

ADMINISTRADOR. ATRIBUCIONES, FACULTADES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR, EN RELACIÓN CON FUNCIONES EJECUTIVAS.

¿Qué atribuciones ejecutivas tiene el administrador?

Las atribuciones ejecutivas que puede tener el administrador son las siguientes:

- Debe citar a asamblea de copropiedad, sea a nombre del Comité o cuando sea necesario.
- Ejecutar actos administrativos y de conservación de carácter urgente.
- Fiscalizar el cumplimiento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y Reglamento de Copropiedad.

ADMINISTRADOR. ATRIBUCIONES, FACULTADES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR, EN RELACIÓN CON LA BUENA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA.

¿Qué atribuciones tiene el administrador, en relación con la buena operación administrativa del condominio?

Las atribuciones que tiene el administrador en relación con la buena operación de administración del condominio pueden ser las siguientes:

- Mantener un Libro de Registro de los copropietarios de la comunidad.
- Certificar la calidad de copropietario hábil en caso que se necesite o lo soliciten.
- Mantener actualizado archivo de documentos del condominio.
- Mantener lista actualizada de direcciones y teléfonos de emergencia.
- Fiscalizar el cumplimiento de horas de descanso nocturno del personal.

ADMINISTRADOR. ATRIBUCIONES, FACULTADES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR EN RELACIÓN CON LO FINANCIERO.

¿Qué atribuciones tiene el administrador en relación con lo financiero?

Las atribuciones del administrador en relación con lo financiero, pueden ser las siguientes:

- Confeccionar presupuestos estimativos de los gastos comunes.
- Abrir cuenta corriente o ahorro a nombre de la comunidad.
- Cobrar los gastos comunes de la comunidad.
- Rendición de cuenta por lo menos una vez al año.

ADMINISTRADOR. ATRIBUCIONES, FACULTADES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

¿Qué atribuciones tiene el administrador, en relación a los bienes comunes?

Las atribuciones relacionadas con los bienes comunes, pueden ser las siguientes:

- Cuidar de los bienes de dominio común.
- Contratar el seguro de incendio.
- Ingreso forzado a unidad en caso de emergencia.
- Suspender el suministro eléctrico a copropietarios por mora en el pago de los gastos comunes.
- Adoptar o proponer medidas para resguardar la seguridad del condominio.
- Velar por la iluminación del condominio.
- Comunicar al Comité de Administración actos ilícitos o que dañen bienes del condominio.
- Proponer medidas de resguardo en ingreso al condominio.
- Revisión obligatoria de ductos e instalaciones de gas del condominio.

ADMINISTRADOR. ATRIBUCIONES, FACULTADES, DERECHOS Y

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR, EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL.

¿Qué atribuciones tiene el administrador en su calidad de representante legal?

Las atribuciones que tiene el administrador en su calidad de representante legal de la comunidad, pueden ser las siguientes:

- Debe tener la representación de la asamblea en celebración de ciertos actos y contratos.
- Debe suscribir la consulta por escrito, si se ha acordado realizarla.
- Reducir a escritura pública acuerdo, o acuerdos obtenidos en consulta por escrito.
- Presidir la primera asamblea de copropietarios.
- Representar a la comunidad en lo judicial.
- Solicitar al tribunal competente la aplicación de multas.

ADMINISTRADOR. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO.

¿Es válida la designación del administrador realizada por el Comité de Administración?

El Art. 22 de la Ley 19.537, señala que el condominio será administrado por una persona natural o jurídica designada por la asamblea ordinaria de copropietarios. En este caso, el nombramiento debe constar en el acta de dicha asamblea, reducida a escritura pública y mantenida en el archivo de documentos de la comunidad.

Sin embargo existen otras formas de nombramiento del administrador: El propio reglamento de copropiedad puede señalar al primer administrador del condominio. Este durará en el cargo hasta que se designe a otro o se le ratifique por otro período.

Mientras se procede al nombramiento oficial del administrador, cualquier copropietario puede actuar como tal, ejecutando sólo actos de conservación, También puede ser designado por el Comité de Administración respectivo, sea por derecho propio o porque está autorizado por la asamblea, cuyo acuerdo estará en el acta correspondiente.

El Comité de Administración tiene la representación de la asamblea con todas las facultades, excepto en aquellas materias propias de la asamblea extraordinaria. Por derecho propio atendido lo anterior, el comité puede designar al administrador, reducir el acta a escritura pública y mantenerla en el archivo correspondiente de la comunidad, debiéndose ratificar lo anterior en la primera asamblea ordinaria que se realice en la comunidad.

ADMINISTRADOR. REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR.

¿Se puede remover al administrador sólo a petición y decisión del Comité de Administración?

Por disposición del Art. 22, inciso 2do. de la ley 19.537, el administrador podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo a la asamblea. Para los efectos el presidente citará a una reunión ordinaria, quórum necesario para constituir y aprobar la remoción.

Recordar que la remoción del administrador debe ser concordante con la relación laboral y Código del Trabajo.

Por regla general el órgano encargado de la remoción será la propia asamblea de copropietarios. Sin embargo también el Comité de Administración tiene la facultad de remover al administrador: cuando la asamblea le haya delegado esa facultad y se represente a la asamblea, excepto en las materias de asambleas extraordinarias y cuando las condiciones contractuales del vínculo laboral, así lo permitan.

En consecuencia el Comité de Administración podría remover al administrador, siempre que se cumplan los requisitos señalados.

ADMINISTRADOR. REPRESENTACIÓN DE COPROPIETARIO.

¿Puede el administrador representar a copropietarios en asambleas de copropietarios?

De acuerdo a la ley 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, todo copropietario está obligado a asistir a las asambleas respectivas, ya sea personal o debidamente representado. Si él no hace uso de ese derecho puede representarlo su cónyuge, o quien él designe, sea por escrito o en la forma en que se establezca en el respectivo reglamento de copropiedad. En el caso que la unidad esté arrendada y el copropietario no hace uso de su derecho de asistencia, ni designa a un representante, se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante de su unidad, siempre que el respectivo contrato así lo estipulase.

No está considerado en la ley ni en otro cuerpo legal la facultad del administrador para representar a cualquier copropietario en una asamblea. En consecuencia el administrador no puede ni debe representar a ningún copropietario en una asamblea de copropietarios.

APPART HOTEL EN COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS.

¿Puede la Municipalidad prohibir el funcionamiento de un Appart Hotel en una comunidad de copropietarios? ¿Habría en esta situación cambio de destino de la unidad?

