



2022

REPÚBLICA DE CHILE
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia

Rol 12.874-22 CPR

[17 de marzo de 2022]

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DEL PROYECTO DE LEY
QUE ESTABLECE UNA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD
INMOBILIARIA, CORRESPONDIENTE AL BOLETÍN N° 11.540-14

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. PROYECTO DE LEY REMITIDO PARA SU CONTROL DE
CONSTITUCIONALIDAD

PRIMERO: Que, por oficio N° 61/SEC/22, de 28 de enero de 2022 -ingresado a esta Magistratura con igual fecha-, el H. Senado de la República ha remitido copia autenticada del **Proyecto de Ley**, aprobado por el Congreso Nacional, **que establece una nueva ley de copropiedad inmobiliaria, correspondiente al Boletín N° 11.540-14**, con el objeto de que este Tribunal Constitucional, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 93, inciso primero, N° 1º, de la Constitución Política de la República, ejerza el control de constitucionalidad respecto de los artículos 6, inciso final; 10, inciso cuarto; 44; 46; 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76; y 77, contenidos en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley.

SEGUNDO: Que, el N° 1º del inciso primero del artículo 93 de la Carta Fundamental establece que es atribución de este Tribunal Constitucional "*[e]jercer el control de constitucionalidad de las leyes que interpreten algún precepto de la Constitución, de las leyes orgánicas constitucionales y de las normas de un tratado que versen sobre materias propias de estas últimas, antes de su promulgación;*".

TERCERO: Que, de acuerdo al precepto invocado en el considerando anterior, corresponde a esta Magistratura pronunciarse sobre las normas del proyecto de ley





remitido que estén comprendidas dentro de las materias que el Constituyente ha reservado a una ley orgánica constitucional.

II. NORMAS DEL PROYECTO DE LEY SOMETIDAS A CONTROL PREVENTIVO DE CONSTITUCIONALIDAD

CUARTO: Que, las disposiciones del proyecto de ley remitido que han sido sometidas a control de constitucionalidad, corresponden a las que se indican a continuación:

“ARTÍCULO PRIMERO.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria:

(...)

“Artículo 6°.-

(...)

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.”.

(...)

“Artículo 10°.-

(...)

En caso de que la parte solicitante sufriese un perjuicio que no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá proponer enmiendas acerca de una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio de nulidad. Dicha propuesta deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios dentro del plazo que al efecto determine el tribunal. En caso de no existir un pronunciamiento por parte de la asamblea de copropietarios dentro del plazo otorgado por el tribunal, se entenderá aprobada la propuesta, debiendo procederse al reemplazo de las cláusulas del reglamento.”.

(...)

“Artículo 44.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley N° 18.287 y, en subsidio, a las normas del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido en esta ley y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, para lo cual estos tribunales



estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá:

a) Declarar la nulidad total o parcial del reglamento de copropiedad en conformidad al Párrafo 3° del TÍTULO III de esta ley.

b) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 10 de esta ley.

c) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del comité de administración no lo hicieren, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada y/o correo electrónico, sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 16 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y, si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el inciso tercero del artículo 27.

d) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

e) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el comité de administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada y/o correo electrónico, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el 5% de los derechos en el condominio. No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de este lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al conservador de bienes raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.

f) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos, en tanto no haya sido posible resolverlos previamente en las asambleas respectivas.”.

(...)

“**Artículo 46.-** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las



calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código.

La designación del árbitro deberá efectuarse de consuno por las partes, quienes también deberán establecer si será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro será arbitrador y su designación corresponderá al juez de letras competente.”.

(...)

“Artículo 47.- *La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador, que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas correspondientes, y para ello estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración. En todo caso, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 46 de esta ley.”.*

(...)

“Artículo 64.-

(...)

La dirección de obras municipales, por propia iniciativa, podrá elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.

(...)

La dirección de obras municipales, después de aprobadas las modificaciones por los copropietarios, dictará, si procediere, una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la subdivisión de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción.”.

(...)

