

## LOS CONDOMINIOS ACOGIDOS A LA LEY N° 19.537 COMO SUJETOS DE DERECHO

**Marco Antonio Sepúlveda Larroucau**

Profesor de Derecho Civil y de Derecho Inmobiliario

Algunos años atrás, a comienzo de la década de los noventa y bajo la vigencia de la Ley N° 6.071<sup>1</sup>, recuerdo que se nos solicitó tramitar la inscripción conservatoria de un título traslativo de dominio de una oficina a favor de la "Comunidad Edificio..."<sup>2</sup> (tal oficina sería destinada al funcionamiento de la administración del edificio), dado que el señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago había rechazado la inscripción. Presentada nuevamente para inscripción, el Conservador volvió a rechazarla, basado en el argumento de que se encontraba impedido de practicar una inscripción en el Registro de Propiedad a nombre de una "comunidad". Es decir, lisa y llanamente, el Conservador aplicó en forma ortodoxa la concepción de comunidad de nuestro Código Civil, en el sentido de que ésta no es un ente

<sup>1</sup> Esta ley era conocida como "Ley de Venta por Pisos y Departamentos" o como "Ley de Propiedad Horizontal", y fue publicada en el Diario Oficial de 16 de agosto de 1937. Su texto definitivo se fijó en el Capítulo V del Decreto Supremo N° 880 del Ministerio de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de 16 de mayo de 1963; incorporándose al texto definitivo de la antigua "Ley General de Construcciones y Urbanismo" (posteriormente esta ley pasó a denominarse "Ley General de Urbanismo y Construcciones").

El artículo 48 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial de 16 de diciembre de 1997 (en la edición del Diario Oficial de 7 de marzo de 1998 se publicó una rectificación y, posteriormente, con fecha 22 de noviembre de 2002, se publicaron las leyes modificatorias Nos. 19.838 y 19.839), derogó la Ley N° 6.071. Véase también el artículo 47 de la Ley N° 19.537.

<sup>2</sup> Antiguamente, era usual individualizar a la respectiva agrupación de copropietarios anteponiendo al nombre del edificio la expresión "comunidad". La Ley N° 6.071 en ninguna parte utilizaba tal expresión; sin embargo se debe advertir que su Reglamento se denominaba "Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios".

Actualmente, la Ley N° 19.537, en diversos artículos, utiliza la expresión "condominio" e, incluso, en su artículo 2 N° 1 la define y clasifica los condominios en "Tipo A" y "Tipo B". De tal definición y clasificación se desprende claramente que la expresión "condominio" es más amplia, ya que no sólo comprende a los edificios, sino también a otra clase de construcciones y terrenos acogidos a la Ley N° 19.537.

distinto a cada uno de los comuneros y, en definitiva, no es un sujeto de derecho.

Fuera de que rechazamos tal conclusión por las razones que más adelante se explicarán, ella no está exenta de graves complicaciones prácticas. Basta pensar en un edificio u otro tipo de condominio conformado por un gran número de copropietarios, en que se hace extremadamente difícil ubicarlos (en muchas ocasiones algunas unidades de dominio exclusivo están desocupadas u ocupadas por terceros en virtud de un título de mera tenencia, a lo que se debe sumar la constante mutación de los copropietarios como consecuencia de la transferencia de sus respectivas unidades) y, luego, lograr la comparecencia de todos ellos al respectivo acto jurídico.

Como consecuencia del rechazo del Conservador, tuvimos que recurrir al procedimiento establecido en los artículos 18 a 20 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Lamentablemente, el respectivo juez de letras en lo civil rechazó la inscripción y apelado que fue el fallo, este fue confirmado por la Corte de Apelaciones de Santiago por dos votos a uno. Cabe agregar que como antecedente acompañamos una inscripción conservatoria de unos estacionamientos a nombre de otra "comunidad de propietarios de edificio", practicada por el mismo Conservador<sup>3</sup>.

En dicha oportunidad y tal como lo hemos venido sosteniendo reiteradamente en nuestras cátedras de Derecho Civil y de Derecho Inmobiliario, señalamos ante nuestros tribunales que las comunidades de propietarios de edificio (hoy, bajo la vigencia de la Ley N° 19.537, nos parece más propio hablar de "condominios"<sup>4</sup> son sujetos de derecho, es decir, entes de convergencia de derechos y obligaciones, susceptibles de ser representados judicial y extrajudicialmente.

En primer lugar, se debe considerar que la antigua Ley N° 6.071 tuvo su origen en la circunstancia de que nuestro Código Civil omitió establecer reglas en relación a esta especial forma de propiedad<sup>5</sup>. Es

---

<sup>3</sup> Desafortunadamente hoy no tenemos los datos de tal inscripción; sin embargo, hemos encontrado una más reciente, relacionada con la compra de unas bodegas: fojas 41.786 número 42.765 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2000.

