

REGLAMENTO TIPO DE COPROPIEDAD PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

APRUEBA REGLAMENTO TIPO DE COPROPIEDAD PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

Diario Oficial de 17 de junio de 1998.

Santiago, 7 de abril de 1998. Hoy se resolvió lo que sigue:

Nº 230.- Visto: El Título IV de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en especial lo previsto en su artículo 43 y en el inciso primero de su artículo transitorio, dicto la siguiente

Resolución:

TITULO I DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 1º.- Apruébase el siguiente Reglamento Tipo de Copropiedad para los Condominios de Viviendas Sociales regidos por el Título IV de la Ley Nº 19.537, en adelante la ley.

Artículo 2º.- Para los efectos del presente reglamento se entenderá por unidades los inmuebles que forman parte de un condominio de viviendas sociales, sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

Las unidades que integran el condominio, como asimismo los bloques o sectores en que éste se divide, los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el plan regulador y los bienes de dominio común, deben singularizarse en los planos del condominio aprobados por el Director de Obras Municipales.

Artículo 3º.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 de la ley, el primer reglamento de copropiedad de un condominio de viviendas sociales deberá reducirse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, sea que éste se ajuste íntegramente al presente reglamento tipo o el que resulte de las

adaptaciones a éste que efectúe la persona natural o jurídica propietaria del condominio.

El cumplimiento de las formalidades señaladas en el inciso anterior constituye una exigencia previa para la obtención del certificado que declare acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Artículo 4º.- Los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales del Título IV de la ley. En lo no previsto en dicho Título y siempre que no se contradiga con lo establecido en él, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de la ley y en su reglamento.

TITULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES ENTRE LOS COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO

Artículo 5º.- El presente reglamento de copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del condominio. Las normas de este reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona que adquiera una de las unidades que conforman el condominio, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de esas unidades.

Artículo 6º.- Serán de cargo del respectivo propietario, las reparaciones y la mantención de la unidad de su dominio, 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 a la unidad y hasta la salida de la misma. No obstante lo anterior, no serán de cargo exclusivo de cada copropietario, las reparaciones y mantenciones de las instalaciones antes referidas, que deriven de la sustitución de instalaciones generales del condominio o sean consecuencia de desperfectos de la red central de ellas.

Los propietarios de unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no

sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades.

Si un copropietario fuere omiso en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan producir daño en otras unidades o en bienes de dominio común, el Comité de Administración le fijará un plazo al efecto. Si las reparaciones no se ejecutaren, transcurrido dicho plazo se procederá conforme a los incisos tercero y cuarto del artículo 32 de la ley.

Artículo 7º.- 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 que corresponden a los demás ocupantes del condominio.

Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que aquéllos a que el condominio está destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso quinto del art. 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus 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.

La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada con arreglo al artículo 32 de la ley. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, al administrador, si lo hubiere, o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medio, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

TITULO III DE LA SOLUCION DE LOS CONFLICTOS

Artículo 8º.- Las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del condominio, serán resueltas por el juez de policía local correspondiente, quien está facultado por la ley para adoptar todas las medidas necesarias tendientes a la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso anterior de cobro judicial de los gastos comunes, cuyo conocimiento corresponde al juez de letras respectivo conforme al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro 3º del Código de Procedimiento Civil, acorde con lo establecido en el inciso final del artículo 33 de la ley.

TITULO IV DE LOS BIENES DE USO COMUN

Artículo 9º.- Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la ley y al presente reglamento de copropiedad son de dominio común.

Son bienes de dominio común los señalados en el número 3 del artículo 2º de la ley.

TITULO V DEL DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

Artículo 10.- El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común es proporcional al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Los derechos de cada copropietarios en los bienes de dominio común son inseparables del dominio de su respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del condominio, gravamen o embargo de la unidad.

Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, sus formas de aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo que determine la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, cumpliendo en ambos casos con las normas legales y reglamentarias vigentes en la materia.

TITULO VI DE LOS DERECHOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVO

Artículo 11.- Con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e), del número 3 del artículo 2º de la ley. También podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en esas letras a) y b).

La asamblea de copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivo y en este último caso la asamblea de copropietarios determinará si tales aportes consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva.

Los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo acuerdo en contrario de la asamblea de copropietarios.

El copropietario titular de derechos de uso y goce exclusivos sólo podrá efectuar construcciones o alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su destino, con acuerdo previo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que se constituyan en favor de uno o más copropietarios, son inseparables del dominio de la respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad.

TITULO VII

DE LA ENAJENACION, ARRENDAMIENTO O GRAVAMEN DE BIENES DE DOMINIO COMUN

Artículo 12.- Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del art. 2º de la ley, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c).