“Artículo 68.-

Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados solo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En la reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida y seguridad de los habitantes del condominio.



b) *En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 69.*

c) *En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.*

d) *En instalaciones de las redes de servicios básicos, dentro de los deslindes del condominio, que no sean bienes comunes.*

e) *En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes.*

f) *En programas de mantenimiento y pago de servicios básicos de los bienes comunes.*

g) *En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 9) del inciso sexto del artículo 14.*

h) *En programas de capacitación para los miembros del comité de administración y administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.*

i) *En acciones de fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria, mediante mecanismos de difusión y actividades de capacitación dirigidas a promover el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes.*

j) *En la demolición parcial o total, por causas que lo ameriten, cuando sean declarados en ruina según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

k) *En programas de instalación, certificación y mantención de equipos de circulación vertical.*

Sin perjuicio que los programas y recursos a que hace referencia este artículo están destinados preferentemente a condominios de viviendas sociales, podrán postular también a ellos los condominios de viviendas de interés público referidos en el número 1) del artículo 66, cuando se acredite que sus propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título se encuentran en situación de vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable.

Con el objeto de promover acciones integrales y armónicas, los condominios o sus sectores podrán optar a dichos programas y recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.



La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo. La designación de este último deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del administrador provisional. Sin perjuicio de lo anterior, para ejercer el cargo de administrador provisional no será necesario estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del gobierno regional, de la municipalidad o del servicio de vivienda y urbanización que hubiere designado al administrador provisional, la sustitución de éste, por causa justificada.”.

(...)

“Artículo 76.- En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos. Asimismo, deberá proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.”.

“Artículo 77.- Las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 68, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como elaboración de planos u otros de similar naturaleza.”.

(...)

III. NORMAS DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA QUE ESTABLECEN EL ÁMBITO DE LAS LEYES ORGÁNICAS CONSTITUCIONALES RELACIONADAS CON EL CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY REMITIDO

QUINTO: Que el artículo 77, inciso primero, de la Constitución Política, dispone que:

“Una ley orgánica constitucional determinará la organización y atribuciones de los tribunales que fueren necesarios para la pronta y cumplida administración de justicia en todo el territorio de la República. La misma ley señalará las calidades que respectivamente deban tener los jueces y el número de años que deban haber ejercido la profesión de abogado las personas que fueren nombradas ministros de Corte o jueces letrados”;

SEXTO: Que el artículo 113, inciso cuarto, de la Constitución, señala que:



“Las demás atribuciones fiscalizadoras del consejo regional y su ejercicio serán determinadas por la ley orgánica constitucional respectiva.”;

SÉPTIMO: Que el artículo 118, inciso quinto, de la Constitución Política, dispone que:

“Una ley orgánica constitucional determinará las funciones y atribuciones de las municipalidades. Dicha ley señalará, además, las materias de competencia municipal que el alcalde, con acuerdo del concejo o a requerimiento de los 2/3 de los concejales en ejercicio, o de la proporción de ciudadanos que establezca la ley, someterá a consulta no vinculante o a plebiscito, así como las oportunidades, forma de la convocatoria y efectos”;

IV. NORMAS DEL PROYECTO DE LEY REMITIDO QUE REVISTEN NATURALEZA DE LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL

OCTAVO: Que, de acuerdo a lo expuesto en el considerando segundo, corresponde a este Tribunal pronunciarse sobre las normas consultadas del proyecto de ley remitido y que están comprendidas dentro de las materias que la Constitución ha reservado a una ley orgánica constitucional. En dicha naturaleza jurídica se encuentran los artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44; 46 en lo relativo a la expresión *“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales”;* 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76; y 77, todos contenidos en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley, según se expondrá.

1. Artículo 6, inciso final, contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

NOVENO: Que, el artículo 6 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley reglamenta el deber de contribución de los copropietarios a las obligaciones económicas del condominio o al sector de edificio correspondiente, estableciendo su inciso final que el cobro de aquellas se sujeta al procedimiento del juicio ejecutivo establecido en el Título I de Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil, y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.

DÉCIMO: Que, al tenor de la normativa examinada, se constata que la disposición en comento incide en el ámbito que la Constitución ha reservado a leyes orgánicas constitucionales de conformidad al artículo 77, inciso primero, de la Carta Fundamental, toda vez que es propio de Ley Orgánica Constitucional la normativa que confiere competencia a los tribunales ordinarios de justicia, en lo relativo a su organización y atribuciones, tal como se ha pronunciado esta Magistratura Constitucional en sentencias Roles N°s 266, 290, 1017, 5540 y 10874.



2. Artículo 10, inciso cuarto, contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

DECIMOPRIMERO: Que, la norma examinada reglamenta la procedencia de nulidad de disposiciones del reglamento de copropiedad, estableciendo su inciso cuarto la potestad del tribunal competente para “proponer enmiendas” al reglamento, para casos en que el perjuicio generado con aquel no resulte reparable únicamente con nulidad.

