

OFICIO N° 165- 2020

INFORME PROYECTO DE LEY N° 30-2020

ANTECEDENTE: BOLETÍN N° 11.540-14

Santiago, treinta y uno de agosto de 2020

Por Oficio N° 106-2020, de fecha 18 de agosto de 2020, la Abogada Secretaria de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, por orden del Presidente de dicha Comisión Sr. Gonzalo Winter Etcheberry, puso en conocimiento de esta Corte Suprema el proyecto de ley sobre “Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria”, de conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 77 de la Constitución Política de la República y artículo 16 de la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional (Boletín N°11.540-14).

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión de 31 de agosto en curso, presidida por su titular señor Guillermo Silva Gundelach y con la asistencia de los Ministros señores Muñoz G., Künsemüller y Brito, señoras Maggi, Egnem y Sandoval, señores Fuentes y Blanco, señora Chevesich, señor Aránguiz, señora Muñoz S., señores Valderrama, Dahm y Prado, señora Vivanco, señores Silva C., señora Repetto y señor Llanos, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

AL PRESIDENTE

**DE LA COMISIÓN DE VIEVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES
NACIONALES**

DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS,

SEÑOR GONZALO WINTER ETCHEBERRY

VALPARAÍSO



VLLXRBGYXZ

“Santiago, treinta y uno de agosto de dos mil veinte.

Vistos y teniendo presente:

Primero. Que por Oficio N° 106-2020, de fecha 18 de agosto de 2020, la Abogada Secretaria de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, por orden del Presidente de dicha Comisión Sr. Gonzalo Winter Etcheberry, puso en conocimiento de esta Corte Suprema el proyecto de ley sobre “Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria”, de conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 77 de la Constitución Política de la República y artículo 16 de la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional (Boletín N°11.540-14).

El proyecto fue ingresado a tramitación al Senado por mensaje presidencial el 14 de diciembre de 2017; se encuentra actualmente en segundo trámite constitucional y cuenta con suma urgencia en su tramitación desde el 11 de agosto de 2018.

Segundo. Contenido del proyecto.

La disposición consultada se inserta en el artículo 6° del proyecto, cuyo tenor es siguiente:

“Artículo 6°.- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

El deber al que se refiere el inciso precedente seguirá siempre al dueño de cada unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2.481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para repetir contra su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones



económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.

El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.

El cobro de las obligaciones económicas a las que alude el inciso primero de este artículo 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 respectivo”

Tercero. Para determinar el alcance de la disposición consultada, que se circunscribe al inciso final del artículo 6° recién transcrito, se hace necesario revisar el resto del articulado del proyecto, en particular, las modificaciones propuestas a los artículos 32 y 33, relativos al cobro ejecutivo.

En primer lugar, el texto del inciso final del artículo 6°, en consulta, presenta similitud con el actual inciso 3° del artículo 33 de la Ley N° 19.357¹, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que entrega el conocimiento del cobro de gastos comunes al juez de letras respectivo. No obstante, el inciso final en consulta amplía esa competencia, al incluir el cobro de las denominadas “obligaciones económicas”.

Este nuevo concepto es definido por el numeral 8) del artículo 2° de la iniciativa en estudio, al establecer que para los efectos de esta ley se entenderá como obligación económica, “*todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas,*

¹ “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 respectivo”.



intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.”

Por otra parte, se debe tener en cuenta que el inciso 1° del artículo 32 de la versión enviada por el Senado a la Cámara de Diputados se refiere a la creación de títulos ejecutivos en el ámbito de la copropiedad inmobiliaria, bajo la siguiente redacción:

“La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el comité de administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados por el administrador”

El artículo recién citado presenta igualmente similitud con una norma actualmente vigente, en cuanto el inciso 1° del artículo 27 de la Ley N° 19.537² también se refiere a la posibilidad de crear títulos ejecutivos para el cobro de gastos comunes.

