectos autorizados conforme al art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Es decir, que en ciertos casos, se haya permitido subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar balnearios o campamentos turísticos.

C.- Definiciones fundamentales

En la ley, se definen los siguientes conceptos, que son determinantes a la hora de entender la aplicación de la ley y el desarrollo de la presente memoria:

c.1) Condominios: la Ley los define como “Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulados por la presente Ley”. Acto seguido, la ley distingue dos tipos de condominio¹⁴:

- Condominios Tipo A: son las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común;
- Condominios Tipo B: son los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario; y terrenos de dominio común de todos ellos (art. 2 N° 1 de la Ley).

¹³Independiente de la finalidad que se le dé al inmueble, ya sea para fines habitacionales, profesionales, comerciales, etc.

¹⁴Artículo 2 n°1 Ley 19.537

Los condominios tipo A corresponden a los edificios, en los cuáles todo el terreno sobre el cual se emplazan, es de dominio común. En cambio, los condominios tipo B se definen a partir de los terrenos o predios, es decir, corresponden a conjuntos habitacionales en los que cada propietario lo es tanto de su vivienda como de una porción de terreno en la que se emplaza la construcción más una porción que la circunda, pero a su vez cada uno de dichos terrenos se emplaza en una superficie mayor de dominio común.

Cabe mencionar, que los dos tipos de condominios que distingue la ley, deben cumplir con los dos requisitos copulativos que exige la ley, es decir, la existencia de un terreno o bienes de dominio común y que se encuentren emplazado, por regla general, en zona urbana.

c.2) Unidades: De acuerdo a la ley son: los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo¹⁵. Son tales, los departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos subterráneos, etc., y las casas emplazadas al interior de un condominio acogido a la Ley y una porción de terreno que las circunda¹⁶.

c.3) Bienes de dominio común (art. 2º, N° 3): Se dividen en cinco categorías:

- Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio (por ejemplo: terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructuras, techumbres, ascensores –tanto verticales como inclinados o funiculares-, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de 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.

¹⁵Artículo 2 n° 2 Ley 19.537

¹⁶Artículo 2 inciso 6º Reglamento.

- Aquellos que permitan a los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo (por ejemplo, terrenos de dominio común diferentes a los indicados en el punto 1 precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicios comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal).
- Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en los puntos 1 y 2 precedentes (por ejemplo, estacionamientos).
- Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios (por ejemplo, sala de eventos, gimnasio, piscina, etc.);
- Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el Reglamento de Copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren los numerales que anteceden. En este numeral, se establecen dos hipótesis:
 - Una, que se refiere a bienes comunes señalados en el Reglamento de Copropiedad, distintos de aquellos contemplados en los cuatro casos precedentemente descritos; y
 - Otra, que alude a los bienes comunes “que los copropietarios determinen”, siempre que no sea de aquellos contemplados en los cuatro primeros casos ni de bienes comunes signados como tales en el Reglamento de Copropiedad distintos de esas cuatro categorías¹⁷

c.4) Gastos comunes ordinarios: La ley los subclasifica de la siguiente manera:

- De administración: son los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administración, y los de previsión que procedan
- De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los

¹⁷ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria

servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.

- De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.
- De uso y consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza¹⁸.

c.5) Gastos comunes extraordinarios: Son los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes¹⁹.

Cabe mencionar que del artículo 4 inciso 3° se desprende otro tipo de gastos comunes, denominados como especiales. Estos son aquellos que corresponde pagar a ciertos copropietarios. En efecto, si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente. El pago de gastos comunes especiales no exonera a los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio²⁰.

c.6) Copropietarios hábiles: La ley los define como “aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes²¹. Por lo tanto, se puede inferir que por otro lado están los copropietarios inhábiles, es decir, aquellos que no se encuentran al día

¹⁸ Artículo 2 n°4 Ley 19.537

¹⁹ Artículo 2 n°5 Ley 19.537

²⁰ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

²¹ Artículo 2 n°6 Ley 19.537

en el pago de los gastos comunes.

c.7) Comité de Administración: Aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley²².

c.8) Administrador: 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 copropiedad²³.

D.- Derechos y obligaciones de los copropietarios.

Establecer derechos y obligaciones para los copropietarios de un condominio o edificio es fundamental para buscar la armonía del diario vivir en comunidad, ya que de lo contrario, tal forma de vida sería algo anárquica y cada copropietario podría hacer lo que quisiera no solo con su unidad, sino con los bienes comunes. Sin embargo, estos derechos y obligaciones que se encuentran determinados por la ley y su reglamento, pueden verse afectados por la conducta de algún copropietario, dando origen a un conflicto que requiere de alguna solución extrajudicial o judicial (Punto que se desarrollará en el siguiente capítulo).

d.1) Derechos

- **Usar y gozar los bienes de derecho común:** La ley indica que “cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Acto seguido, señala que se

²²Artículo 2 n° 7 Ley 19.537

²³Artículo 2 n° 8 Ley 19.537

podrá asignar el uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, cuando así lo establezca el Reglamento de copropiedad, la asamblea de copropietarios, respecto de los bienes de dominio común indicados en el artículo 2 numeral 3, letra a), b), c) y d)²⁴.

- **Derecho a Hipotecar y gravar la unidad:** Se podrá hipotecar y gravar el inmueble libremente, sin necesidad de un acuerdo de la asamblea que lo autorice. La hipoteca y gravámenes subsisten independiente de que se ponga término a la copropiedad o no²⁵
- **Derecho a voz y voto:** Se desprende de la Ley que los copropietarios tendrán derecho a participar en las asambleas ordinarias y extraordinarias y votar en las decisiones para la administración del condominio cumpliendo con los quórum que exige la Ley o el reglamento de copropiedad.
- **Derecho a optar a cargos de representación y ser representado:** El derecho a optar a cargos de representación solo lo podrán ejercer los Copropietarios hábiles. Por medio de un contrato, tienen la libertad de designar al arrendatario u ocupante de un inmueble como su representante en las asambleas²⁷.
- **Derecho a impugnar el reglamento de copropiedad:** Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de la Ley en análisis o de su Reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda o ante el

²⁴ Artículo 13 Ley 19.537

²⁵ Artículo 16 Ley 19.537

²⁶ Artículo 17 ley 19.537

²⁷ Artículo 20 Ley 19.537

juez árbitro, de acuerdo a los artículos 33° y 34° de la Ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas²⁹.

d.2) Obligaciones

La Ley 19.537 y su Reglamento, establecen obligaciones y limitaciones. Las obligaciones recaen, principalmente, sobre los copropietarios (sin perjuicio de que algunas obligaciones afectan, indistintamente, a copropietarios y otros ocupantes de una unidad a cualquier título). Las limitaciones o restricciones recaen sobre la persona o personas que, a cualquier título, ocupen las unidades, sean copropietarios, o titulares de otros derechos reales o titulares de derechos personales. A continuación, se mencionan las principales obligaciones de los copropietarios:

- Acordar un reglamento de copropiedad y cumplir, en general, todas las obligaciones que en él se establezcan³⁰
- Pagar los gastos comunes³¹
- Pagar el monto en que se incrementen los gastos comunes, para formar el fondo de reserva³².
- Concurrir a las asambleas de copropietarios y cumplir, en general, con todos los acuerdos que en ellas se establezcan³³.

²⁹ Artículo 31 Ley 19.537

³⁰ Artículo 28 Ley 19.537

³¹ Artículo 4 Ley 19.537

³² Artículo 7 Ley 19.537

³³ Artículo 20 Ley 19.537

- La ley establece que “todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio” Es decir, deberán contratar un seguro contra incendios.³⁴
- Pagar aportes en dinero por el uso y goce exclusivo de bienes comunes e incurrir en los gastos de mantención de los mismos³⁵.
- Pagar las multas que se le impongan por infringir las obligaciones previstas en la Ley o en el reglamento de copropiedad o por infringir las limitaciones o restricciones previstas en la Ley³⁶.
- Las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles; con el acuerdo de la asamblea de copropietarios; y con el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda³⁷.
- El propietario, arrendatario u ocupante de cada unidad, sólo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles; y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces³⁸ (art. 14° bis).

³⁴ Artículo 36 de la Ley 19.537

³⁵ Artículo 13 de la Ley 19.537

³⁶ Artículo 21 y 32 de la Ley 19.537 y artículo 26 n°10 del Reglamento

³⁷ Artículo 14 bis de la Ley 19.537

³⁸ Artículo 14 bis de la Ley 19.537

- Facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de las unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente⁴⁰ (art. 36 inciso 5).
- Efectuar las reparaciones y la mantención de la unidad, de sus muros, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, gas, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada de la unidad y hasta la salida de la misma (art. 6° inc. 1° del Reglamento de la Ley)⁴¹.

E.- Administración de los Condominios

La ley distingue órganos de la administración de un condominio, entre los cuales podemos encontrar: La Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración y el Administrador.

e.1) La Asamblea de Copropietarios

No se encuentra una definición en la ley, pero se puede indicar que es 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.

Respecto a su función, se puede señalar que todo lo relacionado 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 extraordinarias⁴².

⁴⁰ Artículo 36 inciso 5° de la Ley 19.537

⁴¹ Artículo 6 inciso 1° del Reglamento de la Ley.

⁴² Artículo 17 inciso 1 y 2° de la Ley 19.537

- **Las asambleas ordinarias:** La Ley establece que se celebrarán, como mínimo, 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. 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.

- **Las asambleas extraordinarias:** Aquellas que tendrán 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. El artículo 17 inciso 5 de la Ley 19.537 enumera las materias que sólo pueden tratarse en sesiones extraordinarias:

 - Modificación del reglamento de copropiedad.
 - Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
 - Reconstrucción o demolición del condominio.
 - 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.
 - Delegación de facultades al Comité de Administración.
 - Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
 - 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.
 - Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al art. 26° de la Ley y establecer sus administraciones en un mismo condominio.

- Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.
- Cambio de destino de las unidades del condominio.
- 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.
- Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
- Aprobación del Plan de Emergencia ante siniestros.

e.2) El Comité de Administración.

El Artículo 21 de La Ley 19.537 señala que “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”. Ahora bien, con todo lo anterior, por asamblea extraordinaria, se podrá remover parcial o totalmente a los miembros del Comité de Administración.

Se puede inferir de lo indicado por la Ley, que el Comité de Administración está subordinado a la Asamblea de Copropietarios.

Con respecto a la duración del Comité, este será el período que fije la asamblea, no pudiendo exceder los 3 años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. En relación al quórum para sesionar y adoptar acuerdos, la Ley señala que “Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes”.

Dentro de las principales funciones que está dotado el Comité de administración, podemos encontrar las siguientes:

- 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.
- 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
- Aprobar los presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados confeccionados por el administrador, siempre que así lo establezca el reglamento de copropiedad
- 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
- Disponer que se cite a asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios (arts.
- Disponer una consulta por escrito a los copropietarios, en las materias autorizadas por la Ley
- Fijar el lugar en que se lleven a cabo las asambleas de copropietarios
- Proceder al cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios.