DECIMOSEGUNDO: Que, se constata que tal disposición incide igualmente en el ámbito que la Constitución ha reservado a leyes orgánicas constitucionales de conformidad al artículo 77, inciso primero, de la Carta Fundamental en equivalentes términos a lo razonado en la considerativa 10°.

3. Artículo 44 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

DECIMOTERCERO: Que, el artículo en análisis establece la competencia de Juzgados de Policía Local para conocer de contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria regulado en la ley, entre copropietarios, o entre ellos y su asamblea, o comité de administración y órganos de administración de la copropiedad, relativos a administración o funcionamiento del condominio.

DECIMOCUARTO: Que tal norma, en su integridad, incide en el ámbito que la Constitución ha reservado a normativa orgánica constitucional de conformidad al artículo 77, inciso primero, de la Carta Fundamental al otorgar competencia a los Juzgados de Policía Local, incidiendo así en su organización y atribuciones reglamentando el ejercicio de sus facultades. En tal sentido, obran los pronunciamientos de esta Magistratura en STC Roles N°s 4925, c. 8°, 6007, c. 8°, 6062, c. 9°, 6735, cc. 10° y 11°, 7008, c. 6°, 11195, cc. 9° y 10°.

4. Artículo 46 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

DECIMOQUINTO: Que, esta disposición del proyecto de ley en examen establece la posibilidad de someter la resolución de las contiendas señaladas en el artículo 44, contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del proyecto de ley, ante un juez árbitro.

DECIMOSEXTO: Que, tal norma incide en el ámbito que la Constitución ha reservado a normativa orgánica constitucional únicamente en lo que respecta a la expresión “Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las calidades a



que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales". Ello en cuanto sólo tal disposición incide sobre la organización y atribuciones de los tribunales, sometiendo a determinadas materias a arbitraje conforme a las reglas establecidas en el Código Orgánico de Tribunales, de conformidad a pronunciamientos de este Tribunal en STC Roles N°s 1209, c. 6°; 2431, c. 6°; 2516, c. 6°; 2557, c. 8°, en relación al artículo 77, inciso primero, de la Carta Fundamental.

Por el contrario, la segunda oración del inciso primero de la norma en examen no reglamenta aspectos propios de normativa orgánica constitucional, al establecer únicamente reglas de procedimiento, sin innovar competencialmente y estableciendo su inciso segundo una competencia que ya detentan los Jueces de Letras conforme con el artículo 232 del Código Orgánico de Tribunales.

5. Artículo 47 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

DECIMOSEPTIMO: Que, la norma en examen establece que las Municipalidades podrá atender extrajudicialmente conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador, que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas correspondientes.

DECIMOCTAVO: Que, tal norma incide en el ámbito que la Constitución ha reservado a normativa orgánica constitucional en cuanto las normas que abarcan las funciones y atribuciones de las Municipalidades son propias de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, de conformidad al artículo 118, inciso quinto, de la Constitución. En igual sentido se ha pronunciado esta Magistratura en STC Roles N°s 3023, 3489, 3958, 4240, 4925, 9939, 11001, 11195, 12555 y más recientemente en 12570.

6. Artículo 64, incisos cuarto y sexto, contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

DECIMONOVENO: Que, el artículo 64 previamente referido reglamenta la posibilidad de que la Dirección de Obras Municipales pueda aprobar la subdivisión de condominios existentes. Así, su inciso cuarto establece que aquella, por iniciativa propia, puede elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, añadiendo el inciso sexto que la Dirección de Obras Municipales, después de aprobadas las modificaciones, debe dictar la resolución que disponga subdivisión del condominio.

VIGÉSIMO: Que, tal norma incide en el ámbito que la Constitución ha reservado a normativa orgánica constitucional en relación a funciones y atribuciones de las Municipalidades, de conformidad al artículo 118, inciso quinto, de la Constitución según lo razonado precedentemente.



7. Artículo 68 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

VIGESIMOPRIMERO: Que, la disposición en examen reglamenta facultades de Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios de Vivienda y Urbanismo en relación a condominios de viviendas sociales

VIGESIMOSEGUNDO: Que, tal norma incide en el ámbito que la Constitución ha reservado a normativa orgánica constitucional en sus artículos 113, inciso cuarto, y 118, inciso quinto, en cuanto las normas que abarcan funciones y atribuciones de las Municipalidades son propias de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, como así también aquellas que crean, modifican o establecen nuevas atribuciones a Gobiernos Regionales, según se ha resuelto en STC Roles N°s 4240, 4316, 9066 y 12103.