El Art. 22 de la Ley 19.537, señala que el condominio será administrado por una persona natural o jurídica designada por la asamblea ordinaria de copropietarios. En este caso, el nombramiento debe constar en el acta de dicha asamblea, reducida a escritura pública y mantenida en el archivo de documentos de la comunidad.

Sin embargo existen otras formas de nombramiento del administrador: El propio reglamento de copropiedad puede señalar al primer administrador del condominio. Este durará en el cargo hasta que se designe a otro o se le ratifique por otro período.

Mientras se procede al nombramiento oficial del administrador, cualquier copropietario puede actuar como tal, ejecutando sólo actos de conservación, También puede ser designado por el Comité de Administración respectivo, sea por derecho propio o porque está autorizado por la asamblea, cuyo acuerdo estará en el acta correspondiente.

El Comité de Administración tiene la representación de la asamblea con todas las facultades, excepto en aquellas materias propias de la asamblea extraordinaria. Por derecho propio atendido lo anterior, el comité puede designar al administrador, reducir el acta a escritura pública y mantenerla en el archivo correspondiente de la comunidad, debiéndose ratificar lo anterior en la primera asamblea ordinaria que se realice en la comunidad.

ARRIENDO DE LOCAL, PIZZERÍA, SÓLO CON AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO.

¿Se puede arrendar un local para pizzería, en una comunidad mixta, sólo con la autorización o decisión del copropietario respectivo?

El arriendo de locales comerciales está normado por la ley de rentas municipales y la factibilidad de ellos depende del plano regular comunal. En consecuencia la

única prohibición expresa debiera estar en el propio reglamento de copropiedad. Por lo tanto si se cumple con la ley de rentas municipales y el plano regulador comunal, y el reglamento no lo prohíbe, el arriendo podría efectuarse. Hay que recordar que la única limitante al derecho de propiedad debiera estar en la propia ley.

ARRIENDO. TÉRMINO DE CONTRATO DE ARRIENDO, SOLICITADO POR LA COMUNIDAD.

¿Puede la comunidad solicitar el término del contrato de arriendo al arrendatario de una unidad, por conflictos con los copropietarios?

El arriendo es un contrato civil entre el dueño de la unidad y su arrendatario. En algunos reglamentos de copropiedad se puede contemplar alguna limitación al derecho de propiedad del arrendador y en este sentido el arriendo de la unidad se efectuaría previa autorización del Comité, Asamblea o Administrador. En principio la comunidad no tendría facultades al tratarse de un contrato firmado entre el arrendador y arrendatario. Pero si el reglamento de copropiedad lo señala, la comunidad podría solicitar el término de contrato, cuya gestión debiera realizarse a través del arrendador.

Sin embargo, ante conflictos con los copropietarios se podría poner en conocimiento del arrendador dicha situación y así la comunidad podría solicitar el término del contrato, cuya gestión debiera realizarse a través del arrendador. En los casos en que el reglamento lo contemple se operará de acuerdo a éste.

ASADO EN LA TERRAZA DE UN DEPARTAMENTO.

¿Se puede hacer o autorizar un asado en la terraza de un departamento de un edificio?

Si el respectivo reglamento no lo prohíbe se podría entender que se podría realizar, o bien, prohibir con la respectiva modificación de reglamento.

Sin embargo, la propia ley 19.537, Art. 32, inciso 2do., dispone que "... las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila ... tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio... ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes".

Si se usara como combustible el gas hay que recordar que la Superintendencia de Electricidad y Combustible, prohíbe el uso de cilindros de gas en edificaciones de

más de 6 pisos. Si se trata de condominios de hasta 6 pisos, sólo se usarían cilindros para estufas móviles no considerándose ningún tipo de artefacto como asador, por lo que se encontrarían en dicho caso prohibidos. Hay que tener presente también que el respectivo seguro de incendio, en la mayoría de los casos no cubre los casos de incendio en terrazas por causa de asados y otros ni por el almacenamiento de cilindros en cualquiera de las unidades en que existen dichos artefactos.

ASAMBLEA. CITACIÓN A ASAMBLEA. COPROPIETARIOS HÁBILES E INHÁBILES.

¿Puede el presidente del comité de administración citar a una asamblea de copropietarios, sólo a los copropietarios?

El Art. 20 de la ley 19.537, señala: “Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas, sea personalmente o debidamente representado, según esté establecido en el reglamento de copropiedad.”

En este sentido la asistencia a la asamblea respectiva no sólo es una obligación si no también un derecho, con la única observación que este derecho podría entenderse limitado por el hecho de estar o no al día en el pago de sus gastos comunes, lo que lo habilitaría o no para participar en las decisiones de la asamblea, decisiones tomadas a través de la votación.

En consecuencia, el presidente del comité de administración debe citar a todos los copropietarios, sea personalmente o mediante carta certificada, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince días, indicándose el lugar, día y hora de la celebración de la asamblea, teniendo en claro que en ella votarán, en las decisiones comunitarias, sólo los copropietarios hábiles es decir, los que estén al día en el pago de los gastos comunes.

ASAMBLEA. CITACIÓN Y CONVOCATORIA A ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

¿Cómo debe hacerse la citación y convocatoria a asamblea de copropietarios?

De acuerdo a la propia ley, artículos 18, 19, y 33 y al artículo 21 del reglamento de la ley, se puede concluir que la citación y convocatoria a asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios debe hacerse personalmente o mediante carta certificada, con una anticipación mínima de 5 días y que no exceda de 15, indicando lugar, día y hora de la celebración de la asamblea.

ASAMBLEA. PLAZO ENTRE LA PRIMERA Y SEGUNDA CITACIÓN EN ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS.

¿Qué plazo establece la ley de copropiedad inmobiliaria entre la primera y segunda citación, en una asamblea extraordinaria?

La ley de copropiedad inmobiliaria establece un plazo no inferior a 5 ni superior a 15 días, entre la primera y segunda citación, para las asambleas extraordinarias.

ASAMBLEA. PLAZO ENTRE LA PRIMERA Y SEGUNDA CITACIÓN EN ASAMBLEAS ORDINARIAS.

¿Qué plazo fija la ley de copropiedad inmobiliaria entre la primera y segunda citación, en las asambleas ordinarias?

La ley de copropiedad inmobiliaria establece un plazo no inferior a 5 ni superior a 15 días, entre la primera y segunda citación, para las asambleas extraordinarias.