- 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
- Dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio
- 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 copropiedad⁴³.

e.3) El Administrador.

Establece la Ley 19.537 en su Artículo 22 lo siguiente: “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”. Acto seguido, se señala que el nombramiento del administrador, 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.

En cuanto a la duración de sus funciones, el Administrador se mantendrá como tal, mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma (art. 22°). Al indicarse que puede ser removido en “cualquier momento”, se entiende que tal circunstancia podría darse a través de una asamblea extraordinaria.

⁴³ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Con respecto a las funciones del Administrador, la Ley señala que serán aquellas que se establezcan en el Reglamento de Copropiedad y las que le conceda la Asamblea de Copropietarios, tales como:

- Cuidar los bienes de dominio común.
- 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.
- Efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas 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.
- 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.
- 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.
- Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso 1° del art. 7° 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.

- Citar a reunión de la asamblea.
- Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y el reglamento de copropiedad (art. 26 N° 10 del Reglamento).
- Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.
- Mantener actualizado el archivo de documentos del condominio y a disposición de los copropietarios.
- En el caso a que se refiere el inc. 1° 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.
- Proporcionar al Juez de Policía Local que así se lo requiera, la nómina de copropietarios del condominio (art. 33°).
- 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.

- 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
- El administrador deberá rendir cuenta. Si bien es una función, también implica una obligación, ya que 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 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”⁴⁴.

F.- Gastos comunes

Luego de haber analizado la clasificación de los gastos comunes que entrega no solo la Ley (ordinarios y extraordinarios) sino también parte de la doctrina (generales y especiales), hay que estudiar la forma en que los diversos copropietarios contribuyen a su pago.

Siguiendo el punto anterior, la Ley establece en su Artículo 4 inciso 1º que cada copropietario deberá contribuir a los gastos comunes, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución. Cabe destacar, que si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.

⁴⁴ Orrego Acuña, Juan Andrés, Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

En relación a la periodicidad y plazos en que se deben pagar los gastos comunes, la Ley indica que será en los términos que señale el reglamento de copropiedad. Si algunos de los copropietarios incurrieren en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad. A falta de mención sobre este punto por parte del reglamento de copropiedad, el Reglamento de la Ley establece que cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los 5 primeros días corridos de cada mes.

Además, se contemplan una serie de sanciones al copropietario que no pague los gastos comunes en el plazo estipulado. Como por ejemplo, si se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante **responderá de todo daño o perjuicio**. Junto a ello, el reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, **suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico** que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos, en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Incluso, el reglamento de copropiedad puede contemplar la posibilidad de que se **imponga una multa**, a los copropietarios que se encuentren en mora en el pago de los gastos comunes. La multa deberá ser impuesta por el Comité de Administración.

2.- ANALISIS DE LAS INNOVACIONES DE LA NUEVA LEY 21.442 QUE DEROGA LA LEY 19.537

El 14 de diciembre de 2017 se ingresó el proyecto de ley N° de boletín 11540-14 a la Cámara del Senado, el cual tuvo su iniciativa a través de un Mensaje presidencial.

Cabe destacar, que dicho proyecto de ley fue publicado en el Diario Oficial el día 13 de abril de 2022, debiendo señalar que, si bien ha mantenido gran parte de las disposiciones de la ley anterior y no ha traído grandes cambios de fondo, es evidente que constituye un avance que refleja los cambios y evoluciones que ha sufrido la sociedad chilena en cuanto a

la vida en comunidad, las relaciones que surgen de ella y que se expresan en la nueva ley 21.442.

Además, traerá ventajas y facilidades para los Condominios que actualicen sus Reglamentos de Copropiedad de acuerdo a las innovaciones implementadas por la nueva ley.

En cuanto a los cambios de la sociedad y formas de vida, en el Mensaje presidencial se destaca que “la iniciativa para dictar una nueva ley sobre Copropiedad inmobiliaria nace para revisar los procesos urbanos, habitacionales y comunitarios, con el objeto de realizar ajustes e innovaciones necesarias después de dos décadas de vigencia de la ley 19.537”. Por lo tanto, debido a los constantes avances de la sociedad, mayor densificación urbana, surgimiento de otras formas de relacionarse en la vida en comunidad, es necesario actualizar la regulación sobre copropiedad inmobiliaria y en definitiva, adaptarla a los tiempos actuales.

A continuación, se abordarán y analizarán las principales materias en que se ha innovado por la ley 21.442, no solo por su contenido, sino también por su estructura.

En cuanto a la estructura de la Ley 21.442, se puede desprender lo siguientes:

- Título I: Se mantiene como “Régimen de Copropiedad Inmobiliaria”, que básicamente se refiere al ámbito de aplicación de la Ley, haciendo mención a los condominios y bienes que lo componen, su emplazamiento, clasificación y finalmente las definiciones fundamentales de la Ley.
- Título II: Esta es la primera gran innovación que se puede distinguir en cuanto a la estructura de la Ley, ya que aquí lo denomina como “Derechos y obligaciones de los copropietarios”. Además, se innova en materia de obligaciones, cuestión que se analizará posteriormente.
- Título III: Otra novedad es que crea el título denominado “Reglamento de copropiedad”, donde se puede destacar otra gran innovación que consiste en que el primer reglamento de copropiedad deberá ser dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio.

- Título IV: Designado como “De la administración de los condominios”, refiriéndose principalmente a los órganos de la administración, dentro de los cuales se puede destacar un nuevo órgano llamado “subadministrador”.
- Título V: Este título se denomina “De los bienes de la copropiedad”, diferenciando entre bienes de derecho exclusivo, bienes comunes y el uso y goce de estos bienes, considerando su uso exclusivo
- Título VI: “De las obligaciones económicas”, haciendo especial mención a la obligación de pagar los gastos comunes y las consecuencias de su no pago. Manteniendo la posibilidad de suspender el servicio eléctrico o de telecomunicaciones a aquel copropietario que se encuentre en mora respecto de tres o más cuotas, estableciendo algunas excepciones, como en el caso de las personas electro dependiente o en situaciones de catástrofe.
- Título VII: “De la seguridad del condominio”. Se establece que todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros y que deberá ser suscrito por el propietario del condominio, también se hace alude a la certificación de las unidades y a la obligación de contratar seguros colectivos contra incendio.
- Título VIII: Se le ha denominado como “Formulas de resolución de conflictos”, manteniendo la competencia en Los Juzgaos de Policía Local para conocer y resolver los conflictos que se originen en el condominio. También se mantiene la posibilidad de someter los asuntos a Arbitraje y en determinadas ocasiones a la Municipalidad correspondiente.
- Título IX: Asignado como “De la Constitución de la copropiedad”, estableciendo cuales son los requisitos para que un condominio se acoja al régimen de Copropiedad Inmobiliaria regulado por la ley 21.442.
- Título X: “Exigencias urbanas y de construcción”. Aquí se reconoce otra innovación, ya que por primera vez, la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria se hacer cargo del impacto urbanístico de un condominio, estableciendo ciertos requisitos de impacto vial para que un condominio se acoja al régimen de Copropiedad.
- Título XI: “De la modificación, ampliación, subdivisión, fusión y demolición de la copropiedad”. Este título se refiere principalmente a la forma de efectuar solicitudes de modificación del condominio ante el Municipio respectivo.

- Título XII: “De los condominio de vivienda de interés público”. Haciendo mención a la regulación y tratamiento que reciben los condominios de viviendas sociales.
- Título XIII: “Del Registro Nacional de Administradores de Condominio”. Esta es una de las principales innovaciones que se pueden destacar de la nueva ley, ya que crea el Registro Nacional de Administradores de Condominio, de carácter obligatorio y que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Todo condominio deberá ser administrado por una persona natural o jurídica que se encuentre inscrita en el Registro Nacional. Esta es una forma de proteger la administración del condominio y dar mayores garantías a los copropietarios ante eventuales irregularidades, debido a que todo aquel que se inscriba en el Registro Nacional deberá cumplir con requisitos mínimos.
- Título XIV: “De las infracciones, reclamaciones, sanciones y procedimiento ante el incumplimiento de administradores”. Otra forma de proteger a la comunidad ante eventuales negligencias o conductas dolosas de los administradores, ya que establece los procedimientos y sanciones ante infracciones de los administradores. Sanciones que van desde amonestaciones por escrito, hasta la eliminación del Registro Nacional, incluyendo multas.

Finalmente, se procederá a analizar las principales innovaciones de la Ley 21.442, en relación a su contenido y de mayor impacto para los copropietarios:

- No Discriminación de Mascotas: Se incorpora la obligación de respetar las normas relativas a la Ley N° 20.609 de Medidas contra la Discriminación y se regula la tenencia de mascotas –que no puede prohibirse- y su relación con los bienes comunes.
- Obligaciones económicas de los copropietarios Entre otros, se establece la posibilidad de celebrar convenios de pagos ante tres o más cuotas impagas de gastos comunes, pudiendo concederse hasta 12 cuotas consecutivas. Se incorpora la obligación de declarar el estado de la deuda de obligaciones económicas del vendedor con el Condominio en la escritura de compraventa de una unidad. Se establece la existencia de un Fondo Operacional Inicial, que consiste en un monto

destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio. Finalmente, se establece la incorporación de un recargo mínimo de 5% de gastos comunes destinados a gastos extraordinarios para hacer frente a obligaciones extraordinarias, tales como las indemnizaciones o prestaciones laborales del personal de trabajo.

- Asambleas, simplificación y drástica disminución de quórum. Se busca facilitar el régimen de constitución y citación a las Asambleas de Copropietarios, existiendo solamente una citación, y simplificando los quórum agrupándolos en tres y rebajando a su vez el porcentaje de derechos requerido para tomar acuerdos a (i) Asambleas Ordinarias: mayoría absoluta de los asistentes, (ii) Asambleas Extraordinarias: mayoría absoluta de los derechos del condominio o (iii) Asambleas Extraordinarias Calificadas: mayoría reforzada que represente al menos el 66% de los derechos, según el tipo de junta y la materia de que se trate.
- Comunicaciones Se busca facilitar la comunicación entre la administración con los copropietarios mediante la incorporación de medios electrónicos a través de la creación de un Registro de Copropietarios, que deberá incluir el correo electrónico, y un Libro de Novedades.
- Concepto de Copropiedad Inmobiliaria Se adopta una definición de lo que es el “régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria” señalando que éste es “una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes”.
- Obligaciones del desarrollador: Se establece en una serie de artículos obligaciones que recaen sobre el desarrollador propietario del Condominio, cuyo objetivo es dar a conocer a los compradores cómo se desarrolló el proyecto, y la obligación de mantener cierta documentación básica. Así, se dispone la obligación de la persona natural o jurídica propietaria del condominio de entregar copia en soporte digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o

comprador previo a la suscripción del contrato. Después de la recepción definitiva, pero antes de la ocupación del primer copropietario, deberá designar a un administrador a quien deberá entregar una carpeta con el reglamento de copropiedad, permiso de edificación con sus planos, certificado de copropiedad, listado de proveedores y subcontratistas que participaron en la construcción, entre otros. Esta designación deberá constar en escritura pública.