8. Artículo 76 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

VIGESIMOTERCERO: Que, el artículo 76 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley establece que en condominios de viviendas de interés público la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial.

VIGESIMOCUARTO: Que, tal norma incide en el ámbito que la Constitución ha reservado a normativa orgánica constitucional en cuanto las normas que abarcan funciones y atribuciones de las Municipalidades, son propias de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, de conformidad al artículo 118, inciso quinto, de la Constitución según lo razonado en considerativa 18°.

9. Artículo 77 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley

VIGESIMOQUINTO: Que, la disposición en examen establece que las Municipalidades deben desarrollar programas educativos de derechos y deberes de habitantes de condominios de viviendas sociales. Asimismo establece que habrán de promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, adoptar las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como elaboración de planos u otros de similar naturaleza.

VIGESIMOSEXTO: Que, tal norma incide en el ámbito que la Constitución ha reservado a normativa orgánica constitucional en cuanto las normas que abarcan las funciones y atribuciones de las Municipalidades son propias de la Ley Orgánica



Constitucional de Municipalidades, de conformidad al artículo 118, inciso quinto, de la Constitución según lo razonado en considerativa 18°.

V. INFORME DE LA CORTE SUPREMA EN MATERIAS DE SU COMPETENCIA

VIGESIMOSEPTIMO: Que, conforme lo indicado a fojas 3, en lo pertinente se ha oído previamente a la Corte Suprema, dándose cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 77 de la Constitución Política, conforme consta en oficios de dicho Tribunal N°s 25-2018, 234-2019 y 165-2020, de fechas 30 de enero de 2018, 3 de octubre de 2019 y 31 de agosto de 2020, respectivamente.

VI. NORMAS ORGÁNICAS CONSTITUCIONALES DEL PROYECTO DE LEY REMITIDO, QUE EL TRIBUNAL DECLARARÁ CONFORMES CON LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA

VIGESIMOCTAVO: Que, los artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44; 46 en lo relativo a la expresión *“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales”*; 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76; y 77, contenidos en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley remitido son conformes con la Constitución Política.

VII. CUMPLIMIENTO DE LOS QUÓRUM DE APROBACIÓN DE LAS NORMAS DEL PROYECTO DE LEY EN EXAMEN

VIGESIMONOVENO: Que, de los antecedentes tenidos a la vista, consta que las normas sobre las cuales este Tribunal emite pronunciamiento, fueron aprobadas, en ambas Cámaras del Congreso Nacional, con las mayorías requeridas por el inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política.

Y TENIENDO PRESENTE, además, lo dispuesto en los artículos 93, inciso primero, 77, inciso primero, 113, inciso cuarto, y 118, inciso quinto, de la Constitución Política de la República y lo prescrito en los artículos 48 a 51 de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional de esta Magistratura,

SE DECLARA:

1°. QUE LOS ARTÍCULOS 6, INCISO FINAL; 10, INCISO CUARTO; 44; 46 EN LA EXPRESIÓN “SIN PERJUICIO DE LO DISPUESTO EN EL



ARTÍCULO 44, LAS CONTIENDAS A QUE SE REFIERE DICHO PRECEPTO PODRÁN SOMETERSE A LA RESOLUCIÓN DE UN JUEZ ÁRBITRO, EN CUALQUIERA DE LAS CALIDADES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 223 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE TRIBUNALES”; 47; 64, INCISOS CUARTO Y SEXTO; 68; 76; Y 77, CONTENIDOS EN EL ARTÍCULO PRIMERO DEL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE UNA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CORRESPONDIENTE AL BOLETÍN N° 11.540-14, SON CONFORMES CON LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.

2°. QUE NO SE EMITE PRONUNCIAMIENTO, EN EXAMEN PREVENTIVO DE CONSTITUCIONALIDAD, DE LAS RESTANTES DISPOSICIONES DEL PROYECTO DE LEY, POR NO VERSAR SOBRE MATERIAS REGULADAS EN LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL.

DISIDENCIAS

Los Ministros señores IVÁN ARÓSTICA MALDONADO, CRISTIÁN LETELIER AGUILAR y JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ concurren al pronunciamiento de autos, calificando como norma orgánica constitucional íntegramente el artículo 46 del ARTÍCULO PRIMERO de Proyecto de Ley, de conformidad al artículo 77, inciso primero, de la Constitución, al incidir dicha disposición en la organización y atribuciones de los tribunales, en cuanto establece la competencia de Tribunales Superiores de Justicia para conocimiento de los recursos allí contemplados, y del Juez de Letras en su párrafo segundo para designación de juez árbitro en caso de falta de acuerdo.