ASAMBLEA. REPRESENTACIÓN DE COPROPIETARIO EN ASAMBLEA.

¿Quién puede representar al copropietario en una asamblea de comunidad?

La obligación de la asistencia a las asambleas recae en el copropietario, Art. 20 de la ley 19.537. Si él no puede hacer uso de este derecho y obligación puede ser representado en ella. La representación debe entenderse sólo para una asamblea. La reglamentación no distingue entre representante extraño o no a la comunidad y por ende podría procederse indistintamente.

El representante es la persona que tiene poder para representar al respectivo copropietario en la forma que se establezca en el respectivo reglamento de copropiedad.

Si el representante del copropietario es el arrendatario, tal facultad debe constar en el respectivo contrato de arriendo.

También podría representar al copropietario en una asamblea, su propio cónyuge.

ASAMBLEA. QUIENES PUEDEN CITAR A ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

¿Quiénes pueden citar a asamblea de copropietarios?

La obligación de la asistencia a las asambleas recae en el copropietario, Art. 20 de la ley 19.537. Si él no puede hacer uso de este derecho y obligación puede ser representado en ella. La representación debe entenderse sólo para una asamblea. La reglamentación no distingue entre representante extraño o no a la comunidad y por ende podría procederse indistintamente.

El representante es la persona que tiene poder para representar al respectivo copropietario en la forma que se establezca en el respectivo reglamento de copropiedad.

Si el representante del copropietario es el arrendatario, tal facultad debe constar en el respectivo contrato de arriendo.

También podría representar al copropietario en una asamblea, su propio cónyuge.

BIENES DE DOMINIO COMÚN. DERECHOS SOBRE ELLOS.

¿Qué derechos tengo sobre los bienes de dominio común?

Sobre los elementos de dominio común existe un derecho de copropiedad de todos y cada uno de los copropietarios. Cada propietario tiene un derecho cuotativo sobre los bienes de dominio común, determinado en el respectivo reglamento de copropiedad. En consecuencia ningún copropietario es propietario de alguna parte específica de tales bienes. No existe en este caso la facultad de disposición material sobre dicho bien.

El principal derecho de todos y cada uno de los propietarios sobre los bienes de dominio común, es el servirse de ellos en la forma que lo indique el propio reglamento de copropiedad, o de acuerdo a su destino. Este derecho de uso no es renunciable, ya que es la base o esencia del régimen de copropiedad inmobiliaria. Otro es el derecho de goce. Es la facultad de aprovechar el bien de dominio común en provecho individual, al igual que cada uno de los copropietarios. Si algún copropietario no usa ni aprovecha este bien de dominio común, por algún tiempo, o cualquier motivo, no lo exime de la obligación de pagar los gastos comunes.

BIENES Y ESPACIOS DE DOMINIO COMÚN. REGULACIÓN EN EL USO.

¿Se puede regular el uso de los bienes o espacios de dominio común, como parque, piscina, y otros, disponiendo incluso horario para su uso, paseo de niños y de mascotas?

Cada copropietario puede servirse de los bienes de dominio común en la forma dispuesta en el reglamento de copropiedad, por lo tanto en este documento puede

establecerse, a su vez limitaciones y restricciones en el uso y goce de estos bienes.

Si el reglamento nada dice al respecto, podría entenderse que es un acuerdo de comité o de asamblea, tomado para una mejor convivencia.

CAMBIO DE DESTINO DE UNA UNIDAD DEL CONDOMINIO.

¿Puede cambiarse el destino de una unidad, sólo con la solicitud de autorización o determinación del propietario?

El Art. 17º, número 2, de la ley 19.537, señala que el cambio de destino de una unidad de la copropiedad, sólo será tratada en una asamblea extraordinaria, con quórum de 80% en primera y segunda citación, y aprobado el cambio de destino con un 75% de los derechos del condominio, situación que no se cumple en este caso.

Por otra parte, el nuevo destino deberá estar permitido en el plano regulador, gestionar el permiso en la Dirección de Obras Municipales y pagar los impuestos si correspondiera.

CILINDROS DE GAS. PROHIBICIÓN DE USO DE CILINDROS DE GAS EN LA COMUNIDAD.

¿La asamblea de copropietarios tiene facultades para prohibir el uso de cilindros de gas en alguna de las unidades del condominio?

En términos estrictos, siempre que el reglamento no lo prohíba, la asamblea de copropietarios puede prohibir transitoria y brevemente el uso de cilindros de gas en la comunidad, sólo en el período suficiente para convocar a una sesión extraordinaria para acordar o rechazar tal medida

- Se requiere de la realización de una asamblea extraordinaria para acordar la aprobación de la modificación del reglamento.
- La aprobación de la modificación requiere del 75% de los derechos del condominio.
- Requiere de la asistencia mínima de 80% de los derechos de la comunidad en primera citación y 60% de los derechos de la comunidad en segunda citación.

- La citación realizada en un plazo mínimo de 5 días y máximo de 15 días de antelación.
- Requiere de la asistencia de un notario.

Hay que recordar además que la Superintendencia de Electricidad y Combustible prohíbe el uso de cilindros en aquellos edificios de más de 6 pisos, que tengan red de distribución de gas.

Si se trata de viviendas sociales de hasta 6 pisos, que cumplan con la normativa vigente de construcción, instalación y mantención de cilindros de gas, los cilindros portátiles sólo se podrían usar en estufas móviles no contemplando autorización para otro tipo de artefactos, ejemplo: cocinas.

Por otra parte, el Art. 32 señala que se encuentra absolutamente prohibido ingresar, mantener, guardar y utilizar todo tipo de cilindros de gas licuado, parafina u otros elementos inflamables en las unidades del edificio o condominio. El administrador puede adoptar las medidas para precaver la ocurrencia de accidentes y que estas queden establecidas en el respectivo reglamento de copropiedad. Si así se acordara, debe establecerse la modificación en el reglamento.

COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

¿Qué atribuciones u obligaciones tiene el Comité de Administración?

Las atribuciones que tiene el Comité de Administración son las siguientes:

- Representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto en materias de asamblea extraordinaria.
- Aplicación de multas contempladas en el reglamento de copropiedad.
- Dictación de normas que faciliten el buen orden y administración del condominio.
- Autorizar el corte de suministro eléctrico a deudores morosos.
- Aprobación de presupuestos estimativos de gastos comunes.
- Depósito de fondo de reserva.
- Convocar a sesiones extraordinarias.
- Determinar el lugar de las celebraciones de las asambleas.
- Firmar el libro de actas.
- Abrir cuenta corriente o de ahorro y actuar en ellas.