- Registro Nacional de Administradores Se crea un Registro Nacional de Administradores, cuya mantención depende del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al cual deberán pertenecer obligatoriamente todos los administradores y que contempla capacitaciones y sanciones por contravenciones a la normativa.
- Participación de Arrendatario Se establece la posibilidad que el arrendatario de la unidad participe en las asambleas ante la ausencia del propietario, en ciertos casos.
- Exigencias urbanas y de construcción: Se establecen normas especiales para condominios de más de 200 unidades, obligación de sub-administraciones y de bienes comunes diferenciados, como ascensores. Asimismo, se fija la obligación para condominios emplazados en predio de más de 20.000 m² de garantizar la continuidad del espacio público y la trama vial. Se establece la obligación de que el terreno de un condominio deba tener acceso directo a un bien nacional de uso público
- Mecanismos de solución de controversias: En la nueva ley se consagran una serie de acciones que permiten que los afectados puedan ejercerlas ante los Juzgados de Policía Local con el objeto de restablecer el derecho dentro de la comunidad, fundado en uno de los principios rectores de la nueva ley, el de la no discriminación. Un ejemplo de ello, es la acción de nulidad del Reglamento de Copropiedad, para la cual se establece un procedimiento específico y sanción como la nulidad absoluta. Asimismo, se innova en la creación de dos materias de conocimiento de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo: las reclamaciones contra los administradores con el establecimiento de un régimen

administrativo sancionador, y las reclamaciones contra las Direcciones de Obras Municipales frente a falta de pronunciamiento o negativas en el trámite de solicitud de copropiedad.

- Incorpora Condominios de Viviendas de Interés Público Se modifica el título existente en la Ley 19.537 de Viviendas Sociales, ampliándose el campo de acción a conjuntos de vivienda que hayan contado con financiamiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de ser susceptibles de recibir recursos públicos para su mejoramiento y rehabilitación. Asimismo, los Gobiernos Regionales, Municipalidades o Servicio de Vivienda y Urbanización pueden destinar recursos a estos condominios para: reparar bienes comunes, instalaciones de redes u otros. Finalmente, se establece que los condominios de viviendas sociales no pueden contar con más de 150 unidades.

CAPITULO SEGUNDO: COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO APLICABLE

Solo a modo de introducción del presente capitulo, se procederá a entregar una explicación de los conceptos “Competencia” y “Procedimiento”. De esta manera, se pretende generar una lectura más amena y comprensible para el lector.

Por una parte, “Competencia” se encuentra definida en el artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales de la siguiente forma: “La competencia es la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones”. El problema o uno de los tantos problemas de esta definición legal, es que solo contempla la facultad de conocer que tienen los Tribunales, sin hacer mención a la facultad de resolver y ejecutar lo resuelto en los asuntos que la Ley ha puesto en la esfera de sus atribuciones.

Por otra parte, el “Procedimiento” se refiere básicamente a la serie de actos y diligencias sustanciados en la forma y orden establecidos por la Ley y que tienden a la resolución de un conflicto.

1. TRIBUNALES COMPETENTES

a) Juzgados de Policía Local

La regla general indica que el tribunal competente para conocer y resolver los asuntos y conflictos que deriven de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria son los Juzgados de Policía Local.

Dichos Juzgados, son Tribunales especializados de carácter comunal que dependen administrativa y económicamente de la Municipalidad, mientras que correccionalmente dependen de la respectiva Corte de Apelaciones. Su jurisdicción la ejercen dentro de un territorio comunal designado por la Municipalidad. Por lo anterior, se afirma que estos tribunales ejercen la denominada “justicia menor”, aquella relacionada con directamente con los vecinos del lugar donde ejercer jurisdicción.

Según los artículos 32 y 33 de La Ley se pueden distinguir dos grandes materias que se someterán al conocimiento de estos tribunales.

a.1) Competencia de acuerdo al artículo 32.

El art. 32 se refiere al uso de las unidades, por parte de los copropietarios o por cualquiera otra persona en calidad de arrendatario u ocupante a cualquier título. En el marco de este precepto, se contemplan limitaciones y restricciones, cuyo incumplimiento originará responsabilidad infraccionar, que será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, que podrá elevarse al doble en caso de reincidencia.

Podrán denunciar estas infracciones:

- El Comité de Administración;
- El administrador; y
- Cualquier persona afectada.

La denuncia o querrela infraccional deberá hacerse dentro de los tres meses siguientes a la ocurrencia de la infracción. Lo anterior, agrega el art. 32, “sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan”⁴⁵. (cuyas acciones prescriben en el plazo de 4 años contados desde la ocurrencia del hecho).

a.2) Competencia de acuerdo al artículo 33

El mencionado artículo le confiere también competencia para otros asuntos. Ya que, dispone que 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:

- Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.
- Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el 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.

- 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.
- 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 complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.
- En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

b) Juez de Letras en lo Civil

El cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al Juez de Letras en lo Civil respectivo y no al de policía local. En ese juicio, se podrá obtener el embargo de las unidades de propiedad del ejecutado y de ser necesario, subastarlas para que la comunidad se pague con el producto de la venta forzada.

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

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

También será competente para conocer sobre las demandas por fallas o defectos estructurales, de elementos constructivos o de las instalaciones, de terminaciones de las obras, o de otra índole, que se presenten en las unidades de un condominio.

c) Arbitro Arbitrador

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

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

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

2. PROCEDIMIENTO ANTE LOS JUZGADOS DE POLICIA LOCAL.

En el presente apartado se realizará un análisis general del procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, abarcando desde su inicio, tramites posteriores hasta la sentencia

a) Formas de inicio

El procedimiento al cual nos referimos tiene diversas formas de iniciarse, por un lado el artículo 3 de la Ley 18.287 señala: “Los carabineros de Chile e inspectores fiscales o municipales que sorprendan infracciones, contravenciones o faltas que sean de competencia de los Jueces de Policía Local, deberán denunciarlas al Juzgado competente...”, mientras que el artículo 7 de la Ley indica: ”En los casos de demanda, denuncia de particulares o querrela, el tribunal la mandará a poner en conocimiento del demandado”. Según se desprende de estos 2 artículos, el procedimiento se inicia a través de la denuncia de autoridad, denuncia particular, demanda y querrela infraccional. Cabe destacar, que a través de estas formas de inicio, lo que se está haciendo en definitiva es ejercer las acciones infraccionales y civiles.

a.1) Denuncia: La ley distingue dos tipos de denuncia: la de autoridad y la particular.

- De autoridad: Es aquella presentación por escrito, formulada por una persona habilitada por la ley, en virtud de la cual se pone en conocimiento del tribunal hechos que revisten el carácter de contravencionales o infraccionales y que se encuentran dentro del ámbito de su competencia, debiendo la misma cumplir con los requisitos que establece la ley⁴⁵. Como requisitos generales de una denuncia de autoridad, se pueden destacar los siguientes:
 - Individualización de la persona denunciada
 - Juzgado de Policía Local competente
 - Día y hora en que denunciado debe concurrir
 - Falta o infracción que se le imputa
 - Lugar día y hora en que se cometió

⁴⁵Ahumada Durán, María Rebeca. El procedimiento aplicado ante los Juzgados de Policía Local desde una mirada teórica y práctica. 2017. Ediciones Finís Terrae. Santiago.

Resulta importante mencionar los requisitos generales de la denuncia de autoridad, ya que cualquier incumplimiento u omisión a ellos, podría acarrear una nulidad de derecho público, consagrado en la actual Constitución Política de la República. Sin perjuicio, de que los Juzgados de Policía Local también estarían facultados a no darle curso a dicha denuncia, ordenando el archivo de los antecedentes.

- Denuncia particular: Aquella presentación por escrito que formula toda persona natural o jurídica que se siente afectada por algún hecho contravencional o infraccional que se encuentre dentro del ámbito de competencia de los Juzgados de Policía Local, con el objeto de que el denunciado sea sancionado conforme a derecho. En cuanto a los requisitos de este escrito, se puede afirmar que debe cumplir con las reglas generales de todo escrito que se presenta ante un Tribunal de la República (suma, tribunal competente, individualización del denunciante, individualización del denunciado, exposición clara de los hechos y fundamentos de derechos en que se funda la denuncia, peticiones concretas que se formulan al tribunal).

a.2) Querrela infraccional: Escrito formulado por la parte afectada por un hecho contravencional o infraccional, con el objeto que el querellado sea sancionado conforme a derecho.⁴⁶ Respecto de esta forma de inicio, se puede afirmar que no se diferencia mucho de la denuncia particular, ya que deben cumplir los mismos requisitos y se tramitan de igual forma.

En cuanto al plazo para ejercer la acción infraccional y contravencional, es de 6 meses contados desde que se cometió la infracción, artículo 54 de la ley 15.231, salvo para el caso de ejercer la acción contenida en el artículo 32 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

⁴⁶Ahumada Durán, María Rebeca. El procedimiento aplicado ante los Juzgados de Policía Local desde una mirada teórica y práctica. 2017. Ediciones Finís Terrae. Santiago.

a.3) Demanda civil: Aquella presentación por escrito formulada por una persona natural o jurídica, con el objeto de obtener la declaración sobre algún derecho o el cumplimiento del mismo, o la declaración de nulidad respecto de un acto o contrato, o la reparación de los daños o perjuicios sufrido, todo ello con ocasión de una infracción o contravención de materias de competencia de los Juzgados de Policía Local.

Requisitos que debe contener la demanda:

- Designación del tribunal ante quien se entabla
- Nombre, domicilio, profesión u oficio del demandante y de las personas que lo representen y la naturaleza de la representación
- Nombre, domicilio, profesión u oficio del demandado
- Exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en los que se funda
- Enunciación precisa y clara de las peticiones que se someten al fallo del tribunal.