Los Ministros señores IVÁN ARÓSTICA MALDONADO y JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ estuvieron por denegar el carácter orgánico constitucional del artículo 47 del ARTÍCULO PRIMERO de Proyecto de Ley al no vincularse en su contenido con funciones privativas ni compartidas de las Municipalidades, como así tampoco con sus atribuciones esenciales.

El Ministro señor IVÁN ARÓSTICA MALDONADO concurre al pronunciamiento de autos en relación al artículo 64 del ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley no apareciendo como contraria a la Constitución tal disposición.

El Ministro señor IVÁN ARÓSTICA MALDONADO estuvo por denegar el carácter orgánico constitucional de los artículos 76 y 77 del ARTÍCULO PRIMERO de Proyecto de Ley al no vincularse en su contenido con funciones privativas ni



compartidas de las Municipalidades, como así tampoco con sus atribuciones esenciales.

Acordada la sentencia que no objeta la constitucionalidad del artículo 47 del Proyecto de ley en examen, con el voto en contra de los Ministros Srs. IVÁN ARÓSTICA MALDONADO, CRISTIÁN LETELIER AGUILAR, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ y MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, quienes estuvieron por declararlo contrario al artículo 118, inciso primero, de la Carta Fundamental, en mérito de lo siguiente:

1º) Que el citado artículo 118, inciso primero, constitucional, acota el cometido de las municipalidades a la “administración local de cada comuna”, y “cuya función -precisa el inciso cuarto- es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna”.

A su turno, la Ley N° 18.695 orgánica constitucional sobre bases generales de la Administración del Estado, en su artículo 3° enumera sus “funciones privativas” y en su artículo 4° sus “funciones relacionadas”. Siendo estos los fines u objetivos de los municipios, enseguida la ley indica cuáles son sus medios, es decir, sus competencias o “atribuciones”, distinguiendo en el artículo 5° las “atribuciones esenciales” (inciso primero) y las “atribuciones no esenciales” que son materia de ley común, por contraste con aquéllas que son propias de ley orgánica constitucional.

Los artículos 15 y siguientes de este mismo cuerpo legal se encargan de radicar estas competencias entre los distintos órganos que componen el sujeto jurídico llamado municipalidad;

2º) Que el controlado artículo 47 del Proyecto de ley, relativo a los “condominios de viviendas sociales”, no se incardina con ninguna de las funciones o atribuciones que la Constitución y las leyes radican en los municipios.

La tarea de “atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador”, importa involucrarse en cuestiones que se suscitan al interior de condominios privados y que ni siquiera poseen la calidad de “organizaciones comunitarias”, en los términos previstos en el artículo 22, letra b), de la Ley N° 18.695 y en la Ley N° 19.418.

El hecho de asumir que la copropiedad es la madre de todas las discordias (*Communio est mater discordiarum*, según viene desde el Digesto 31.77.20), no habilita al legislador para introducir una instancia de mediación entre privados que resulta completamente ajena al rol exacto que incumbe cumplir a los municipios, cuya función y recursos deben destinarse exclusivamente a atender las necesidades que atañen al común, es decir, al conjunto de personas de la comunidad local.



Acordada la sentencia que no objeta la constitucionalidad del artículo 68 del Proyecto de ley en examen, con el voto en contra del Ministro Sr. IVÁN ARÓSTICA MALDONADO, quien estuvo por declararlo contrario al artículo 118, inciso primero, de la Carta Fundamental, en mérito de equivalentes razonamientos de inconstitucionalidad expresados a propósito del artículo 47 del Proyecto de Ley, en razón de que dicha disposición habilita a los entes comunales a destinar “recursos a favor de viviendas sociales”, sin que sus propietarios se encuentren necesariamente en alguna situación especial de carencia que justifique subsidiarlos.

Los Ministros señores IVÁN ARÓSTICA MALDONADO, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ y RODRIGO PICA FLORES estuvieron por declarar como propios de ley orgánica constitucional, e inconstitucionales, el inciso final del artículo 6° y la frase “y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios” contenida en el artículo 32, ambos del proyecto sometido a examen, por las siguientes consideraciones:

1. El artículo 6 del proyecto sometido a control dispone en su inciso final que “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”. Tal norma viene a establecer que el procedimiento de cobro de todas las llamadas por el proyecto como “obligaciones económicas” que un copropietario tenga respecto del condominio y/o sector o edificio, concepto que se encuentra definido en el numeral 8) del artículo 2, al señalarlas como “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, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad”.