- Solicitar al administrador la rendición de cuentas.
- Configurar el título ejecutivo.
- Denunciar infracciones en el respectivo Juzgado de Policía Local.
- Confeccionar planes de emergencia.
- Fijar plazos para efectuar reparaciones de desperfectos al propietario de una unidad.
- Revisión obligatoria de ductos e instalaciones de gas del condominio.

COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. DESIGNACIÓN.

¿Qué requisitos se deben cumplir para la designación de un nuevo comité administración?

1.- Designación:

El Art. 21 de la ley y el 24 del reglamento de la ley sobre copropiedad inmobiliaria, limita la designación de los miembros del Comité de Administración al disponer que sólo pueden ser designados miembros:

- las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges,
- los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio y que cuenten con un mandato general de administración.

El Art. 21 es restrictivo al señalar que “sólo podrían ser designados miembros del Comité de Administración las personas que en él se indican, disposición que no menciona al arrendatario u ocupante.

2.- Tener la calidad de copropietario hábil . Sólo los copropietarios hábiles pueden optar a cargos de representación de la comunidad, es decir aquéllos que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes.

3.- Número de miembros. El Art. 21 dispone que el Comité de Administración debe estar compuesto por al menos tres personas. Entonces no podría estar compuesto por menos de 3, pero podría estarlo por un número superior. Es recomendable que el número de integrantes sea impar, para el caso que haya votos divididos al interior del comité. Para los condominios sociales el número de integrantes mínimo es de seis miembros. Se sugiere de igual manera que se elija un número impar.

4.- Remoción de los miembros del Comité de Administración. La remoción total o parcial de los miembros del Comité de Administración constituye una materia que debe ser tratada en una asamblea extraordinaria, con asistencia de a lo menos del 80% de los derechos de la comunidad, en primera citación, y en segunda con a lo menos el 60 % de ellos, y adoptándose los acuerdos en el voto favorable del 75% de los derechos del condominio. Podría hacerse también esta remoción total o parcial a través de una consulta por escrito. El plazo entre la primera y segunda citación no debe ser inferior a 5 días ni superior a 15 días.

CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIÓN, REHABILITACIÓN O AMPLIACIÓN DEL CONDOMINIO. REQUISITOS.

¿Qué requisitos son necesarios para construir, demoler, rehabilitar o ampliar en un condominio?

Los requisitos para construir, demoler, rehabilitar, o ampliar en un condominio son los siguientes:

- Acuerdo de asamblea extraordinaria de copropiedad, con las siguientes exigencias:
- Quórum de funcionamiento; 80% de asistencia de los derechos en el condominio, por lo menos.
- Quórum para tomar acuerdo: el acuerdo con voto favorable de los asistentes que representen al menos el 75% de los derechos en el condominio.
- Presencia de notario público.
- Permiso de la Dirección de Obras Municipales.
- Pago de derechos municipales.

CONSTRUCCIÓN, EN ESPACIO COMÚN, AUTORIZADA POR EL ADMINISTRADOR.

¿Puede el administrador autorizar una construcción particular en área de dominio común?

El administrador no está facultado para ceder un espacio de dominio común a un copropietario en particular, para que construya en su beneficio.

Los bienes de dominio común están definidos claramente en la ley 19.537, Art. 21º, número 3, letras a), b), c) d) y e) y “son aquéllos que en el edificio sean

necesarios para la sustentación o conservación, y aquéllos destinados al uso y disfrute de los copropietarios en común, en relación con sus respectivos apartamentos”. Este artículo además los establece e indica cuáles son.

Es derecho de todos y de cada uno de los copropietarios el uso y goce de ellos. Servirse de ellos en la forma que lo indique el propio reglamento de copropiedad y según su destino y sin perjuicio del uso de los otros copropietarios.

Estas partes comunes pueden ser vendidas, permutadas o donadas, siempre que se haga en las condiciones que la ley establece, o sea que se enajene conjuntamente con las partes privativas, de las cuales son inseparables.

El Art. 14 de la ley 19.537, inciso 3º permite excepcionalmente enajenar, arrendar o gravar los bienes de dominio común, previo acuerdo de asamblea de copropietarios, solamente cuando se encuentre en cualquiera de las situaciones que dicho artículo lo señala. En ningún caso, ceder a título de nada y sin acuerdo de reglamento ni de asamblea.

Ahora bien si en este caso la construcción implica cambio de destino de la unidad de dominio común, ésta debe estar contemplada en el reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios.

En consecuencia el administrador no tiene facultades para ceder en cualquier calidad un espacio de dominio común. Todo acuerdo pasa por el propio reglamento o por la decisión de la asamblea, incluso si esta cesión implica cambio de destino de la unidad. Recordar que el Art. 13 señala que las construcciones en bienes comunes, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o en su defecto, a lo que determine la propia asamblea.

CONSTRUCCIÓN EN ESPACIO DE DOMINIO COMÚN, OTORGADO EN USO Y GOCE EXCLUSIVO. AUTORIZACIÓN.

¿Copropietario puede construir terraza en espacio de dominio común otorgado en uso y goce exclusivo, sin autorización de la asamblea ni de nadie?

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

El Art. 17, inciso 5º, número 7 señala que las construcciones en los bienes de dominio común, alteraciones y cambio de destino de dichos bienes, incluso los asignados en uso y goce exclusivo, serán tratados en sesiones extraordinarias de

asamblea, es decir: sujetarse a las normas previstas en el respectivo reglamento de copropiedad, acuerdo de asamblea extraordinaria; quórum de funcionamiento; quórum calificado; presencia de notario; permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta construcción está limitada a que ella no puede alterar la calidad de común que tiene el bien, es decir dicho bien no puede dejar de ser común.

CONSULTA POR ESCRITO. REQUISITOS.

¿En qué casos y qué requisitos se deben cumplir en la consulta por escrito?

Las consultas por escrito proceden sólo en las materias, que se encuentran indicadas en el Art. 17° de la ley 19.537 número 2,3, 4, 5, 6.

La consulta entregada a los copropietarios debe cumplir con los siguientes requisitos: debe ser firmada por el presidente del comité de administración y el administrador; notificada personalmente o por carta certificada, a cada uno de los copropietarios debiendo ser acompañada de los antecedentes de la materia sujeta a aprobación. Para la aprobación se requiere de un 75% de los derechos del condominio, protocolización de los antecedentes que respalden el acuerdo, mediante una escritura. Si la consulta es rechazada, no se podrá insistir antes de 6 meses.