No obstante lo anterior, aun cuando tales características se mantengan, con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum exigidos por la ley y su reglamento, se podrán enajenar los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º de la ley, sólo en favor de los copropietarios colindantes de dichos bienes.

Los recursos provenientes de los actos y contratos a que se refiere este artículo, incrementarán el fondo común de reserva. A los actos y contratos respectivos comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el presidente del Comité de Administración en representación de la asamblea de copropietarios.

Cuando se enajenare una unidad del condominio, el adquirente deberá ponerlo en conocimiento de la administración, exhibiendo o acompañando copia de la escritura respectiva con constancia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o copia de dicha inscripción.

TITULO VIII DE LA CONTRIBUCION A LOS GASTOS COMUNES

Artículo 13.- Cada copropietario deberá pagar oportunamente tanto los gastos comunes ordinarios como los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponde en los bienes de dominio común.

Se considerarán gastos comunes los señalados en los números 4 y 5 del artículo 2º de la ley.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio

de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición.

Si por no contribuirse oportunamente a los gastos comunes 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.

Los gastos comunes correspondientes a bienes o servicios destinados a servir únicamente a un sector del condominio, serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de esos copropietarios de concurrir al pago de los gastos comunes generales de todo el condominio.

Artículo 14.- Conforme al artículo 45 de la ley, cada copropietario deberá pagar, conjuntamente con la cuentas particulares de su unidad, correspondientes a servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones que constituyen bienes comunes. Para estos efectos la contribución que corresponde a cada una de las unidades del condominio será la indicada en el art. 13.

Artículo 15.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional que rige para las operaciones de crédito de dinero no reajustables.

El hecho de que algún copropietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común, o de que su unidad permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

Artículo 16.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad de las normas de la ley y su reglamento y a los acuerdos de la asamblea de copropietarios. En el correspondiente aviso de cobro deberá constar la proporción señalada en el artículo 13 de este reglamento en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. Este aviso de cobro deberá ser

remitido por el administrador dentro del mes anterior al que origina el cobro.

El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos mensuales anticipados para facilitar su cobro. Al término de cada período deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

La recaudación de los gastos comunes corresponderá al administrador, salvo que el Comité de Administración la encomiende a otras entidades de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio.

Artículo 17.- En la administración del condominio deberá considerarse la formación de fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios, y se incrementará con el producto de las multas e intereses y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común, que deban pagar, en su caso, los copropietarios.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. La cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso tercero del artículo 23 de la ley.

TITULO IX DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO

Párrafo 1º : De la asamblea

Artículo 18.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Serán aplicables en la especie todas las normas contenidas en la ley y su reglamento relativas a la asamblea, tales como oportunidad, periodicidad y lugar de su celebración, formalidades para su convocatoria, asuntos que podrán tratarse en ellas, quórum para su

constitución y para la adopción de acuerdos y demás atinentes a la materia.

Párrafo 2º : Del Comité de Administración

Artículo 19.- El Comité de Administración estará compuesto por seis personas y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité.

Se aplicarán al Comité de Administración las normas pertinentes de la ley y su reglamento.

El acta que contenga la nómina de miembros del Comité de Administración y sus direcciones deberá mantenerse bajo custodia del Presidente del Comité de Administración, quien deberá protocolizarla en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de acuerdo a lo previsto en el artículo 44 de la ley.

Párrafo 3º : Del administrador

Artículo 20.- La asamblea de copropietarios, en sesión ordinaria, podrá designar un administrador, pudiendo recaer esta designación en una persona natural o jurídica.

El administrador tendrá las facultades y obligaciones contempladas en la ley y su reglamento y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

Mientras se designa el administrador definitivo, el Servicio de Vivienda y Urbanización de la respectiva región podrá, conforme a la facultad que le otorga el art. 42 de la ley, designar por una sola vez un administrador provisional, que actuará durante su desempeño con las mismas facultades y obligaciones señaladas en el inciso anterior. El plazo del desempeño del administrador provisional no podrá exceder de seis meses, contados desde su designación.

El acta que contenga la designación del administrador y su dirección, quedará bajo custodia del Presidente del Comité de Administración, quien deberá protocolizarla en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a esta obligación será sancionada con multa, de acuerdo a lo previsto en el artículo 44 de la ley.

Párrafo 4º : De Las Subadministraciones

Artículo 21.- Si el condominio estuviere integrado por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer su propia subadministración, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren, debiendo siempre relacionarse con la administración central, aplicándose en lo demás las normas que se contienen en la ley y su reglamento para las subadministraciones.

Anótese, tómese razón y publíquese
Sergio Henríquez Díaz, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento
Berta A. Belmar Ruiz, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

www.condominios.cl