

La Copropiedad Inmobiliaria: Aspectos Legales, Administrativos y Prácticos

La clase aborda la segunda parte de la copropiedad inmobiliaria, enfocándose en la **Ley de Copropiedad Inmobiliaria y sus implicaciones prácticas** en la vida comunitaria y las transacciones inmobiliarias. Se destaca la importancia para profesionales del ámbito urbanístico e inmobiliario de tener una **mirada crítica y fundamentada** sobre estas situaciones, ya que les tocará asesorar y tomar posturas.

1. Evolución de la Ley de Copropiedad: La regulación de la copropiedad ha evolucionado a lo largo del tiempo:

- Inició con la **Ley de Venta por Pisos (Ley 6.071)**, vigente por 60 años.
- Fue modificada por la **Ley 19.537 en 1997**, que se mantuvo por casi 25 años.
- Actualmente, todos los condominios, incluso los acogidos a leyes anteriores, se rigen por la **nueva Ley de Copropiedad, promulgada en 2022 (Ley 21.442)**, la cual deroga las anteriores.
- La nueva ley tiene un **tinte más social**, priorizando derechos humanos y animales. Esto implica que los reglamentos antiguos que contengan normas discriminatorias (por ejemplo, prohibición de animales o segregación por nacionalidad/etnia) deben ser actualizados y compatibilizados con la nueva normativa.

2. Elementos Esenciales de un Expediente de Copropiedad: Para que un inmueble sea considerado un condominio legalmente, debe contar con ciertos documentos esenciales:

- **Certificado de Acogimiento a Copropiedad:** Es el **documento único y exclusivo** que formaliza el acogimiento a copropiedad. Es emitido por el Director de Obras Municipales (DOM) y no puede ser sustituido por escrituras públicas, contratos o notas al margen. Este proceso se realiza en la etapa de proyecto, no a posteriori en terreno.
- **Reglamento de Copropiedad:** Estipula las normas básicas del condominio, los derechos y cómo se utilizan los bienes comunes. Los reglamentos pueden variar en complejidad y no todos son iguales; deben ser **compatibles con la ley** y evitar normar sobre aspectos ya regidos por la normativa general de urbanismo y construcciones. Históricamente, el acceso a este documento por parte de los residentes era difícil, pero la nueva ley establece exigencias al respecto.
- **Planos de Copropiedad:** Son la **expresión gráfica oficial** que reconoce las áreas comunes y diferencia los bienes de dominio exclusivo, visualizando claramente cada unidad y sus circulaciones. La **superficie oficial** de una propiedad en condominio es la que figura en el plano de copropiedad (y permiso de edificación), no debe medirse con huincha ni buscarse en escrituras, ya que estas rara vez la contienen. El **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado** puede ser una buena fuente de información de superficie, aunque Impuestos Internos maneja números cerrados y puede incorporar ampliaciones no aprobadas. Se recomienda revisar el plano inscrito en el Conservador de Bienes Raíces para mayor rapidez.

3. Distinción entre Condominio y Cierre de Pasajes/Micro-barrios: Un error común es confundir un cierre de pasajes con un condominio.

- Un **cierre de pasajes** (Ley 20.499) es una medida de seguridad pública que permite cerrar calles que siguen siendo públicas, con iluminación pública y todos los servicios, pero no transforma el sector en un condominio.
- Para **desmentir** que un lugar es un condominio, se puede solicitar el reglamento de copropiedad inscrito en el conservador, el certificado que acoge a copropiedad (el más claro), o verificar en la escritura si se menciona el acogimiento a copropiedad o los deslindes del condominio.

4. Naturaleza Jurídica de la Copropiedad: La Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Art. 1) establece un **régimen de dominio especial** que permite la división de un inmueble en distintas unidades. Otorga a sus titulares un **derecho de propiedad exclusivo sobre esas unidades** y un **derecho de dominio común sobre los bienes comunes**. Es el **único mecanismo** que permite que existan distintos dueños con dominio exclusivo sobre partes de un mismo inmueble.

5. Uso y Goce Exclusivo de Bienes Comunes (Estacionamientos):

- Los **derechos de cada copropietario sobre los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad**. Esto significa que, si un estacionamiento está asignado a una unidad en uso y goce exclusivo, ese derecho se transfiere automáticamente con la venta o enajenación de la unidad, **incluso si no se menciona explícitamente en la escritura de compraventa**.
- Existen diferentes tipos de estacionamientos:
 - **Comunes:** Cualquiera los ocupa por orden de llegada.
 - **Comunes con Uso y Goce Exclusivo:** Son bienes comunes, pero asignados como un derecho a una unidad específica. No pueden ser vendidos por separado.
 - **Con Dominio Exclusivo (con rol):** Son unidades independientes que pueden ser vendidas aparte de la vivienda y pagan contribuciones.
- Los estacionamientos en superficie (no construidos) solo pueden ser comunes o comunes con uso y goce exclusivo, no pueden configurar una unidad independiente. Los construidos pueden ser cualquiera de las opciones.
- Si el número de estacionamientos excede la cuota mínima del plan regulador, los excedentes pueden ser enajenados libremente a cualquier persona. De lo contrario, solo pueden ser enajenados a otros copropietarios del mismo condominio.

6. Mecanismos y Resoluciones en los Condominios (Órganos de Administración): Los cuatro pilares de la administración de un condominio son el reglamento, la asamblea de copropietarios, el administrador y el comité.