Procede en los siguientes casos:

- Modificación de reglamento de copropiedad, salvo que altere los derechos del condominio.
- Construcciones en bienes comunes, alteraciones y cambio de destino de dichos bienes, incluso los asignados en uso y goce exclusivo.
- 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 seis cuotas de gastos ordinarios del total del condominio.
- La administración conjunta de dos o más condominios para establecer sub administraciones en un mismo condominio.

DERECHO DE PROPIEDAD DE UNA UNIDAD DEL CONDOMINIO.

¿Qué limitaciones tiene el derecho de propiedad en una unidad de un condominio acogido a la ley de copropiedad inmobiliaria?

Las limitaciones al derecho de propiedad, Art. 32 de la ley, son las siguientes:

- Las unidades deben usarse en forma ordenada y tranquila.

- Las unidades no pueden servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquéllos a que el condominio esté destinado, según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

- No se puede ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades.

- No se pueden provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, y

- No se pueden almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

Puede denunciar las infracciones antes indicadas, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada.

La acción judicial deberá ser iniciada en contra del infractor, sin perjuicio de que el propietario de la respectiva unidad, si estuviese en arriendo, sea solidariamente responsable del pago de las multas e indemnizaciones por las infracciones a las obligaciones del artículo en comento, y a la vez de su derecho de repetir contra el infractor.

El plazo para interponer la denuncia es de tres siguientes meses a la ocurrencia de la infracción.

El correspondiente juez de policía local sancionará al infractor con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia, entendiéndose por tal cuando se haya cometido la misma infracción, aunque ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez que condenó al pago de la primera multa.

La aplicación de la multa es sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

ESPACIO DE DOMINIO COMÚN. ARREGLOS EN ESPACIO COMÚN.

¿Puede un copropietario prohibir el ingreso por su unidad, a un espacio común, para efectuar arreglos o reparaciones, si el reglamento respectivo así lo estipula?

Si el reglamento así lo estipula y señala, dicho copropietario no puede prohibir la entrada o ingreso a un espacio común por su propiedad.

El reglamento es parte de la normativa de la vida en comunidad. Al momento de comprar o arrendar la propiedad, el copropietario o arrendatario se adhiere automáticamente a la ley sobre copropiedad inmobiliaria, a su reglamento y al propio reglamento de esa comunidad y en consecuencia estará obligado a cumplirlos.

ESPACIO DE DOMINIO COMÚN DE USO EXCLUSIVO. MANTENCIÓN DE ESPACIO COMÚN DE USO EXCLUSIVO.

¿De quién es la responsabilidad de la mantención de un espacio común de uso exclusivo?

Cada copropietario es dueño exclusivo de su unidad y copropietario o comunero de los bienes de dominio común. El titular de la respectiva unidad sea departamento, bodega o estacionamiento, sometida a la ley de copropiedad, goza del derecho de propiedad o dominio exclusivo y absoluto sobre él. En consecuencia puede ejercer sobre el mismo, el uso, goce y disposición y nadie puede oponerse a éste. Sólo podría tener como limitante la propia ley y el derecho ajeno. La ley 19.537, Art. 32 podría limitar este derecho de propiedad al señalar que las unidades deben usarse en forma ordenada, tranquila y que no se podrá ejecutar actos que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad y habilitación del condominio.

ESTACIONAMIENTO. ARRIENDO DE ESTACIONAMIENTO.

¿Puede un arrendatario dar en arriendo uno o más estacionamientos de su propiedad a tercero, ajeno o ajenos a la comunidad?

Los bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo, no pertenecen a toda la comunidad y el derecho de uso y goce pertenece exclusivamente a uno o más copropietarios. No deja de ser bien común, por lo que el copropietario no puede ejercer actos de dominio total sobre dicho bien. La mantención ordinaria de espacios comunes de uso exclusivo, corresponde al vecino copropietario titular de los derechos de uso y goce exclusivo, pero aquéllas que involucran un gasto importante, y que van más allá del debido cuidado, corresponden a la comunidad, ya que ésta es la única propietaria de dicho espacio. Para mayor claridad el Art. 2º de la ley 19.537, señala y define los gastos comunes de mantención.

FILTRACIÓN EN DEPARTAMENTO SUPERIOR, CAUSA DAÑOS EN DEPARTAMENTO INFERIOR.

¿Quién responde por los daños en el departamento inferior?

De acuerdo a lo previsto en la ley 19.537, Art. 32, las unidades deben usarse sin perjudicar a los demás copropietarios, y a ello hay que agregar que el Art. 36,

inciso 5 permite intervenir en casos urgentes. Atendido lo anterior implica que si la filtración se origina en un bien particular, responde el propietario de arriba. De ser en bienes comunes será de responsabilidad de la comunidad.

Un fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago recaído en un recurso de protección del dueño de departamento inferior, dañado por filtración de departamento superior, y ante la negativa de responder por los daños, señala que ésto constituye una ilegalidad que rompe la debida convivencia social que debe existir entre las personas que ocupan distintos departamentos de un mismo edificio. Se vulnera en la especie el derecho de dominio, causa daño a éste e imposibilita al dueño de ejercer el derecho a gozar del inmueble. El fallo sentencia que el dueño del departamento superior debe efectuar en su departamento las reparaciones necesarias para evitar que se sigan sucediendo daños en la propiedad inferior.

FONDO DE RESERVA. CARACTERÍSTICAS.

¿Qué es el fondo de reserva y cómo se utiliza? Para utilizarlo, ¿Es necesario el acuerdo de la asamblea o el administrador tiene la facultad de decidir sobre su utilización?

El fondo común de reserva es un fondo en dinero dispuesto para atender reparaciones de los bienes de dominio común o gastos comunes urgentes o imprevistos.

Este fondo común de reserva está dispuesto en el Art. 7 de la ley 19.537, señalándose la obligatoriedad de su formación y además de su mantención.

Este fondo se formará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que sean fijados en asamblea extraordinaria de copropietarios, además con el producto de las multas e intereses que deban pagar en su caso los copropietarios y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que alude el Art. 13, inciso 2º.

El fondo de reserva constituye una expensa o gasto común, por lo que sigue su misma suerte, en relación a su cobro, morosidad y calidad de interesado que exige la ley para participar en las asambleas de copropiedad.