2. Es decir, el proyecto establece el cobro ejecutivo no solo de los gastos comunes, sino de todo tipo de obligaciones dinerarias, aunque no sean gastos comunes. Debe tenerse al presente que la liquidación, cálculo y cobro de todas las expensas a que se les dota de procedimiento ejecutivo son calculadas, determinadas, liquidadas y cobradas unilateralmente por el Administrador de la comunidad acogida a régimen de copropiedad, de manera tal que sus liquidaciones, debidamente firmadas, pasan a ser títulos ejecutivos perfectos, sin necesidad de gestión preparatoria alguna que los perfeccione y por ende sin derecho a defensa alguno para los copropietarios acerca de lo que el administrador determine y posteriormente ejecute.

3. En efecto, respecto de la existencia dichas de obligaciones en dinero y acerca de sus montos, el darles el carácter de título ejecutivo a las liquidaciones del administrador significa privar al copropietario del derecho a ser oído por un tribunal



en la determinación de sus obligaciones -garantía elemental del artículo 8° de la Convención Americana de Derechos Humanos- ya que las mismas pasan a ser legalmente indubitadas por constar en un título ejecutivo -que es una simple liquidación firmada por el emisor- y posteriormente en el juicio de ejecución no se puede discutir la existencia de las mismas.

4. Cabe mencionar que es del todo necesario y razonable que los gastos comunes ordinarios de una comunidad gocen del procedimiento ejecutivo, pues ellos cubren las expensas necesarias para determinar habitabilidad en condiciones de sanidad y seguridad mínimas, por lo que su rápido cobro y consecuente uso en tales temas han de estar dotados de disuasorios suficientes.

5. Sin embargo, muchas aplicadas por un privado sin que la ley contemple estándares de garantía de ser oído, defensa ni debido proceso, intereses determinados por quien los cobra sin la intervención de un tribunal que los liquide, el fondo de reserva, seguros distintos de los obligatorios contratados sin siquiera consultar a la comunidad y otros gastos que pueden no ser necesarios y que son inconsultos y no controlados por la comunidad, pueden ser presentados como un hecho consumado a los copropietarios y cobrados compulsivamente por el Administrador en juicio ejecutivo, lo que además podría incluir en ello obligaciones en favor del propio administrador.

6. De tal forma, se constata que no hay derecho a defensa frente al cobro compulsivo de las obligaciones en dinero que un Administrador decida unilateralmente imputar como existentes y morosas a los copropietarios, pues su sola firma en una liquidación las hace indubitadas a partir del carácter de título ejecutivo. De tal forma, en caso de conflicto acerca de la existencia o de los montos de tales obligaciones, el inciso final del artículo 6° genera la peor de las consecuencias: es el administrador el que ya decidió en lugar de los tribunales de justicia, pues no necesita juicio declarativo previo ni tampoco gestión preparatoria para ejecutar en sede jurisdiccional, y el copropietario carece de defensa y acción frente a ello, pues la obligación es indubitada, consta en título ejecutivo y en juicio ejecutivo no se puede discutir entonces su existencia.

7. Así, aparecen vulnerados los derechos a la acción, a la defensa y a no ser juzgado por comisiones especiales, entregándose al administrador un poder de autotutela en la determinación de obligaciones, el cual la ley le termina facilitando y consolidando al entregarle el procedimiento ejecutivo.

8. A ello cabe agregar que la posibilidad de discutir, objetar o cuestionar lo que pudieran ser gastos comunes improcedentes o excesivos se ve como inviable, en la medida que el artículo 36 del proyecto sigue facultando a los administradores a requerir el corte de servicio eléctrico a quien adeude más de 3 cuotas de gastos comunes, por lo cual para verse no sometido a ello se debe pagar de todas formas, habiendo cuestiones pendientes y haciendo ilusoria la controversia que se podría



plantear ante el tribunal de policía local de conformidad al artículo 44 del proyecto, pues de todas formas el pago deberá verificarse antes de resuelto el reclamo, ya que al tercer mes de no pago de gastos comunes el administrador ordenará el corte de servicio eléctrico invocando las sumas cuestionadas como “no pagadas”, a efectos de cortar el suministro eléctrico.