Un ejemplo de demanda relacionada al tema que trata la presente memoria, sería la demanda de nulidad fundada en el artículo 31 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, es decir, aquella que buscaría la nulidad de alguna disposición del reglamento de copropiedad por haberse dictado con infracción a las normas de la Ley 19.537 o de su reglamento.

b) Emplazamiento: Comunicación que se le hace a una persona para que dentro de un determinado plazo haga valer sus derechos. El emplazamiento se expresa a través de la notificación y la citación.

b.1) Citación: Se distinguen dos tipos de citación: la administrativa y la judicial. Por su parte, la **citación administrativa** es un documento escrito emanado de una autoridad competente, y en virtud del cual se emplaza al infractor para que comparezca ante el tribunal respectivo, por hechos que revisten el carácter de infracción o contravención. Es importante que este tipo de citación se realice conforme a derecho y con el cumplimiento de las formalidades legales establecidas en el artículo 4 de la Ley 18.287, con el objeto de que el citado pueda defenderse como corresponde. Otro aspecto a destacar, es la forma en la que se realiza la citación administrativa, ya que esta puede ser en forma personal, siendo

esta la más perfecta, otra forma es por vía de tercera persona que se encuentra en el lugar y por último, la citación dejada en lugar visible del domicilio. Finalmente, la **citación judicial** es aquella que realiza un inspector municipal, y en virtud de la cual se emplaza a una persona que es parte de un proceso judicial, para que comparezca ante el tribunal que conoce dicho proceso. Esta citación debe practicarse mediante la entrega personal al citado o por intermedio de persona adulta, previa comprobación de que es el domicilio o lugar de trabajo de la persona citada, y que es ordenada por el tribunal correspondiente.

b.1) Notificación: Actuación judicial mediante la cual se pone en conocimiento de las partes de un proceso, de alguna resolución judicial. Dentro del procedimiento al cual se alude en la presente memoria, se reconocen distintos tipos de notificación, entre los cuales podemos destacar: La notificación personal, subsidiaria del artículo 8, por cedula, por carta certificada, por estado diario, por avisos, tácita y por correo electrónico.

- Notificación Personal: Es aquella que procede en persona. Dentro de las resoluciones que se notifican de esta forma, podemos encontrar las siguientes: La primera resolución judicial que provee la presentación que da origen al proceso, la sentencia definitiva condenatoria en que se establezca la pena de prisión, la sentencia definitiva que imponga al condenado multas superiores a 5 UTM, la sentencia definitiva que regule daños y perjuicios superiores a 10 UTM y en los casos que así lo establezca el juez.
- Notificación Subsidiaria: Aquella practicada en subsidio de la personal y que se aplica respecto de la persona que no ha sido habida en dos días distintos en su domicilio o lugar de trabajo, previo a constatarse por funcionario competente que dicha persona reside en el lugar del juicio.
- Notificación por cédula: Aquella en virtud de la cual se pone en conocimiento de las partes del proceso una resolución, mediante la entrega de una cedula en el domicilio de las mismas. Procede en las siguientes resoluciones: Sentencia definitiva que imponga multas superiores a 5 UTM, las que regulen daños y perjuicios superiores a 10

UTM, las que suspendan las licencias de conducir, las que ordenen el cumplimiento incidental de una sentencia definitiva, el embargo de bienes, etc.

- Notificación por carta certificada: Constituye la regla general dentro de este procedimiento. Se puede definir como aquella actuación judicial en virtud de la cual se pone en conocimientos de las partes del proceso, vía carta certificada una resolución judicial. Se entiende practicada al quinto día contado desde la fecha de recepción por la oficina de correos respectiva, fecha que debe constar en el libro que lleva el Secretario del tribunal. Dentro de las resoluciones que se notifican por esta vía, podemos destacar las siguientes: Sentencia definitiva absolutoria, sentencia definitiva que imponga multas inferiores a 5 UTM, sentencias definitivas que regulen daños y perjuicios inferiores a 10 UTM, la absolución de posiciones, la que establece el arresto por no comparecencia, etc.
- Notificación por el estado diario: Se aplica como regla general, solo en segunda instancia.
- Se aplican también las notificaciones por avisos y la tácita, ambas reguladas por el Código de Procedimiento Civil, como texto supletorio.
- Recientemente se agregó la notificación por correo electrónico que opera a petición de parte y que el tribunal puede acceder siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos que impliquen certeza respecto de esta forma de emplazamiento, mirando el debido proceso, todo ello bajo la supervigilancia del tribunal que acoge este tipo de notificación.

c) Declaración indagatoria: Tramite que no se encuentra expresamente consagrado por la ley 18.287, sin embargo, en la práctica ha sido reconocida por los diversos Juzgados de Policía Local, con el objeto de tener un panorama más completo sobre el asunto que se somete a su conocimiento. Consiste en una declaración escrita o verbal que hacen las partes involucradas en el proceso, respecto de los hechos investigados. Tiene el valor jurídico de una confesión judicial, impidiendo que con

posterioridad se agreguen o modifiquen los hechos, y que encuentra su reconocimiento dentro del artículo 13, otorgando la facultad al Juez de despachar orden de arresto por no comparecencia.

d) Comparendo de conciliación, contestación y prueba: Tramite posterior a la eventual declaración indagatoria, con el objeto de que en primer lugar las partes lleguen a un acuerdo o bien rendir sus pruebas para acreditar sus afirmaciones y lograr la convicción en el juez. En este comparendo se pueden distinguir las siguientes etapas o formalidades:

- Individualización: En esta etapa inicial, las partes y aquellos que actúan en su representación se identifican.
- Conciliación: El juez o el actuario hace un llamado con el objeto de que las partes lleguen a algún acuerdo respecto del asunto que se somete a su conocimiento. Si la conciliación se produce, se levanta acta del acuerdo, se lee, firma y ratifica por las partes. Si no se produce se continua con el comparendo.
- Ratificación: Tramite en que la parte demandante ratifica la denuncia, querrela o demanda.
- Contestación: Etapa en que el demandado o denunciado expone sus alegaciones, defensas, opone excepciones o demanda reconventionalmente. Si se oponen excepciones o contesta reconventionalmente, se debe dar traslado a la contraparte, sin perjuicio de que la audiencia se puede suspender a petición de parte o de oficio por el juez.
- Etapa probatoria: Aquella en que las partes proceden a rendir sus medios de prueba con el objeto de acreditar sus alegaciones y defensas, logrando la convicción del juez. Se sigue el siguiente orden: Documental, testimonial y peticiones (confesión de parte, peritajes, oficios, exhibición
- Autos para fallo: Resolución que dicta el tribunal una vez que ha terminado la audiencia y no queden más trámites pendientes. No

debemos olvidar que toda la prueba debe rendirse en la audiencia fijada para tal efecto; en forma excepcional se puede solicitar algún medio probatorio, pero es poco frecuente que el tribunal acceda. En todo caso es bueno considerar el artículo 16 de la Ley 18.287, que entrega a los Juzgados de Policía Local amplias facultades en materia probatoria.

e) **Sentencia definitiva:** Aquella que pone fin a la instancia, resolviendo la cuestión o asunto que ha sido objeto del juicio”. Además, debe cumplir con los requisitos del artículo 17 de la Ley 18.287. En cuanto a su estructura, se pueden distinguir tres grandes partes: **la parte expositiva**, donde se realiza un resumen de los hechos que son objetos de la controversia; **la parte considerativa:** aquella en que el juez detalla cuales son las razones que lo han llevado a formar su convicción para acoger o rechazar una petición, **y la parte resolutive:** aquella en que el juez resuelve el asunto controvertido.

d) **Valorización de la prueba conforme a las normas de la sana crítica:** En primer lugar, se hará un breve análisis sobre el proceso general de valorización de la prueba, que según la doctrina, se debe realizar de acuerdo a tres elementos claves:

- Percepción: Aquella etapa en que el juzgador observa los hechos de forma directa o indirecta. En definitiva, se conoce de los hechos.
- Representación: Consiste en la reconstrucción histórica de los hechos, pero de una forma integrada y no separada.
- Razonamiento: Aquella que es consecuencia de las dos anteriores. Opera un elemento analítico y razonador respecto de los hechos reconstruidos de forma íntegra.

Se ha concluido de forma casi unánime, que una correcta aplicación del proceso de valorización de la prueba debe hacerse como un todo y no considerar los medios aportados de forma aislada o separada.

Ahora bien, teniendo en cuenta los elementos recién mencionados, se procederá a realizar un análisis del sistema de valorización de la prueba que rige en los Juzgados de Policía Local, es decir, de **las reglas de la sana crítica**. Se definen como

“Reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba con arreglo a la razón y a un conocimiento experimental de las cosas”.⁴⁷ Es definitiva, se entregan ciertas libertades al juez para valorar la prueba, pero siguiendo un razonamiento jurídico, lógico, científico, técnico y basado en la experiencia. Dicho sistema de valoración, se encuentra reconocido en diversos cuerpos legales, entre ellos: artículo 425 CPC en relación a la valorización de los informes periciales, artículo 297 CPP a propósito de la valorización de todos los medios de prueba y el artículo 14 de la Ley 18.287. Cabe destacar, que se presenta una gran complejidad para el juez al momento de valorar la prueba conforme al proceso de valorización de la prueba y las normas de la sana crítica, ya que las resoluciones que pueda tomar frente a una determinada controversia que surja a raíz de la copropiedad inmobiliaria, puede afectar no solo a las partes del juicio, sino también a toda la comunidad, como ocurre en los casos en que se ordena a la comunidad ajustar su reglamento de copropiedad conforme a derecho para así evitar futuros conflictos o vulneraciones.

CAPITULO TERCERO: CASOS PRACTICOS

El presente capítulo tiene por finalidad dar a conocer algunos ejemplos prácticos de conflictos que emanan de las relaciones de la copropiedad inmobiliaria, es decir, de situaciones que implican una infracción a las obligaciones de los copropietarios establecidas en el reglamento de copropiedad o en la Ley 19.537. Junto a ello, se pretende exponer de qué forma los Juzgados de Policía Local conocen, tramitan y resuelven los asuntos y conflictos que se ponen en su conocimiento.

1) CAUSA ROL 2631-4-2020, JUZGADO POLICIA LOCAL DE VITACURA

⁴⁷Couture, Eduardo. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 2010. Editorial Roque de Palma. Buenos Aires.