<sup>4</sup> Véase cit. N° 2.

<sup>5</sup> "El Código Civil chileno de 1855, no obstante tener como una de sus fuentes el Código de Napoleón, no consideró este régimen especial de división de la propiedad, no existiendo en dicho cuerpo legal un pronunciamiento, a diferencia del Código Civil francés, ni aceptando ni prohibiendo esta institución.

decir, como punto de partida, se puede sostener que a los condominios no es posible aplicar los principios que regulan la comunidad en dicho Código, ni menos su régimen jurídico. En este sentido, es particularmente claro el artículo 1 inciso 1º de la actual Ley N° 19.537, al disponer que “la presente ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos”.

Por otra parte, de una simple lectura de la Ley N° 19.537 y de su Reglamento<sup>6</sup>, y de constatar la “realidad” en que los condominios se desenvuelven, se desprende que son entes que tienen una voluntad propia y autónoma, y que, al igual como lo prescribe el artículo 545 inciso 1º del Código Civil en relación con las personas jurídicas, son capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representados judicial y extrajudicialmente, tanto ante los copropietarios como ante terceros.

La ley ha reglamentado en forma minuciosa la administración de condominios, dotándolos de órganos idóneos para tal efecto<sup>7</sup>, siendo dos de ellos, la asamblea de copropietarios y el comité de administración, cuerpos colectivos que se rigen, tanto para sesionar como para adoptar acuerdos, por los quórum que la ley establece. Sus acuerdos, válidamente adoptados (voluntad válidamente manifestada), obligan a todos los copropietarios, hayan concurrido o no a su formación, se hayan opuesto a ellos o no y, en muchas

---

Esta omisión voluntaria se debió exclusivamente a que las costumbres chilenas, en el tiempo inicial de la vigencia de nuestro Código, no daban margen a pensar, ni remotamente, que algún día pudieran necesitarse disposiciones de esta naturaleza, pero con el tiempo, debido al constante aumento de la población de las grandes ciudades, a la modificación radical que han tenido las antiguas normas de vida y, especialmente, al progreso experimentado por los elementos de construcción y por la arquitectura, que se ha amoldado a las necesidades modernas, se hizo indispensable introducir en nuestra legislación esta institución, ...”.

“De esta forma, la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile, a petición del Supremo Gobierno, hizo el estudio de un proyecto de ley, para lo cual designa una comisión integrada por profesores de Derecho Civil, presidida por el Decano señor Arturo Alessandri Rodríguez” (Figueroa Valdés, José Manuel: La copropiedad inmobiliaria. Nuevo régimen legal; Editorial Jurídica de Chile; año 2002; 2ª edición; páginas 16 y 17).

<sup>6</sup> Decreto supremo N° 46 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de 17 de junio de 1988.

<sup>7</sup> Sus órganos de administración son la asamblea de copropietarios, el comité de administración y el administrador (véase Título II de la Ley N° 19.537 y el Título IX de su Reglamento).

ocasiones, también afectan a terceros. Incluso, fruto de los acuerdos de la asamblea de copropietarios, los condominios se dan un estatuto jurídico propio: el reglamento de copropiedad (artículos 29 a 31 de la Ley N° 19.537).

Por otra parte, a diario, los condominios, a través de sus órganos de administración, celebran una infinidad de actos jurídicos, tales como contratos individuales de trabajo; de prestación de servicios a honorarios; de seguro de incendio (artículo 36 inciso 1° de la Ley N° 19.537); de compraventa de bienes para la mantención, aseo y ornato de los bienes comunes; de ejecución de obras en los mismos; de suministro de servicios luz, agua, gas y otros; para la enajenación, gravamen y arrendamiento de bienes comunes (artículo 14 inciso 3° de la Ley N° 19.537); de cuenta corriente bancaria o de ahorro (artículo 23 inciso 3° de la Ley N° 19.537); para la inversión de sus fondos, incluso vía la adquisición de instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales (artículo 7 inciso 2° de la Ley N° 19.537); etcétera.

En el ámbito judicial, el administrador representa al condominio, activa y pasivamente, en las causas concernientes a su administración y conservación, con las facultades del artículo 7 inciso 1° del Código de Procedimiento Civil, sea que se promuevan con cualquiera de los copropietarios o con terceros (artículo 23 inciso 1° de la Ley N° 19.537).

También podemos agregar que, desde hace tiempo, la Dirección del Trabajo ha reconocido al personal de un condominio la facultad de sindicalizarse. En caso de existir sindicato, éste negocia colectivamente con los órganos de administración.