- **Asamblea de Copropietarios:** Es el **órgano decisorio** integrado por todos los copropietarios, y ahora, los arrendatarios también pueden participar y votar si el propietario no se niega formalmente por escrito.
 - **Asamblea Ordinaria:** Se realiza una vez al año para la cuenta pública del condominio, balance financiero y puede remover al administrador. Requiere el **33% de los derechos** del condominio para sesionar y los acuerdos se toman con la **mayoría absoluta (50% + 1) de los asistentes**.

- **Asamblea Extraordinaria:** Se convoca por temas específicos a solicitud de al menos el 10% de los derechos.
- **Mayorías Especiales en Asambleas Extraordinarias:**
 - **Mayoría Absoluta:** 50% + 1 de los derechos presentes.
 - **Mayoría Reforzada (2/3 o 66%):** Requiere el 66% de los derechos del condominio para sesionar y para tomar acuerdos. Esta mayoría es necesaria para decisiones de mayor trascendencia, como:
 - Modificar el reglamento de copropiedad.
 - Reconstruir o demoler partes del condominio.
 - Cambiar el destino de bienes.
 - Realizar obras de alteración o ampliación en el condominio, sus unidades o bienes comunes, incluyendo aquellos con uso y goce exclusivo.
 - Constituir derechos de uso y goce de bienes de dominio común.
- **Conflictos y Recursos:** Las asambleas pueden ser tensas debido a la sensibilidad de los temas. Si no se reúnen los quórum o hay problemas, el administrador o cualquier copropietario puede recurrir al **Juez de Policía Local**. El juez tiene amplias atribuciones, incluyendo:
 - Declarar la nulidad total o parcial del reglamento o acuerdos.
 - Citar a asambleas.
 - Exigir rendiciones de cuentas al administrador.
 - Resolver conflictos entre copropietarios.
 - Un copropietario puede acudir directamente al juez sin necesidad de representación legal.
- También existe la figura del **Juez Árbitro** para resolver contiendas, cuyas sentencias pueden ser apeladas hasta la Corte Suprema.

7. Construcciones y Alteraciones Irregulares en Condominios: La realización de construcciones o ampliaciones en condominios tiene una **doble exigencia normativa**: debe cumplir con la Ley General de Urbanismo y Construcciones y con la Ley de Copropiedad.

- El **derecho de uso y goce exclusivo sobre un bien común no autoriza a construir ni alterar** dicho bien sin la **autorización de la asamblea extraordinaria (con mayoría reforzada)** y el **permiso correspondiente de la Dirección de Obras Municipales**. Uno no reemplaza al otro; primero la asamblea, luego el permiso municipal.
- Las **ampliaciones irregulares** (sin los permisos y acuerdos necesarios) son un problema frecuente que puede afectar la venta de propiedades en condominios.
- **Cierres de balcones:** Constituyen un cambio de superficie construida, lo que afecta el avalúo fiscal y, por lo tanto, los derechos de copropiedad (el prorrato). Si la superficie de una unidad aumenta, el porcentaje de derechos de esa unidad aumenta, y el del resto de copropietarios disminuye proporcionalmente para no superar el 100%. Esto implica un **recálculo de derechos**, actualización del reglamento, nueva tasación, y posible cambio en gastos comunes y pólizas de seguro. Por ello, la mayoría de los cierres de balcones no están regularizados debido a la complejidad del proceso. Un **ventanal fijo** ya se considera un cierre, pero soluciones plegables que no son fijas podrían evitar esta consideración.

- Incluso si se obtiene un permiso municipal para una ampliación, si este se concedió sin el acuerdo de la asamblea de copropietarios, **podría ser declarado inválido** por un Juez de Policía Local. Es crucial que los corredores verifiquen si los permisos son válidos y si la construcción se ajusta a lo aprobado.

8. Consideraciones Urbanísticas Adicionales de la Nueva Ley:

- **Subdivisión de Condominios:** La nueva ley permite la subdivisión, separando los condominios y dividiendo la superficie predial, lo que requiere aprobación por **asamblea con mayoría reforzada**.
- **Sub-administraciones:** Para condominios muy grandes, la ley prevé la creación de sub-administraciones por sectores. Estas pueden tener sus propias áreas diferenciadas y hasta reglamentos internos, con un comité central superior. Esto ayuda a la gestión en grandes conjuntos, especialmente en condominios sociales que carecían de una administración efectiva.

La copropiedad no es solo una ley, sino un **modo de habitar el territorio**, que presenta complejidades y desafíos constantes. Es fundamental conocer los mecanismos y las fuentes de verificación (certificado de acogimiento, reglamento, plano, certificado de avalúo detallado, conservador de bienes raíces, dirección de obras) para enfrentar las situaciones conflictivas o la información errónea.

Analogía: Imagine un edificio de copropiedad como un gran rompecabezas tridimensional. Cada departamento es una pieza única que usted posee exclusivamente, pero las paredes, el techo y el suelo que lo rodean, junto con pasillos, ascensores y jardines, son piezas comunes que comparte con todos los demás. La Ley de Copropiedad es como el manual de instrucciones de este rompecabezas, indicando cómo encajan las piezas, quién es dueño de qué, y cómo se deben tomar las decisiones para que el rompecabezas entero se mantenga unido y funcional. Sin este manual o si las piezas comunes se alteran sin seguirlo (como añadir un balcón que cambia su forma y afecta a las piezas vecinas), el rompecabezas puede desestabilizarse y generar conflictos, requiriendo la intervención de un "arquitecto" (el Director de Obras) o un "mediador" (el Juez de Policía Local) para restaurar el orden.