El fallo del Juzgado de Policía Local de Vitacura expone y considera las siguientes cuestiones:

1.- Que a fs.38 don Miguel Fuad Sepúlveda Eljatib, factor de comercio, por sí y en representación de la sociedad AFRL SpA, ambos domiciliados para estos efectos en Alejandro Serani Norte N°9394, dpto.303, Vitacura, interpuso denuncia por infracción al artículo 33 de la Ley N°19.537 en contra de Ricardo Céspedes Cruz, administrador de edificio, por sí y en representación de la Comunidad Edificio Andalucía, ambos con domicilio en Alejandro Serani Norte N°9394, primer subterráneo, oficina de administración, Vitacura. Fundó su presentación en el hecho que el día 07 de agosto de 2020, recibió en su domicilio un documento que fue dejado debajo de la puerta, y que correspondía a una “orden de corte” firmada por el Administrador del Edificio, Ricardo Céspedes Cruz, en representación de la Comunidad Edificio Andalucía, en la cual le indicaban que debido a la existencia de deuda en los gastos comunes por más de tres meses, se daría una orden de corte del suministro eléctrico a partir del lunes 17 de agosto a las 08:00 hrs. Alega respecto de dicho documento, que no se indicaba el monto de la supuesta deuda, y que el Administrador del edificio no tiene la facultad para proceder al corte del suministro eléctrico, ni tampoco tiene la facultad para solicitar a la empresa eléctrica que lo realice. Añade que el Administrador del edificio recurrió de protección ante la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago, pero indica que el recurso fue rechazado, por lo que, apeló ante la Excma. Corte Suprema, la que confirmó la sentencia señalando expresamente que era necesario que el Juzgado de Policía Local competente se pronunciara respecto a si el Reglamento facultaba o no al administrador. Destaca que el artículo 5 de la Ley N°19.537 establece que la comunidad “podrá” autorizar al administrador para que con acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico, situación que alega en la especie no se da, por no señalarlo el Reglamento. Recalca que el Reglamento de Copropiedad del Edificio Andalucía no le otorga la facultad al administrador ni al Comité de administración para autorizarlo a proceder al corte o a solicitar el corte de energía de una unidad por deuda de gastos comunes. Alega que

el Reglamento establece que el procedimiento a seguir por el administrador en caso de mora en el pago de los gastos comunes, es iniciar una cobranza judicial, reiterando que no faculta al administrador para proceder al corte o solicitar el corte de energía eléctrica. Finalmente destaca que el corte del suministro efectuado por el denunciado es ilegal, y que además ha actuado de forma impropia al cerrar el acceso a los medidores de electricidad, impidiéndole el acceso al medidor para reponer el suministro eléctrico; solicitando, por tanto, que el denunciado sea sancionado condenándolo al máximo de la multa que establece la Ley. Que a fs.47 ratificó la denuncia ante este Tribunal.-

2.- Que a fs.51 declara don Ricardo Rodrigo Céspedes Cruz, administrador de empresas, domiciliado en La Quebrada N°9651, dpto.107, Las Condes, quien alega que en junio de 2020 el Comité de Administración del edificio Andalucía lo contrató, y que con fecha 23 de noviembre de 2020 está ratificado por la asamblea como administrador. Señala respecto de la denuncia que el dpto.303 está en mora de gastos comunes desde mayo de 2018 hasta la fecha, por lo que, y de acuerdo a las facultades que tiene como administrador por la Ley N°19.537 y Reglamento interno de copropiedad, más la autorización del comité de administración para realizar cortes de suministro eléctrico por el no pago de gastos comunes, realizó el corte del suministro desde hace 8 meses aproximadamente. Agrega que conversó con la señora del denunciante para llegar a un acuerdo de pago, para que pagara el gasto común de un mes y lo que pudiera de lo adeudado, otorgándole un plazo de un mes, pero indica que no tuvo respuesta, y que por ello tuvo que ejecutar lo que establece la Ley. -

3.- Que a fs. 150 rola acta de audiencia de contestación y prueba. Oportunidad procesal en la cual parte denunciada contestó por escrito a fs.53, alegando que el artículo 15 del Reglamento de Copropiedad señala expresamente que “la comunidad podrá en todo caso, emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho procedan” destacando que de la lectura de dicha frase el corte de luz efectivamente es un procedimiento de apremio que en derecho procede. Agrega que el artículo 5

de la Ley de Copropiedad señala que el administrador “podrá” efectuar el corte de luz cuando así lo autorice la comunidad. Añade que en caso de dudas por ser un tema interpretativo, en la asamblea de copropietarios, realizada en noviembre de 2020, se aclara el punto por unanimidad de los miembros.-

4.- Que el denunciante a fin de acreditar sus dichos acompañó en autos prueba documental consistente en: copia Reglamento de Copropiedad, Edificio Andalucía, que rola desde fs.1 a 26; copia de inscripción de dominio, que rola a fs.36 y 37; copia de escritura pública de constitución de sociedad por acciones, que rola desde fs.27 a 35; orden de corte, que rola a fs.57; y copia de causa tramitada ante el 22 Juzgado Civil de Santiago, que rola desde fs.58 a 91.-

5.- Que la denunciada, a fin de probar sus alegaciones acompañó en autos prueba documental consistente en: reducción a escritura pública acta de asamblea ordinaria, que rola desde fs.92 a 104; cuatro planillas denominadas histórico de cobros y pagos por unidad copropiedad, que rolan desde fs.105 a 108; y colilla de cobro de gastos comunes, que rolan desde fs.109 a 149.-

6.- Que las partes han controvertido sustancialmente sus dichos en cuanto a si el Administrador del Edificio está facultado para cortar el suministro eléctrico de una unidad, ante el no pago de gastos comunes. Así el denunciante alegó que el administrador no está facultado, ya que el Reglamento de Copropiedad no lo faculta expresamente. Y el denunciado señaló que de conformidad al artículo 15 del Reglamento procede el corte de luz como medida de apremio, y que en caso de dudas, la asamblea realizada en noviembre de 2020, reducida a escritura pública aclaró el punto por unanimidad de los miembros.-

7.- Que siendo el hecho controvertido de autos, si el Administrador tiene la facultad de cortar el suministro eléctrico de una unidad ante el no pago de gastos comunes, este sentenciador tendrá en especial consideración lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento de Copropiedad, acompañado en autos desde 1 a 26, el cual establece:

Cada propietario deberá pagar al Administrador la cuota que le corresponde en los gastos comunes, dentro de los diez primeros días de cada mes y a más tardar dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. En caso de mora o simple retardo en el pago de cualquier cobro se devengará el máximo interés permitido estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional no reajutable o el que determine el Comité de Administración, además en el segundo mes de mora deberá pagar los intereses más una Unidad de Fomento y al tercer mes su cuenta pasará al abogado para el cobro judicial, con un recargo del diez por ciento más las costas, en beneficio de la comunidad, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal. Sin perjuicio de lo anterior, el copropietario moroso perderá el derecho a participar en las asambleas de copropietarios y en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos, y en general quedará privado del ejercicio de los derechos que le corresponden en su calidad de tal, todo ello hasta el entero pago de los gastos comunes e intereses adeudados. La comunidad podrá, en todo caso, emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho procedan. Si el dominio de un departamento, bodega o estacionamiento, perteneciere a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en lo que les quepa a éstos en la contribución a los gastos comunes. Asimismo, el propietario podrá convenir con el arrendatario u ocupante, a cualquier título de su departamento, bodega o estacionamiento, en el pago o reembolso de los gastos comunes correspondientes. Los convenios aludidos no eximirán la responsabilidad al respectivo copropietario frente a la comunidad y los pagos o abonos que sus arrendatarios u ocupantes efectúen a la administración por conceptos de gastos comunes se entenderán hechos por cuenta y en representación del mismo copropietario.-

8.- Que, en este orden de ideas, el artículo 5 inciso tercero de la Ley N°19.537 establece El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del

servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.-

9.- Que teniendo presente lo dispuesto precedentemente, este sentenciador tendrá en especial consideración el hecho que se encuentra expresamente regulado en el Reglamento de Copropiedad, que la comunidad podrá emplear apremios en el caso de no pago de gastos comunes. Que en este sentido y de conformidad a lo regulado en la Ley N°19.537 la suspensión del servicio eléctrico en caso de morosidad en las cuotas, es un apremio normado por la propia Ley de Copropiedad y, por lo mismo, aceptado por la Jurisprudencia nacional.-

10.- Que si bien, en el Reglamento de Copropiedad no se establece taxativamente cuales son los apremios en el caso de no pago en los gastos comunes, este sentenciador estima que habiéndose normado genéricamente que la comunidad podrá emplearlos, resulta razonable concluir que faculta al administrador para proceder a suspender el suministros eléctrico de las unidades en mora en el pago de los gastos comunes, ya que dicho acción es una medida de apremio establecida en la propia Ley de Copropiedad, por lo que, se rechazará la denuncia de fs.38.-

11.- Que a fs.153 el denunciado objetó los siguientes documentos ofrecidos por la contraria: escrito opone excepciones, se allana, sentencia de 30 de octubre de 2020 y certificado de ejecutoria; por ser impertinentes.-

12.- Que, en relación al considerando anterior, según lo establece el artículo 14 de la Ley 18.287, el Juez de Policía Local falla de acuerdo a las reglas de la sana crítica y, como tal, está facultado para apreciarlas según los criterios lógicos y de experiencia. Por ello, este sentenciador ha valorado en los considerandos anteriores estos documentos sin sujetarse a las normas que establece el Código de Procedimiento Civil para los documentos en juicio, no dando lugar a las objeciones planteadas.-

Por estas consideraciones y teniendo presente lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria y la Ley 18.287, se resuelve:

- **A.- Que se rechaza el denuncia de fs.38 por lo señalado anteriormente.-**
- B.- Que se rechaza la objeción de documento de fs.153, en mérito a lo expuesto en
- el último considerando precedente. -

Reflexión jurídica sobre el fallo:

En la causa expuesta, está en conflicto la facultad que tendría el Administrador de la copropiedad, para cortar el suministro eléctrico de uno de los copropietarios ante el no pago de los gastos comunes. En este sentido, la Ley 19.537 establece en su artículo 5 inciso 3ro lo siguiente: *“El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes”*. La problemática surge, en el caso que dicha facultad no se encuentre establecida expresamente por el Reglamento de copropiedad, y solo se haga mención a la posibilidad de emplear “medidas de apremio”.

En virtud de lo anterior, el juez tomó en cuenta el artículo 5 de la Ley 19.537 y lo que se ha afirmado por la jurisprudencia nacional, es decir, que a pesar de que el reglamento de copropiedad no establezca taxativamente la posibilidad de cortar el suministro eléctrico por el no pago de gastos comunes, y solo haga mención de forma genérica a aplicar “medidas de apremio”, resulta razonable concluir que de todas maneras se faculta al administrador para proceder a cortar el suministro eléctrico, por considerarse como una medida de apremio contemplada por la ley. Por lo tanto, más allá de las objeciones que se hayan hecho a los documentos y la forma en que haya estado redactado el reglamento de copropiedad, el juez en este caso falló conforma las reglas de la sana crítica, teniendo en consideración los criterios lógicos y de experiencia.