La novedad de la iniciativa consiste en la posibilidad de crear títulos ejecutivos para cobrar *“las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios”*, lo que generará que todas aquellas obligaciones en dinero que el copropietario deba pagar, según determine el reglamento de copropiedad -que actualmente tienen la calidad de gastos comunes- serán susceptibles de cobro ejecutivo siempre que se cumplan los requisitos regulados en la propuesta del nuevo artículo 32.

Cuarto. Observaciones a la propuesta.

a) Alcance de la competencia absoluta entregada a los juzgados de letras

² *“La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador”.*



La disposición consultada otorga competencia absoluta a los juzgados de letras para conocer de los juicios ejecutivos en los que se cobren las obligaciones económicas a las que alude el inciso 1° de la propuesta de artículo 6°, es decir a *“obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución”*.

Así, los incisos 1° y 6° del artículo 6° del proyecto estarían limitando la aplicación del juicio ejecutivo a aquellas obligaciones de carácter contributivo, pues se pagan en proporción al derecho que le corresponde al copropietario en los bienes de dominio común.

El artículo 32, en cambio, amplía el cobro ejecutivo a todo pago en dinero que deba efectuar el copropietario, lo que no se circunscribe a lo relacionado con la proporción aludida, como son, por ejemplo, las multas, cuyo propósito es conminatorio o sancionatorio-.

Como se puede apreciar, mientras el artículo 6° contempla un régimen de cobro ejecutivo de obligaciones económicas, el artículo 32 amplía esa competencia, al cobro ejecutivo de las multas, desvaneciendo la coherencia interna exigible a todo texto normativo.

En atención a que la competencia entregada a los juzgados de letras se encuentra limitada a *“los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones”*, según dispone el artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales, sería necesario definir el alcance de la expresión contenida en el inciso 1° del artículo 6° recién reproducida, cuestión determinante para definir las atribuciones entregadas a los tribunales aludidos.

b) Otorgamiento de mérito ejecutivo al cobro de multas

La actual Ley N° 19.537, en su artículo 21, faculta al Comité de Administración para imponer a los copropietarios multas que se encuentren reguladas en el reglamento de copropiedad de la comunidad; en su artículo 27



permite crear títulos ejecutivos sólo respecto de gastos comunes y en el artículo 33, literal e), entrega competencia a los juzgados de policía local para solucionar los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su calidad de tales.

De todas estas normas se puede concluir que ante la aplicación de una multa por parte del Comité de Administración, tanto éste como el copropietario pueden acudir ante el juzgado de policía local para que resuelva los conflictos que se susciten con ocasión de su cobro o reclamo, ya que, a partir de los mismos artículos y de la definición de gastos comunes ordinarios y extraordinarios del artículo 2° de la misma Ley N° 19.537, se desprende que los avisos de cobro de multas aplicadas por el Comité de Administración no cuentan con mérito ejecutivo.

En relación con este último punto –la falta de mérito ejecutivo de los avisos de cobro de multas- la actual regulación genera ciertas barreras para que la comunidad pueda aplicar su regulación interna, pues queda finalmente entregada a los juzgados de policía local la resolución acerca de la procedencia de la multa.

Sobre el particular, llama la atención que la iniciativa otorgue mérito ejecutivo a las multas reguladas en el reglamento de copropiedad que puedan ser aplicadas a los copropietarios -según se desprende de la propuesta de artículo 32- lo que permitiría a las comunidades hacer efectiva directamente su regulación interna, sin que la nueva legislación establezca suficientes contrapesos que permitan al copropietario defender sus intereses, frente al cobro ejecutivo de una sanción que le ha sido impuesta en forma unilateral.

Teniendo a la vista dicho mandato, se observa que la modificación propuesta podría causar una grave afectación al derecho al debido proceso, en atención a que el sistema propuesto no contempla un procedimiento mediante el cual el copropietario sancionado pueda presentar sus descargos ante de la aplicación de la multa, ni un mecanismo de reclamo en contra de ella.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 18 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se acuerda informar en



los términos precedentemente expuestos el proyecto de ley sobre “Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria” (Boletín N°11.540-14).

PL 30-2020.”

Saluda atentamente a V.S.