Si se considera que el gasto en que va a incurrir la comunidad es extraordinario, debe ser acordado por asamblea extraordinaria de copropietarios, es decir requiriendo:

- quórum de funcionamiento,

- quórum para tomar acuerdo

Si el gasto o inversión extraordinaria excede en un período de 12 meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio, puede ser objeto de consulta por escrito, en los términos que lo indica el Art. 17, inciso 6° de la ley de copropiedad.

Si los gastos o inversiones no exceden en un período de 12 meses del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios, éstos pueden ser aprobados en sesión ordinaria de copropietarios o por el Comité de Administración. En consecuencia, el uso del fondo de reserva dependiendo de la cantidad a utilizar, podría ser autorizado por la propia asamblea de copropietarios.

GASTOS COMUNES. ALZA DE GASTOS COMUNES.

¿La Administración puede subir los gastos comunes, sin previo aviso y/o sin acuerdo de la asamblea?

Le corresponde al administrador efectuar la determinación, cálculo y cobro de los gastos comunes, de conformidad a la normativa, ley 19.537, reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. Al respecto el administrador puede confeccionar un presupuesto estimativo de gastos comunes, por períodos mensuales anticipados, el que debe ser aprobado por el Comité de Administración.

Pero si los gastos comunes no están fijados estimativamente, con el cobro de ellos se recuperarán los gastos de mantención, reparación y administración ocurridos en el mes anterior, los que frecuentemente no son iguales a otros meses. Por consiguiente, en estos casos el administrador lo único que hará es recaudar y recuperar esos gastos. Así pueden subir o bajar de un mes a otro.

GASTOS COMUNES. APLICACIÓN DE MULTA E INTERÉS EN PAGO DE GASTOS COMUNES ATRASADOS.

¿Puede aplicarse multa e interés a un gasto común pagado, pero atrasado?

El Art. 5° de la ley de Copropiedad Inmobiliaria sanciona el no cumplimiento o atraso en el pago de los correspondientes gastos comunes. Se señala además que la deuda devengará el interés máximo convencional o el inferior que establezca el reglamento de copropiedad. También y de acuerdo al Art. 28 de la

misma ley, los copropietarios pueden convenir en el reglamento de la comunidad multas por el no cumplimiento de la obligación de pago.

Generalmente el reglamento de copropiedad respectivo señala la forma en que se debe cobrar los gastos comunes y los cargos que genera en caso de no pago, sean intereses y/o multa, que se deben aplicar.

Si el reglamento de copropiedad dispone que se debe aplicar multa e intereses al pago de gastos comunes atrasados, la administración debe dar cumplimiento a esta disposición.

GASTOS COMUNES. APLICACIÓN DE MULTAS POR NO PAGO DE GASTOS COMUNES.

¿Puede el Comité de Administración fijar multas por atraso en el pago de los gastos comunes?

El Art. 28 de la ley 19.537, establece que los copropietarios deberán acordar un reglamento con los objetivos que se mencionan y que en la letra e) del mismo artículo 28, señala que deberá establecerse lo concerniente a las multas por incumplimiento de obligaciones.

Si se considera que pagar los gastos comunes con atraso es incumplimiento de obligaciones, los copropietarios podrán fijar en el respectivo reglamento de copropiedad multas por este tema.

Sobre el monto de la multa no hay límite, aunque para el abogado señor José Manuel Figueroa Valdés, este monto unido al interés aplicado por el mismo incumplimiento, no pago oportuno de los gastos comunes, no debiera superar el interés máximo convencional. En tal caso debiera sentenciar el juez de policía local respectivo.

Mientras no figure por reglamento la multa, ésta no procederá, salvo lo contemplado en el Art. 32, en cuyo caso es el juez de policía local quien lo impone, quedando a beneficio municipal.

GASTOS COMUNES. ARRENDATARIO Y PAGO DE GASTOS COMUNES.

¿El arrendatario está obligado a pagar como gastos comunes todos los gastos del condominio que sean pasados como tales?

El Art. 4º de la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, dispone que el pago de los gastos comunes, sean ordinarios o extraordinarios, es una obligación del copropietario de la respectiva unidad. El propietario, en caso de arriendo puede convenir en el respectivo contrato de arriendo que dichos gastos sean pagados

por el arrendatario. Si no está explicitado en el contrato de arriendo y el arrendatario no paga, el propietario debe dar cumplimiento a la obligación del pago, por ser él, el responsable frente a la comunidad.

GASTOS COMUNES. MORA EN PAGO DE CUOTA DE FONDO COMÚN DE RESERVA.

¿El no pago de cuota de fondo común de reserva, inhabilita a copropietario para asistir y votar en asamblea de copropietario?

El Art. 20 de la ley 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria dispone que sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo en aquellas materias en que se exige unanimidad.

El Art. 2º define al copropietario hábil a aquel que se encuentra al día en el pago de los gastos comunes.

Por otra parte el fondo común de reserva constituye una expensa o gasto común, por lo que debe seguir la misma suerte de éste, en cuanto a su cobro y morosidad, que exige la ley para participar en las asambleas de copropietarios.

En consecuencia, el no pago de cuota de fondo común de reserva hace perder al copropietario su calidad de hábil.

GASTOS COMUNES. MORA RECONOCIDA EN PAGO DE GASTOS COMUNES.

¿Copropietario que reconoce mora en pago de gastos comunes puede participar activamente en asamblea de copropietarios?

Por regla general, para asistir válidamente a las asambleas de copropietarios es requisito encontrarse al día en el pago de los gastos comunes.

Pero de manera especial, si un copropietario que se encuentra en mora en el pago de los gastos comunes, reconoce dicha deuda y la administración del condominio le concede plazo para el pago, él no se encuentra en mora, pudiendo en consecuencia asistir válidamente a las asambleas respectivas.

GASTOS COMUNES. PAGO DE GASTOS COMUNES POR CONSIGNACIÓN.

No estoy de acuerdo con algunos cobros en los gastos comunes. ¿Dónde puedo pagar, hasta que se me aclare la situación, si el administrador no recibe el dinero?

De acuerdo a lo previsto en el Código Civil, se podría consignar ese pago en la Tesorería General de la República, o en una notaría. Sin embargo ello no implica el pago de los gastos comunes, lo que podría traer otras consecuencias jurídicas.

Por otra parte es al administrador a quien le corresponde la recaudación de los gastos comunes, salvo que el propio Comité de Administración la encomiende a otras entidades de derecho público o privado, que obviamente estén facultadas para prestar este servicio, Art. 16, inciso 3° del reglamento de la ley.