9. Sin perjuicio de lo anterior, la norma del proyecto en examen deja a salvo a electrodependientes e impide el corte de servicio respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y sólo mientras éste se encuentre vigente

10. Así, la norma deja la puerta abierta a que cualquier administrador emita liquidaciones de manera habitual con de gastos inexistentes, impertinentes o sobrepreciados, a que se aplique multas de manera discriminatoria, arbitraria y desproporcionada, y a que el propio protagonista de ello valide “legalmente” tal actuar con su sola firma, para después cobrar en sede ejecutiva los montos que él mismo determina en base a su solo deseo, en una hipótesis calificable como el ejemplo de arbitrariedad e indefensión.

11. Cabe mencionar que en su tercer informe sobre este proyecto, de 31 de agosto de 2020, la Corte Suprema observa el ampliamiento del poder de generar títulos ejecutivos para todas las llamadas “obligaciones económicas”. En este orden, podemos afirmar que la “generalización” o verdadera “vulgarización” de la creación unilateral de títulos ejecutivos perfectos constituye un fenómeno a ver con cautela, en la medida que no es otra cosa que la imputación unilateral de obligaciones acompañada de la potestad de declararlas indubitadas sin que puedan ser discutidas en sede jurisdiccional por el presunto obligado, que se ve privado de su derecho a defensa en tribunales acerca de la existencia y/o monto de tales obligaciones. En el caso de las comunidades de copropiedad inmobiliaria el titular de ese poder pasa a ser el administrador y los sometidos al mismo pasan a ser los copropietarios, en una paradoja que consiste en invertir los elementos de la relación jurídica entre ellos, pues el administrador es un mandatario, obligado a cumplir el mandato de los copropietarios y un sujeto debe rendirles cuenta, siendo el mandatorio y la titular de la cuenta la misma comunidad a la que él termina sometiendo por la vía del cobro ejecutivo de obligaciones que no pueden ser discutidas y que son por él creadas sin defensa alguna de los afectados.

12. En efecto, el artículo 2º, numeral 6º, define al administrador como “la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio, conforme a esta ley y su reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. El administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor”, dejando en claro la relación de sumisión del administrador a la comunidad -y no al revés- al



incluir en la definición las instrucciones que la comunidad le imparta a través de la asamblea o el comité.

13. Así, el inciso final del artículo 6° incide en la competencia de los tribunales, pues al dar el carácter de título ejecutivo a toda obligación dineraria determinada por el administrador, se extiende ello más allá de los urgentes y necesarios ítems que conforman los gastos comunes, lo que trae como consecuencia que al ser “títulos indubitados” de carácter ejecutivo, se priva a los tribunales de conocer acerca de conflictos de montos y existencia de tales obligaciones dinerarias, llamadas “obligaciones económicas” por el proyecto de ley. Así, tal inciso es una materia de aquellas a que alude el artículo 77 de los tribunales, al ser modificación de los conflictos que los tribunales pueden o no conocer, pues en sede ejecutiva la única materia que el tribunal puede conocer como defensa son las excepciones que la ley permita al respecto, mas no cuestiones declarativas sobre existencia o el carácter dubitado de la obligación.

14. En tal sentido, resulta complemento indispensable del inciso final del artículo 6° la frase “y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios” contenida en el artículo 32 del proyecto sometido a examen, pues es en esta norma donde se dispone que los simples avisos de cobro “que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador, tendrán mérito ejecutivo”, obligando así ambas normas en su conjunto a los tribunales a conocer solo del cobro forzado pero sin poder conocer controversias de existencia ni de montos respecto de dineros imputados como morosos por un administrador y que no se relacionan con gastos comunes.

Los Ministros señores IVÁN ARÓSTICA MALDONADO, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ y RODRIGO PICA FLORES estuvieron por declarar la inconstitucionalidad del artículo 10°, inciso final, del ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley. Lo anterior por las siguientes consideraciones:

1°. Que, tal como ha expresado la Corte Suprema mediante oficio N°25-2018, en el informe relativo al artículo 10 del proyecto en su versión original y reiterada en oficio N° 234-2019, la potestad de “proponer enmiendas” de disposiciones del reglamento contenida en la disposición en análisis se aleja de toda idea plausible de función jurisdiccional, toda vez que la decisión adoptada no podrá imponerse a las partes sino que, por el contrario, quedará sujeta a la votación de la asamblea de copropietarios.