2) CAUSA ROL 725-8-2021, JUZGADO POLICIA LOCAL DE VITACURA

En cuanto a la parte expositiva del caso, se puede resumir de la siguiente forma:

Don Osvaldo Manuel Quiroga Soto, ingeniero civil, y doña Mónica Dolores Mancini Bernal, educadora de párvulos, ambos con domicilio en Lo Recabarren N°6291, edificio 2, depto.211, Vitacura, interpusieron denuncia por infracción a la Ley N°19.537 en contra de Juan Pedro Stolz Kesten, se ignora profesión u oficio, domiciliado en Lo Recabarren N°6291, dpto.331, Vitacura, y contra el Comité de Administración de la Comunidad Edificio Jardines de Santa María de Manquehue, representado legalmente por su administrador, don Jaime Alvarado Godoy, se ignora profesión u oficio, ambos domiciliados para estos efectos en Lo Recabarren N°6291, Vitacura. Funda su presentación en que desde el 1 de septiembre de 2018 que viven en su departamento junto a su perro de raza West Terrier, de diez años; agregan que, al poco tiempo de llegar, recibieron un trato bastante hostil de parte de don Juan Pedro Stolz Kesten, vecino del condominio, y a su vez miembro del Comité de Administración, alegando que también han sufrido un trato hostil de parte de otros miembros del comité, y de algunos empleados del condominio. Recalcan que en marzo de 2019, mientras trabajaban dos maestros en su jardín en una pequeña ampliación, una voz masculina gritó “paren esos ruidos, que esto es un condominio y no una construcción”; y apropiadamente media hora después, la señora Mancini recibió una llamada en su celular de un número desconocido, en la que una voz masculina la reprendió de forma prepotente por los ruidos, siendo su interlocutor el Sr. Juan Pedro Stolz, quién alegó que los maestros hacían ruidos en horario no permitido y que requerían de permiso municipal para la obra. Señalan que niegan dichas alegaciones, ya que de conformidad al Reglamento pueden realizar trabajos hasta las 7 pm, y la llamada fue en una hora anterior, y además señalan que confirmaron que no necesitaban permiso para la obra. Posteriormente, destacan que en marzo de 2020 con motivo de la pandemia Covid-19, el Comité de Administración publicó en lugares visibles del recinto las recomendaciones para enfrentar la urgencia, las que incluía evitar el acceso de los niños al condominio; y

en mayo de 2020 su hija Constanza Quiroga Mancini, los quiso visitar junto a sus dos hijos de 5 años, pero el personal de la portería les impidió el paso, y luego de una breve conversación con el mayordomo les permitió el acceso, alegando que desde ese entonces, cada vez que reciben de visita a sus nietos, deben ir personalmente a la portería. Agregan que, en julio de 2020, cuando sus nietos los visitaban y mientras estaban saltando en la cama elástica, el Sr. Stolz se asomó por la ventana molesto y gritó “hasta cuando gritan, no dejan vivir en paz”. Luego en agosto de 2020 su mascota se comportó en forma extraña por algunos días y saltó sobre la puerta, huyendo y destruyendo la reja del jardín de su departamento, lo que alegan movilizó a todo el Comité de Administración, quienes tomaron fotos y los conminaron por escrito a reconocerlo. Añaden que, a los pocos días del episodio anterior, al volver de su trabajo, al acercarse al acceso de su jardín, vio a Juan Pedro Stolz y Venancio Landeá Borda, ambos del Comité de Administración, fisgoneando y discutiendo sobre la forma en que disponen de sus plantas y objetos; y algunos días después, se le aproximó de forma impertinente otro vecino, quien lo invitó insistentemente a acercarse a su jardín para explicarle como ordenarlo. Destaca que, en octubre de 2020, el Sr. Jaime Rios, delegado del edificio, le entregó una carpeta donde presentaban una propuesta de modificación del Reglamento de Copropiedad, sin cumplir con las exigencias legales. Destacan que el 28 de septiembre de 2020, salieron de su departamento a las 7:30 pm, y al regresar a las 11:30 pm, se percataron que en el ventanal de su domicilio, se encontraba pintado por fuera el texto: “calla a tu perro cada vez que salen no puedo dormir”, y al revisar el departamento notaron que el ventanal del living estaba abierto, lo que sería la prueba que alguien ingresó a su domicilio; ante lo cual, solicitó al Comité que se investigasen los hechos, y luego el 30 de noviembre denunció ante la 17 Comisaría de Las Condes, el delito de violación de morada, pero alega que la administración del condominio ha tomado nulas medidas para que las situaciones descritas vuelvan a ocurrir, y han debido instalar cámaras de vigilancia por su seguridad, a un alto costo.

- Que a fs.71 declara don Jaime Alvarado Godoy, administrador, domiciliado en Pasaje Mitre N°1092, La Florida, quien alega que la denuncia está sacada de contexto, por no decir que son cosas falsas. Agrega que, en el contexto de la pandemia, se sabía que los niños eran los vectores de la enfermedad COVID, y las personas de tercera edad eran mayoría en el condominio, destacando que no se les prohibía el acceso, solo se restringió el acceso a los niños que no vivían en el condominio. Añade que la mascota de los denunciados se salía de su jardín exterior y dejaba heces por todos lados. Finalmente indica que el trato hostil que alega el denunciante por parte del comité y sus empleados, se debe a que ellos mantenían un vehículo estacionado en lugares indebidos y se les solicitaba que lo retiraran de ese lugar. -

Que en declaración indagatoria, don Juan Pedro Stolz Kesten, jubilado, domiciliado en Lo Recabarren N°6291, dpto. 331, Vitacura, señala que no es efectivo que su trato sea hostil, ya que señala que esa no es su manera de ser, y agrega que hay un tema pendiente con la reja del jardín de ellos, que no se ha arreglado. En cuanto a la entrada de los niños al condominio, indica que fue una recomendación y no una orden, por el tema de la pandemia, ya que no era recomendable que los niños estuvieran paseando por el condominio. Agrega por el orden del jardín del denunciante, que la reja que tienen ahí no es una reja, ya que consta incluso de un catre metálico junto con otras rejas que dan mal aspecto estético, y alega que es parte de la labor del comité de administración revisar el estado de los jardines.

Finalmente alega que lo referente al reglamento de copropiedad, que sólo son propuestas informativas que se le entregan los propietarios antes de tratar los temas en la asamblea general; y recalca que no puede aceptar las acusaciones infundadas que hacen en su contra, señalando que no ha escrito nada y que no es descortés.-

Posteriormente tuvo lugar el comparendo de contestación y prueba. Oportunidad procesal en la cual el denunciado Juan Pedro Stolz Kesten, contestó por escrito la denuncia, alegando que no ha existido un trato hostil, y que las diferencias que pudieren existir entre las partes, pueden venir asociadas a la solicitud y posterior

comunicación escrita enviada por la comunidad a los denunciantes, derivada del incorrecto uso del estacionamiento de visitas, toda vez que éstos eran usados por la motocicleta y camioneta utilizadas por el hijo de los denunciantes. Niega haberse dirigido a los denunciantes con gritos “destemplados”, ni de ninguna forma que pudiese considerarse como agresiva o falta de respeto. Destaca que los trabajos que estaba realizando el denunciante y que dan origen a este mal entendido, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad los trabajos que modifiquen los jardines comunes aun cuando sean de uso y goce exclusivo de un comunero, deben contar con la aprobación del comité de administración del edificio. En cuanto a la prohibición de entrada a niños al condominio, señala que la comunidad envió un instructivo de seguridad sanitaria, solicitando restringir las visitas externas, especialmente de niños, por considerarse un vector de contagio, y el objetivo de tal instrucción fue proteger la salud y vida de los miembros de la comunidad, señalando que no se ha restringido el acceso, ya que sólo se solicita autorizar personalmente el ingreso en portería. Recalca que esta denuncia se origina porque los nietos de los denunciantes estaban saltando en una cama elástica, sin supervisión de un adulto y gritando a viva voz a modo de juego de niños, siendo esos gritos molestos para varios vecinos, por lo que, se les solicitó que bajaran el volumen, y como no escuchaban se tuvo que elevar la voz para que los niños pudieran escuchar; reiterando que los niños estaban sin supervisión de un adulto, y que producto de la euforia del juego uno de ellos tuvo un accidente, resultando con el antebrazo fracturado. Alega que el perro de propiedad de los denunciantes, se sale constantemente del jardín interior del departamento, lo que se asocia a una precaria reja de contención, cuya responsabilidad de mantenimiento es exclusiva de los denunciantes; y agrega que el comité de administración tiene interés en que la reja del denunciante sea mejorada a fin de evitar la salida del can. Finalmente sobre la pretensión del comité de administración de cambiar el reglamento de copropiedad sin atenerse a los procedimientos establecidos, alega que es infundada dicha acusación; y sobre la violación de domicilio y escritura en el ventanal del denunciante, señala que rechaza cualquier acto delictual; solicitando finalmente el rechazo de la denuncia con costas.-

Los denunciantes a fin de acreditar sus dichos acompañó en autos prueba documental consistente en: copia simple de contrato de compraventa; copia simple de reglamento interno, condominio jardines de Santa María de Manquehue; copia de mandato judicial; y copia de carta enviada a don Juan Stolz.

Que la denunciada, a fin de probar sus alegaciones acompañó en autos prueba documental consistente en: copia de Reglamento de Copropiedad, “Edificios jardines de Santa María de Manquehue; copia de cartas enviadas al denunciante Quiroga de parte del Comité de Administración y administrador; copia de carta enviada a la comunidad sobre seguridad sanitaria; y set de 3 fotografías.

En cuanto a la **parte considerativa** de la sentencia, se puede desprender lo siguiente:

- 7.- Que respecto de los hechos denunciados, debe tenerse presente que este sentenciador no se pronunciará sobre la violación de domicilio, por ser ese hecho un delito que debe ser investigado por el juez competente.-
- 8.- Que respecto de los otros hechos alegados, las partes han controvertido sustancialmente sus dichos, ya que los denunciantes han alegado que el Sr. Stolz le gritó; que el comité de administración prohibió el ingreso de niños al condominio; que han fisgoneado la forma en que ordenan su jardín; y que el comité quiere cambiar el reglamento de copropiedad sin atenerse a los procedimientos establecidos. Y el denunciado Stolz negó tener un trato hostil y haber gritado en forma destemplada; en cuanto a los niños negó que fuese una prohibición, señalando que la comunidad envió un instructivo de seguridad sanitaria, solicitando restringir las visitas externas, especialmente de niños, por considerarse un vector de contagio. Respecto al jardín de los denunciantes, destacó que los trabajos que modifiquen los jardines comunes aun cuando sean de uso y goce exclusivo de un comunero, deben contar con la aprobación del comité de administración del edificio, sumado a que la reja del jardín de los denunciantes debe mejorarse para

evitar la salida del perro; y finalmente en cuanto al cambio en el reglamento de copropiedad alegó que esa acusación es infundada. -

- 9.- Que habiendo sido controvertidos todos los dichos de los denunciados, y no habiéndose probado en el proceso los gritos alegados, ni el cambio del reglamento de copropiedad en contra de los procedimientos establecidos, este sentenciador rechazará la denuncia de fs.54 por no encontrarse acreditada. Que respecto de la prohibición de entrada de los niños al condominio, dicha alegación también será desestimada ya que fs.98 rola la carta enviada a los comuneros por parte del comité de administración donde se aprecia que solicitan restringir las visitas externas, especialmente de niños, por ser vectores de contagio, siendo por tanto sólo una recomendación de restricción y no una prohibición de ingreso al condominio.-
- Por estas consideraciones y teniendo presente lo dispuesto en el Reglamento de
- Copropiedad Inmobiliaria y la Ley 18.287, **se resuelve:**
- **A.- Que se rechaza el denuncia de fs.54 por lo señalado anteriormente.-**

Reflexión jurídica sobre el fallo:

La causa anterior, es interesante desde el punto de vista de las infracciones a las obligaciones de los copropietarios, ya que lo que se denuncia o está en discusión por ambas partes es una infracción a la Ley 19.537, específicamente al artículo 32 que señala lo siguiente *“Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.*

Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad... Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los..., ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes”.