GASTOS COMUNES. PROCEDENCIA DE COBRO DE GASTOS COMUNES CON EFECTO RETROACTIVO, CUYO PAGO O COBRO NO SE HA EFECTUADO NUNCA.

¿Puede la comunidad cobrar con efecto retroactivo, por uso y goce de espacio común exclusivo, cuyo pago o cobro no se ha efectuado nunca y que está indicado en el reglamento de copropiedad?

Al estar dispuesto en el reglamento de copropiedad, es obligación de las partes, administrador y copropietario, cobrar y pagar. Si no se cobró ni pagó, eventualmente podría hacerlo siempre y cuando no se encuentre prescrito de acuerdo a las reglas generales del derecho.

GASTOS COMUNES. PRORRATEO DE ACUERDO A LA UBICACIÓN DE LAS UNIDAD EN EL CONDOMINIO.

¿Puede prorratearse el pago/cobro de gastos comunes de acuerdo a la ubicación de una unidad en el condominio?

El prorrateo depende de lo establecido en el Reglamento de Copropiedad. Si el reglamento dispone que el prorrateo se haga de acuerdo a la ubicación de la unidad, generalmente comercial, la administración debe dar cumplimiento a esta disposición reglamentaria.

GASTOS COMUNES. SUSPENSIÓN DEL SERVICIO ELÉCTRICO, DE AGUA Y DE GAS A UN COPROPIETARIO MOROSO EN UN PAGO DE LOS GASTOS COMUNES.

¿Puede el administrador suspender el servicio eléctrico, de agua y de gas a un copropietario moroso en un pago de cuota de los gastos comunes?

No. La ley 19.537 señala que el reglamento de copropiedad podría autorizar al administrador para que suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico, a aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas de los gastos comunes, requisito que no se cumple en la especie.

GASTOS COMUNES. SUSPENSIÓN DEL SERVICIO ELÉCTRICO POR NO PAGO DE LOS GASTOS COMUNES.

¿El administrador puede suspender o solicitar la suspensión del servicio eléctrico, por demora de 1 mes en el pago de gastos comunes?

La ley 19.537 en su Art. 5º, inciso 3º, señala que 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, a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentran morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de los gastos comunes.

Para proceder al corte o suspensión del servicio eléctrico se requiere:
- Que se trate de unidades cuyos propietarios estén morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas.

- Que esté estipulado en el respectivo reglamento de copropiedad de la comunidad. Si no está consignada esta medida, no podrá efectuarse el referido corte.

- Que el administrador tenga la autorización respectiva.

- Que exista un acuerdo previo del Comité de Administración para cortar o solicitar el corte, para cada caso en particular.

Si es el administrador quien suspenda, será preciso que el condominio disponga de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio.

Si no lo tuviese, serán las empresas que suministran el servicio quienes suspendan el servicio a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración para cada caso en particular.

JUZGADO DE POLICÍA LOCAL. MATERIAS.

¿Qué materias le corresponde conocer al Juzgado de Policía Local en copropiedad inmobiliaria?

Al juez de Policía Local le corresponde conocer las siguientes materias:

- De las contiendas que se promuevan entre los copropietarios relativas a la administración del respectivo condominio.

- De las contiendas que se promuevan entre los copropietarios y el administrador relativas a la administración del respectivo condominio.

- Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción a las normas de la ley de Copropiedad Inmobiliaria y de su reglamento o de los reglamentos de copropiedad a petición de cualquier copropietario.

- Hay que recordar que las asambleas de copropietarios deben llevarse a efecto cumpliendo una serie de normas relativas a la convocatoria, citación, quórum de funcionamiento, quórum para tomar acuerdos, distinguiendo si se trata de primera o segunda citación, y si es una sesión ordinaria o extraordinaria, etc.

- Citar a asamblea de copropietarios. La citación a una asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios debe ser efectuada, normalmente, por los copropietarios mismos, por el Comité de Administración o por el Administrador.

- Excepcionalmente, la citación se efectuará judicialmente, en dos circunstancias:

1.- Si no se reúnen los quórum necesarios para sesionar o para tomar acuerdos, en cuyo caso el administrador o cualquier copropietario puede recurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33 de la ley de Copropiedad Inmobiliaria, artículo 19, inciso 6º,.

2.- La situación establecida en el Art. 33, letra b), que consagra la facultad del juez de policía local correspondiente, a petición de cualquier copropietario, de citar a asamblea 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.

La citación a la asamblea, en este caso, debe notificarse a todos los copropietarios mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado en la oficina de administración. Para los efectos, el administrador, a requerimiento del juez, debe poner a disposición del tribunal la nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados, dentro de los 5 días siguientes desde que

le fuera solicitada, y si así no lo hiciere, el tribunal le puede aplicar la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32 de la ley de copropiedad.

Esta asamblea debe realizarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerde, otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, debiendo asistir un Notario Público, como ministro de fe, el que debe ser remunerado por los copropietarios y, a quien le corresponde levantar acta de lo actuado, sin que sea necesario que a ella asista el juez que la hubiera convocado.

Es del caso señalar que esta asamblea, según lo dispone el inciso 3° del artículo 8° de la ley, se celebrará con sólo los que concurren, de conformidad con el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, pero para la adopción de los acuerdos se requerirán los quórum que correspondan según la naturaleza de la materia incluida en la convocatoria.

Exigir al administrador someter a la aprobación de la asamblea las rendiciones de cuentas. Una obligación esencial del administrador es el rendir cuenta documentada de su gestión. El juez de policía local, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 33, letra c), puede exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios las rendiciones de cuenta, fijándole plazo para ello, y en caso de infracción aplicarse la multa establecida en el propio artículo 33, es decir, una multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia.

Adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales, artículo 33, letra d). Esta es una facultad amplísima que les otorga la ley a los jueces de policía local.

LIBRO DE ACTAS. CUSTODIA DEL LIBRO DE ACTAS.

¿En poder de quién debe estar o permanecer el libro de actas de las asambleas de la comunidad?

El Art. 20 de la ley 19.537, establece que el libro de actas foliado y firmado por todos los miembros del Comité de Administración o por aquellos copropietarios que la asamblea designe, quedará bajo la custodia del presidente del Comité de Administración. La infracción a esta disposición será multada en una a tres UTM., la que se puede duplicar en caso de reincidencia.