Por otra parte, no cabe duda de que los condominios poseen un patrimonio propio, formado, entre otros, por los recursos provenientes de gastos comunes, fondo de reserva, inversiones, multas, intereses, etcétera. Además, tienen domicilio y se les identifica con un nombre.

"Gaspar Ariño Ortiz resume las exigencias que, según la concepción de la ciencia jurídica moderna, deben cumplirse para que haya persona jurídica, en las siguientes notas:

1. Ha de haber una entidad con existencia real e independiente de los elementos que la componen, realidad que no será física u ontológica, sino jurídica. Será ficta en cuanto no será un ser físico, sino "pensado" o "construido", pero tendrá una existencia jurídica real, con una subyacente realidad, de base integrada por una colectividad de personas o bienes, miembros de una

sociedad, ciudadanía de un país, vecinos de un municipio o conjunto de bienes que componen un patrimonio separado;

2. La entidad ha de actuar como "sujeto de derecho", esto es, como "centro final de imputación" de relaciones jurídicas, reconociéndosele, por tanto, derechos y obligaciones propios, distintos de los miembros que la componen;
3. Debe tratarse de una entidad jurídicamente ordenada, estructurada como un "corpus" organizativo, capaz de manifestar por sí voluntad común o colectiva vinculante para todos sus elementos y dirigida al fin para el que fue creada o constituida;
4. Debe tener un patrimonio independiente al cual quepa referir la propia responsabilidad del ente...<sup>8</sup>. Resulta fácil advertir que cada una de tales notas se cumplen a propósito de los condominios<sup>9</sup>.

No es posible desconocer la realidad de los hechos, aspecto donde la personalidad jurídica de los entes colectivos encuentra su más sólido fundamento<sup>10</sup>. Tampoco es posible circunscribir el

---

<sup>8</sup> Citado por Daniel Argandoña, Manuel; La organización administrativa en Chile. Bases fundamentales; Editorial Jurídica de Chile; año 1982; 1ª edición; páginas 35 y 36.

<sup>9</sup> En un artículo reciente, titulado "Personalidad jurídica de las comunidades de copropietarios", el profesor de "Administración de Edificios y Corretaje Inmobiliario de ACOP" y del "Diplomado en Derecho Inmobiliario de la Universidad Internacional SEK", don José Manuel Figueroa Valdés; expresa lo siguiente: "Sin perjuicio de la interesante discusión doctrinaria que se plantea en esta materia, consideramos que las comunidades de copropietarios o condominios regidos por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537..., son sujetos de derecho con personalidad jurídica propia, distinta a la de los miembros que la integran, ya que gozan de capacidad para contraer obligaciones y adquirir derechos válidamente, se les identifica con un nombre, mantienen un domicilio, poseen patrimonio propio independiente del particular de los copropietarios y se manifiestan en la vida jurídica por intermedio de sus órganos de administración...". También, agrega que "tienen una acta de constitución, consistente en el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria otorgado por la Dirección de Obras Municipales, en virtud de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de la Ley N° 19.537" (La Semana Jurídica N° 66; semana del 11 al 17 de febrero de 2002; páginas 5 y 6).

<sup>10</sup> "... la personalidad jurídica es una categoría que si bien ha de reconocerse a todo ser humano, puede ser atribuido a una entidad social o colectiva con existencia real y no meramente ficticia, caracterizada por una agrupación de hombres y bienes organizados con un determinado fin. Sin admitir los excesos de la teoría organicista, que pretende asimilar al ser humano a las organizaciones sociales, la opinión predominante sobre la realidad de las personas colectivas, en el sentido de que la personificación constituye un procedimiento técnico de imputación de derechos, cuyo fundamento radica en una cierta realidad social existente, tiene sólido fundamento. El

análisis jurídico a una cuestión meramente semántica (a las expresiones “comunidad” o “condominio”), ni menos efectuarlo a la luz de principios y normas jurídicas que ni remotamente se pensaron para esta clase de condominios.

Finalmente, los artículos 38 de la Ley N° 19.537 y 33 de su Reglamento, nos proporcionan un interesante argumento de texto, ya que en ellos se establece que si se deja sin efecto la declaración que acoge al condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, la “comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común”. Es decir, mientras se encuentre acogido el condominio a dicho régimen, no hay una comunidad como las que conoce el Código Civil; ésta sólo se “forma” cuando ocurre lo previsto en las normas citadas y sólo en tal caso le son aplicables las “normas del derecho común”.

---

procedimiento técnico de la personificación colectiva no es una mera ficción o una arbitrariedad del legislador, sino que traduce exactamente la realidad de los hechos” (Daniel Argandoña, Manuel; ob. cit. N° 8; página 34).