Cabe destacar, que una vez que se proveyó la denuncia, el juez ordenó citar a los denunciados a prestar declaración indagatoria, para así tener la versión de los hechos de ambas partes. Luego tuvo lugar el comparendo de conciliación, contestación y pruebas, en el que los denunciados procedieron a contestar por escrito la denuncia realizada en su contra. Posteriormente, se procedió a rendir los medios de prueba con los que contaban las partes, siendo fundamental la copia del reglamento de copropiedad del condominio y las cartas enviadas por la administración del condominio a los denunciados. Se desprende del último considerando del fallo, que las copias de las cartas enviadas por la administración y el contexto de pandemia global, fueron determinantes para establecer que solo hubo una recomendación de restricción y no una prohibición de ingreso de niños como lo afirmaban los denunciados. Por otra parte, la copia del reglamento de copropiedad, dejó en evidencia que no se ha producido ningún cambio al reglamento que fuera contrario la ley. Además, los supuestos gritos por parte de los denunciados no lograron ser acreditados, ya que en relación a ellos no se rindió prueba documental ni testimonial.

3) CAUSA ROL 58851-8, JUZGADO DE POLICIA LOCAL VITACURA

La sentencia expone los siguientes hechos y consideraciones:

1.- Que a fs.13 don Mario Enrique Allende Gallardo, domiciliado en Av. Monseñor Escrivá de Balaguer Sur N°8830, dpto.21, Vitacura, denunció que, en el dormitorio principal de su departamento, durante la noche se escucha un ruido, similar al que producen los refrigeradores, ruido que se inicia alrededor de las 11:30 a 12:00 de la noche, recalando que el sonido es cíclico, durando cinco minutos y deteniéndose por tres minutos. Agrega que al comunicar esta situación al administrador del edificio, don Carlos Cifuentes Quiñones, le respondió que el ruido se produce por el encendido de un equipo de aire acondicionado que tiene instalado el residente del dpto. N°31, doña Claudia Gómez Escobar. Destaca que el dpto. N°31 se encuentra ubicado en el piso inmediatamente superior al suyo. Alega que además, doña Claudia Gómez, modificó el piso flotante de madera, lo que acrecienta las vibraciones que producen el equipo de aire acondicionado. Señala que el

administrador le solicitó a doña Claudia Gómez de abstenerse de encender el equipo durante la noche, pero ella respondió que los equipos están para uso las 24 horas, según sus necesidades de climatización. Finalmente alega que tanto la instalación del piso flotante y del equipo de aire acondicionado transgreden el artículo 7 del Reglamento de Copropiedad. Que a fs.16 declara don Mario Enrique Allende Gallardo, jubilado, domiciliado en Av. Monseñor Escrivá de Balaguer Sur N°8830, dpto.21, Vitacura, ratificando la denuncia de autos en contra de Claudia Gómez, por los ruidos molestos que provienen de su departamento por la instalación de un equipo de aire acondicionado, que está prohibido por el Reglamento de Copropiedad. Recalca que el sonido es como el sonido de un motor de refrigerador, y constante en la noche.-

2.- Que a fs.32 declara doña Claudia Mariela Gómez Escobar, médico, domiciliada en Escrivá de Balaguer Sur N°8830, dpto.32, Vitacura, quien alega que don Mario Allende nunca le ha hecho algún reclamo respecto al ruido que pueda emitir el aire acondicionado que está instalado en el dormitorio principal y que data desde hace 10 años, con la autorización de la comunidad. Destaca que lo autorizó y recibió conforme la Presidenta del Comité de Administración. Agrega que le realiza mantenciones anuales y que según su apreciación no emite ningún ruido, recalcando que en la habitación donde está instalado duerme su hija, y que si emitiera un ruido fuerte o molesto ella no podría dormir. Finalmente señala que don Mario pidió inspección al Comité para visitar su departamento, asistiendo el administrador con uno de los conserjes, no encontrando reparos.-

3.- Que a fs. 33 rola acta de audiencia de contestación y prueba.-

4.- Que el denunciante a fin de acreditar sus dichos acompañó en autos prueba documental consistente en: copia de cédula de identidad que rola a fs.1; cinco páginas de un documento que pareciera ser un Reglamento de Copropiedad, que rolan desde fs.2 a 6; copia de carta enviada al Presidente del Comité de

Administración, Hans Pabs Molins, que rola a fs.7; copia de carta enviada a Claudia Gómez Escobar, que rola a fs.11; y correos electrónicos que rolan a fs.9 y 10.-

5.- Que la denunciada, a fin de probar sus alegaciones acompañó en autos prueba documental consistente en: declaración simple firmada por Hans Pabst Molins, que rola a fs.21, quien declara en calidad de Presidente de la Comunidad de Edificios Palma y Canelo, que “no existe en el libro de reclamos, a disposición de la Comunidad en conserjería, ningún reclamo hacia el dpto. 31; y que a petición de don Mario Allende, se le solicitó al administrador inspección por ruido molesto supuestamente causado por el funcionamiento de aire acondicionado, lo que fue autorizado por la propietaria, no detectándose irregularidad a corregir. Además, señala que el piso del departamento 31 corresponde al piso flotante original usado en todos los pisos de los departamentos de la comunidad”; declaración simple firmada por Karen Saalfeld Becerra, que rola a fs.22, quien declara en calidad de Presidenta del Comité de Administración de la Comunidad de Edificios Palma y Canelo, que en enero de 2010 fui consultada respecto de las condiciones para instalar equipos de aire acondicionado para climatización de los departamentos 31 y 32. Agrega que esta instalación de equipo de aire acondicionado, por tanto, fue hecha y evaluada a conformidad y resguardando los intereses de la Comunidad de los Edificios Palma y Canelo en febrero de 2010”; y un pendrive que contiene 4 fotografías y 1 video, que no aportan nuevos antecedentes a lo que la parte denunciada ha alegado. -

6.- Que las partes han controvertido sustancialmente sus dichos en cuanto al ruido que provocaría el equipo de aire acondicionado instalado en el departamento N°31, y la instalación de piso flotante. Así el denunciante alegó que el equipo provoca ruidos molestos en la noche, y que el cambio del piso acrecienta las vibraciones de éste. Y la denunciada señaló que tiene instalado el equipo desde el año 2010, que fue instalado con la autorización de la comunidad, y que le realiza mantenciones anuales, no emitiendo ningún ruido. Y sobre el piso flotante, acompañó la

declaración simple de Hans Pabst que rola a fs.21, quien declara que el piso flotante corresponde al original.-

7.- Que habiendo sido controvertido los dichos de las partes en cuanto al ruido que provocaría el equipo de aire acondicionado, hecho que no ha sido probado en autos, así como tampoco el supuesto cambio de piso del departamento, este sentenciador rechazará la denuncia de fs.13, por cuanto no se ha sido acreditada.-

Por estas consideraciones y teniendo presente lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria y la Ley 18.287, se resuelve:

- **A.- Que se rechaza el denuncia de fs.13 por lo señalado anteriormente.-**

Reflexión jurídica sobre el fallo:

Que, en la causa anterior, tramitada ante el Juzgado de Policía Local de Vitacura, el conflicto surge a propósito de lo que regula el artículo 32 de la Ley 19.537, es decir, la obligación que tienen los copropietarios para ejercer sus derechos sin perturbar el de los demás. Junto a ello, la obligación que tienen de usar su unidad en forma ordenada y tranquila, no ejecutando actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios.

En este caso, las afirmaciones que fundaron la denuncia no lograron alcanzar la convicción del juez para tenerlas por acreditadas, ya que en primer lugar, la prueba que presentó la denunciante solo hace mención a los correos y cartas enviadas por ella a la administración del edificio haciendo notar su malestar y en ningún caso, se presentó prueba testimonial, audios o videos para acreditar la efectividad de los ruidos molestos y el cambio de piso. En cambio, por la parte denunciada, se presentó la declaración jurada de los administradores del condominio, quienes afirman que el piso corresponde al original de todo el edificio y además señalan que la instalación del aire acondicionado se realizó velando por los intereses de todo el condominio. Sin duda, los testimonios que prestaron los administradores del condominio fueron determinantes para el Juez, al momento de evaluar

la veracidad de los hechos denunciados, debiendo agregar que la prueba de la denunciante fue insuficiente.

4) CAUSA ROL 1414-2017, CORTE DE APELACIONES SANTIAGO

Santiago, seis de junio de dos mil dieciocho.

Vistos: Se reproduce la sentencia en alzada de fecha doce de junio de dos mil diecisiete con excepción de los considerandos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, y 13 los que se eliminan. Y teniendo en su lugar y, además, presente:

Primero: Que a fojas 189, la parte demandada interpuso recurso de apelación en contra la sentencia definitiva que rechazó la demanda de supresión de la cláusula 16 N°19 del reglamento de propiedad del condominio Parque Lo Gallo II, y pide se revoque. Los argumentos del recurrente son, primero, que el tribunal a quo en su decisión no se pronunció respecto de los fundamentos esgrimidos por su parte para sostener a infracción de dicha cláusula en relación a la Ley de copropiedad inmobiliaria como a su reglamento y, segundo, debido a que los razonamientos vertidos en la sentencia no se condicen con los antecedentes que dispone el tribunal.

Segundo: Que es posible determinar con la demanda y la contestación de la misma, que no fue controvertido lo siguiente: a.- Que Isabel Zarzar Kahwagi, es dueña del departamento 701-A del séptimo piso, bodega 28 y estacionamientos 22 y 23- del Edificio Aconcagua, ubicado en Av. José María Escrivá de Balaguer N°9195, comuna de Vitacura, ciudad de Santiago, inscrita a fojas 19.942 número 29928 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2014. b.- Desde hace tres años, la actora, tiene en el inmueble de su propiedad un perro de raza Schnauzer, de nombre Angus, y c.- Dicho animal en ningún momento queda suelto en los espacios comunes ni provoca ruidos molestos en ninguna hora del día y de la noche.

Tercero: Que la cláusula dieciséis número diecinueve del reglamento de copropiedad del inmueble en que se encuentra el departamento de la PSHSFMFTQV actora, dispone: “Queda terminantemente prohibido: Diecinueve: ingresar al Edificio y/o mantener en cualquier unidad o espacio común o Bien de Dominio Común, animales domésticos”. Tercero: Que se encuentra controvertido en este juicio, si la disposición del reglamento de copropiedad anteriormente consignada, ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que no corresponden a la realidad de ese condominio o es manifiestamente arbitraria en el trato a los distintos copropietarios.

Cuarto: Que el ejemplar canino de propiedad de la demandante es un animal de compañía, que cumple con las exigencias del artículo 2 de la Ley 21.020 y, por ende, su dueño queda sujeta a las obligaciones que este cuerpo legal le impone.