MASCOTAS. TENENCIA DE MASCOTAS.

¿Puede el Comité de Administración prohibir la tenencia de mascotas en una comunidad de copropietarios, si el reglamento nada dice al respecto?

No. El Comité no puede prohibir la tenencia de mascotas en la copropiedad si el respectivo reglamento no lo expresa. Se debe recordar que la Ley 19.537 no lo prohíbe. Si el Comité desea prohibirlas, debe modificarse el reglamento de copropiedad y para ello cumplir con todas las exigencias que se señala en la ley.

Es decir:

- Citación y realización de una asamblea extraordinaria, donde se apruebe o rechace la modificación.
- Asistencia mínima del 80% de los derechos del condominio en primera citación y 60% en la segunda.
- Aprobación de la modificación con el 75% de los derechos de los asistentes.
- La citación a dicha asamblea debe comunicarse con 5 a 15 días de antelación.
- Se requiere de la asistencia de notario.

MUNICIPALIDAD. FACULTAD DE LA MUNICIPALIDAD PARA INTERVENIR EN CONFLICTOS ENTRE COPROPIETARIOS O ENTRE ÉSTOS Y EL ADMINISTRADOR.

¿Puede la Municipalidad intervenir en los conflictos que se presentan entre copropietarios o entre éstos y el administrador?

El Art. 35 de la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, señala que la respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador y al efecto estará facultada para citar a reunión a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución. Lo anterior siempre que los vecinos de la comunidad así lo soliciten.

QUORUM DE ASISTENCIA PARA LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS.

¿Qué quórum de asistencia para las asambleas extraordinarias están establecidos en la ley de copropiedad inmobiliaria?

- a) Por regla general: La ley de copropiedad inmobiliaria establece mayoría del 75% de los derechos asistentes tanto en primera y en segunda citación.
- b) Quórum calificado Para adoptar acuerdos que incidan en las materias que a continuación se indican se requerirá, tanto en primera como en segunda citación, del 75% de los derechos en el condominio:
- c) Modificación del reglamento de copropiedad, salvo que dicha modificación incida en el porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, en cuyo caso requiere de la unanimidad de los copropietarios.
- Cambio de destino de las unidades del condominio
 - Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
 - Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de derechos sobre ellos.
 - Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
 - Petición a la Dirección de Obras Municipales para que deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

QUÓRUM DE ASISTENCIA PARA LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS.

¿Qué quórum de asistencia para las asambleas ordinarias están establecidos en la ley de copropiedad inmobiliaria?

Para las asambleas ordinarias la ley de copropiedad inmobiliaria establece mayoría absoluta de asistentes tanto en primera como en segunda citación.

QUÓRUM DE ACUERDO PARA LAS ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS.

¿Qué quórum de acuerdo para las asambleas extraordinarias están establecidos en la ley de copropiedad inmobiliaria?

Según la materia de que se trate, están establecidos los siguientes:

a) Por regla general:

1.- En primera citación, la asamblea se constituirá con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio.

2.- En la Segunda citación la asamblea se constituirá con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio.

b) Quórum calificado

Para tratar las materias que se señalan a continuación se requerirá para constituirse tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos el 80% de los derechos en el condominio:

- Modificación de reglamento de copropiedad.

- Cambio de destino de las unidades del condominio.

- Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de los bienes de dominio común.

- Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

- Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliación del condominio.

- Petición a la Dirección de Obras Municipales para que deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria o su modificación.

- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

c).- Quórum especial

Para tratar las modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes, se requerirá para constituirse la asistencia de la unanimidad y totalidad de los copropietarios, es decir, el 100% de los derechos en el condominio, artículo 19, inciso 4º de la ley, en relación al artículo 22, inciso 4º del reglamento de la ley.

El plazo entre la primera y segunda citación no puede ser inferior a cinco ni superior a 15 días, razón por la cual no es posible efectuar las sesiones extraordinarias de copropietarios en primera y segunda citación en el mismo día, a diferencia de lo que la ley establece para las sesiones ordinarias de acuerdo a lo anteriormente analizado.

QUÓRUM DE ASISTENCIA PARA LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS.

¿Qué quórum de asistencia para las asambleas ordinarias están establecidos en la ley de copropiedad inmobiliaria?

Para las asambleas ordinarias la ley de copropiedad inmobiliaria establece la asistencia de a lo menos del 60 % de los derechos del condominio, en primera citación.

En segunda citación la asamblea se realizará con las personas o copropietarios que concurran.

QUÓRUM ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

¿El reglamento de copropiedad puede establecer mayorías distintas a las establecidas en la ley de copropiedad inmobiliaria?

El reglamento de copropiedad puede establecer mayorías distintas a las

establecidas en la ley de copropiedad inmobiliaria, pero con las siguientes limitaciones:

- No puede contener mayorías inferiores a las establecidas en la ley.
- El primer reglamento no puede contener mayorías superiores a las establecidas en la ley.
- El reglamento de la comunidad puede ser modificado y establecerse en él sólo mayorías superiores a las indicadas en la ley.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

¿ Qué requisitos deben cumplirse para modificar el reglamento de copropiedad?

La modificación del reglamento de copropiedad, siempre requiere:

- Realización de una asamblea extraordinaria donde se apruebe o rechace la modificación del reglamento.
- Asistencia mínima del 80% de los derechos del condominio en primera citación y 60% en segunda.
- Aprobación de la modificación del reglamento con el mínimo del 75% de los derechos de los asistentes (Art.19 ENC. 2).
- La citación a dicha asamblea extraordinaria, debe ser realizada entre 5 y 15 días de antelación, Art. 18).
- Se requiere de la asistencia de un notario (Art. 20 Inc. 6).

Si se modifica el porcentaje de los derechos de los copropietarios en bienes de dominio común, requerirá la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y el voto UNANIME de los comuneros.

SEGURO DE INCENDIO.

¿Puede el administrador contratar un seguro de incendio que cubra los bienes de dominio común del edificio, sin consultar a la asamblea?

El Art. 36 de la ley de Copropiedad Inmobiliaria dispone que “salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponde a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándose el cobro de la primera correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.”

En consecuencia la obligación de la contratación de incendio recae en el copropietario, y de no hacerlo éste lo contratará el administrador, con cargo a los gastos comunes del respectivo copropietario.

La ley exige asegurar el condominio sólo contra el riesgo de incendio, lo que no impide que la asamblea de copropietarios, o cada copropietario en forma individual, asegure su unidad, además por otros riesgos.