Quinto: Que el condominio que hace referencia el reglamento de copropiedad acompañado al proceso, se refiere a una construcción, dividida en unidades emplazadas en un terrero de dominio común conforme al artículo 2 N° 1 de la ley 19.537. Este cuerpo legal en su artículo 3 establece clara diferencia entre las unidades y los bienes de dominio común, refiriendo que, sobre aquellas cada comunero es dueño exclusivo y, comunero de los restantes. El derecho y las limitaciones que se tiene sobre cada uno de ellos, está regulado de manera diferente. La citada ley establece en el artículo 32 que, sobre las unidades, los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título ejercerán sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio; estableciendo, a continuación, límites a su uso, señalado que debe ser ordenado y tranquilo, esto es, que no puede estar destinado a otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales; y además, no puede comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus PSHSFMFTQV unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las

unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes. Ahora bien, el reglamento de copropiedad, comprende varios objetivos, entre estos, contener derechos y obligaciones recíprocas entre los copropietarios y la imposición de limitaciones conforme al artículo 28 de la Ley, pero solo se pueden referir a todo lo relacionado con la comunidad existente sobre espacios comunes y, a lo más puede comprender la prohibición de alterar las fachadas de las unidades del condominio, única forma de cumplir la con finalidad que justifica su existencia. En consecuencia, el reglamento de copropiedad o puede abarcar la prohibición del dominio del otros bienes ajenos a los regulados por la ley de copropiedad inmobiliaria -como un animal de compañía- salvo que encontrándose dentro del departamento afecte el derecho legítimo de terceros o su presencia sobrepase los límites dispuestos en el artículo 32 inciso segundo de la Ley, situación que en el presente caso, no se ha planteado.

Sexto: Que tal prohibición materia de este controversia se encuentra inmerso en un reglamento que debe ser respetado por todos los copropietarios, arrendatarios, o tenedores de la unidad, pero está fuera del ámbito de los objetivos propios del mismo y, su impropiedad es de tal envergadura que impone una limitación al ejercicio de un derecho de propiedad que en la actualidad tiene características especies. En efecto, impedir mantener una mascota con sus dueños, implica un actuar abusivo, al colocarlo en la situación de tener que abandonar al animal en el supuesto que nadie lo reciba, lo que es sancionado actualmente como maltrato o crueldad animal conforme al artículo 291 bis del Código Penal, según lo señalado en el artículo 12 de la Ley 21.020, aunado a que se incumplirá las obligaciones de una tenencia responsable, en cuanto que si es dueño, al menos, corresponde PSHSFMFTQV proporcionarle buen trato, alimento, albergue, debiendo corresponder este último, según su artículo 10, al domicilio de su responsable -que será su dueña en este caso- o el lugar que se destine para su cuidado, pero esto último, en este caso, no puede tener lugar si se coacciona a su dueña a sacarlo del domicilio, pudiendo el retiro ser dañino para el animal colocando a la demandante en una situación de infringir el ordenamiento jurídico.

Séptimo: Que conforme a lo razonado anteriormente, la cláusula dieciséis número diecinueve del reglamento de copropiedad antes referido es contrario a la ley y al reglamento de copropiedad inmobiliaria y, por ende, corresponde su modificación, debiéndose sustituir por la siguiente: Mantener en cualquier espacio común o bien de dominio común, animales domésticos.

Octavo: Que no habiéndose acreditado en el juicio -con prueba rendida en el mismo, sin que los antecedentes esgrimidos de otro proceso, se hayan incorporado al presente- la falta de correspondencia con la realidad ni la arbitrariedad pretendida por demandante, se rechazarán tales alegaciones.

Y vistos lo dispuesto en los artículos 31, 32 y 33 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°19. 537, 1, 2, 7 el reglamento de la misma Ley, Decreto 46, de 1998, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1, 2 N°1 y N°7, 10, 12 de la ley 21.010, **se revoca** la decisión contenida en la sentencia de fecha doce de junio de dos mil diecisiete, que rechazó la demanda civil de fojas 75, y en su lugar **se resuelve**, acoger la demanda de fojas 75, debiendo sustituirse la cláusula dieciséis número diecinueve del reglamento de copropiedad del Edificio Aconcagua, ubicado en Av. José María Escrivá de Balaguer N°9195, por el siguiente: *Mantener en cualquier espacio común o bien de dominio común, animales domésticos.*

Extiéndase escritura pública complementaria del reglamento de copropiedad e inscribábase en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Regístrese y devuélvase. Redactada por el Ministro (S) Señor Durán
Policía Local 1414 -2017.-

No firma la ministra señora González Troncoso, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo del fallo, por encontrarse haciendo uso de su feriado legal.

Pronunciada por la Sexta Sala de esta Corte de Apelaciones, presidida por el ministro señora Jéssica González Troncoso e integrada por el ministro (s) señor Enrique Durán Branchi y el Abogado Integrante señor Oscar Torres Zagal.

Reflexión jurídica del fallo:

En el fallo expuesto, la Corte de Apelaciones de Santiago revocó una sentencia recurrida y estableció que la cláusula del Reglamento de copropiedad que prohíbe la tenencia de mascotas en un condominio de edificios, vulnera los derechos de los habitantes del conjunto habitacional.

Se sostiene que tal prohibición se encuentra inmersa en un reglamento que debe ser respetado por todos los copropietarios, arrendatarios, o tenedores de la unidad, pero está fuera del ámbito de los objetivos propios de todo reglamento, de tal forma, que impone una limitación al ejercicio de un derecho de propiedad y sin duda una discriminación arbitraria en contra de aquellos copropietarios que tienen mascotas.

Además, impedir mantener una mascota con sus dueños, implica un actuar abusivo, al colocarlo en la situación de tener que abandonar al animal en el supuesto que nadie lo reciba, lo que es sancionado actualmente como maltrato o crueldad animal. Además, en este caso, se da una resolución que no solo afecta a las partes involucradas, sino a todo el condominio, ya que la Corte ordena modificar dicha cláusula del Reglamento de Copropiedad, limitando dicha prohibición a espacios comunes, de tal forma, que no se vulnere la propiedad exclusiva que tienen los copropietarios respecto de su unidad.

Como podemos apreciar la Corte avanzó en cuanto a limitar la extensión de la voluntad de los copropietarios en lo que se refiere a las reglas que ellos se imponen en especial en un reglamento interno de copropiedad, que incluso eventualmente pudieran limitar el derecho de propiedad que tiene cada copropietario dentro de su unidad, lo que resulta inaceptable y aparece hoy día, expresamente regulado en la ley 21.442. Sin perjuicio de señalar, que en el caso en comento existe hoy día un texto especial que establece claramente la tenencia responsable de mascotas, conocida como la ley cholita.

CONCLUSIONES.

El objetivo de la memoria estuvo orientado a realizar un análisis del tratamiento que reciben los conflictos que puedan surgir de la Copropiedad Inmobiliaria, a partir del estudio de la regulación que existe sobre la materia y su evolución.

Terminado dicho análisis, se ha podido determinar que el concepto de derecho o más bien regulación legal va de la mano con el concepto de sociedad y su evolución, ya que por una parte, la sociedad ha avanzado y evolucionando de manera constante e incluso rápida. Avances que se reflejan en varios aspectos de la vida, como las formas de vivir, de interactuar, de relacionarse y resolver los conflictos que hace un par de décadas eran inexistentes. Un ejemplo de ello, es la tenencia de mascota en los condominios, cuestión que durante años se dejó dentro de las facultades de cada administración y que incluso no era tolerable, de manera tal, que muchos reglamentos de copropiedad establecieron la prohibición de tener una mascota dentro de la comunidad. Debido a los avances de la sociedad y los avances en la regulación de la tenencia responsable de mascotas, el criterio de los tribunales comenzó a adaptarse a estos cambios, ordenando en muchos casos, eliminar las cláusulas que prohíben la tenencia de mascotas en el condominio. Luego que los criterios jurisprudenciales se adaptan a los avances de la sociedad, es ineludible que el siguiente cambio debe venir por parte de la legislación, facilitando no solo el trabajo de los tribunales sino la vida de las personas.

Otro punto a destacar, luego de estudiar la competencia de los Juzgado de Policía Local en esta materia, radica especialmente en la importancia que tiene el juez al momento de acercar a las partes a un eventual acuerdo. Lo anterior no es más que un reflejo del tipo de justicia ante el cual estamos, la denominada “justicia menor” o también “justicia vecinal”, es decir, aquella que conoce y resuelve los asuntos locales y que se dan entre vecinos de una comuna, de manera tal, que el objetivo de todo Juez de Policía Local debe ser mantener la armonía, buen vivir de la comunidad y así evitar que los conflictos se sigan judicializando e incluso generen una mayor ruptura dentro del condominio. Sin embargo, de acuerdo al procedimiento general ante los Juzgados de Policía Local, la instancia para

que el juez ejerza esta facultad es en el comparendo de conciliación, contestación y prueba, quedando reducida dicha facultad a solo una parte del comparendo. Por lo tanto, la crítica que surge es que dicha potestad del juez, podría verse ampliada a otras oportunidades procesales, en atención a la relevancia de la justicia vecinal y sus efectos en la comunidad, y por sobre todo, que cada comuna tiene diferentes formas de relacionarse, y problemas que requerirán de una solución de acuerdo a la cultura e idiosincrasia de cada localidad.

En base a las conclusiones anteriores, es dable destacar que todo cambio normativo y legal es digno de reconocimiento, debido a que siempre significará una adaptación a los cambios sociales. En su oportunidad, se reconoció el avance que generó la entrada en vigencia de la Ley 19.537 respecto de la antigua Ley de Propiedad Horizontal. En la actualidad, se reconoce el gran avance que significa la entrada en vigencia de la nueva ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuerpo legal que tiene como principales desafíos: facilitar la vida en comunidad, promover una mejor relación y comunicación entre copropietarios y la administración, proporcionar mejores mecanismos de representación en las asambleas, evitar discriminaciones arbitrarias y proteger a la comunidad de eventuales fraudes de un administrador. Sin embargo, debido a la insuficiencia del derecho y los rápidos cambios que enfrenta la sociedad y sus formas de vida, es probable que en un par de años, se vuelva a instalar la necesidad de actualizar la normativa sobre copropiedad inmobiliaria.

BIBLIOGRAFÍA.

1. Constitución Política de la República de Chile.
2. Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.
3. Nueva Ley 21.442 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.
4. Ley 20.741 Que modifica la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria.
5. Ley 18.287 sobre Procedimientos ante Los Juzgados de Policía Local.

6. AHUMADA DURÁN, María Rebeca, El procedimiento aplicado ante los Juzgados de Policía Local desde una mirada teórica y práctica. 2017. Ediciones Finis Terrae. Santiago.
7. ORREGO ACUÑA, Juan Andrés, Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.
8. COUTURE, Eduardo. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 2010. Editorial Roque de Palma. Buenos Aires.
9. <https://www.senado.cl/noticias/vivienda/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria-a-comision-mixta>
10. https://www.senado.cl/appsenado/templates/tramitacion/index.php?boletin_ini=11540-14
11. <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/6698/>