2°. Que, el artículo 76 de la Constitución encomienda a los tribunales conocer, resolver y hacer ejecutar lo juzgado, constituyendo la potestad de resolver contiendas un aspecto esencial del ejercicio de la jurisdicción, afectando la norma en análisis dicho precepto constitucional, y perturbando la función de tribunales de justicia en la resolución de conflictos entre partes, al punto en que resulta posible que la asamblea



correspondiente rechace las proposiciones emanadas de la judicatura, subsistiendo el conflicto de relevancia jurídica llamado a ser resuelto.

El Ministro señor GONZALO GARCÍA PINO estuvo por declarar como ley simple el artículo 6, inciso final, contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley, en razón de que dicha disposición no otorga una nueva atribución a los tribunales, sino que crea títulos ejecutivos, ya detentando los Jueces de Letras competencia para conocer de aquellos títulos a los cuales las leyes den fuerza ejecutiva, de conformidad al artículo 434 N° 7 del Código de Procedimiento Civil.

Los Ministros señores GONZALO GARCÍA PINO, NELSON POZO SILVA y la Ministra señora MARÍA PÍA SILVA GALLINATO estuvieron por declarar parcialmente el carácter orgánico constitucional del artículo 10, inciso final, contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley, únicamente en lo relativo a la oración *“En caso de que la parte solicitante sufriese un perjuicio que no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá proponer enmiendas acerca de una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio de nulidad”*, de conformidad al artículo 77, inciso primero, de la Constitución. Por el contrario, la segunda oración, al referirse al procedimiento de ratificación de la propuesta de enmiendas, escapa al ámbito normativo de la “organización” y “atribuciones” a que alude el artículo 77, inciso primero, de la Constitución, reglando cuestiones propias de la legislación común.

Los Ministros señores GONZALO GARCÍA PINO, NELSON POZO SILVA y la MINISTRA SEÑORA MARÍA PÍA SILVA GALLINATO estuvieron por declarar parcialmente el carácter orgánico constitucional del artículo 44 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto de Ley, exceptuando de tal carácter la última oración de su inciso primero y los literales contenidos en tal norma, referidos a modalidades de ejercicio de las facultades ya otorgadas al juez de policía local, y que, por tanto, no innovan competencialmente.

Los Ministros señores GONZALO GARCÍA PINO, NELSON POZO SILVA y la Ministra señora MARÍA PÍA SILVA GALLINATO estuvieron por denegar el carácter orgánico constitucional del artículo 64, incisos cuarto y sexto, del ARTÍCULO PRIMERO de Proyecto de Ley, en cuanto tal como se razonó en disidencia de STC 2164-12, que controló la Ley N° 20.579, que modificaba la Ley N° 19.537, son materia de ley simple aquellas normas que entregan atribuciones específicas a la Dirección de Obras Municipales para subdividir, al no vincularse a la esencia de las atribuciones



del mismo, manteniéndose inalterables las previstas en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

El Ministro señor NELSON POZO SILVA y la Ministra señora MARÍA PÍA SILVA GALLINATO estuvieron por considerar como norma orgánica constitucional únicamente el inciso primero del artículo 68 contenido en el ARTÍCULO PRIMERO del Proyecto del Ley, en cuanto sus restantes incisos se refieren a modalidades de ejercicio de las facultades ya otorgadas a Municipalidades y Gobiernos Regionales, sin innovar competencialmente.

El Ministro señor NELSON POZO SILVA y la Ministra señora MARÍA PÍA SILVA GALLINATO estuvieron por considerar como propio de ley simple el artículo 77 del ARTÍCULO PRIMERO de Proyecto de Ley. Lo anterior en razón de que no confiere atribuciones esenciales a las municipalidades, en los términos exigidos por el inciso quinto del artículo 118 de la Constitución, según se ha razonado en pronunciamientos Roles N°s 2945 y 3195.

Redactaron la sentencia las señoras y los señores Ministros que la suscriben.

Comuníquese al H. Senado de la República, regístrese y archívese.

Rol N° 12.874-22-CPR.

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrado por su Presidente, Ministro señor JUAN JOSÉ ROMERO GUZMÁN, y por sus Ministros señores IVÁN ARÓSTICA MALDONADO, señora MARÍA LUISA BRAHM BARRIL, GONZALO GARCÍA PINO, CRISTIÁN LETELIER AGUILAR, NELSON POZO SILVA, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ, señora MARÍA PÍA SILVA GALLINATO, MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ y RODRIGO PICA FLORES.

Firma el señor Presidente del Tribunal, y se certifica que los demás señora y señores Ministros concurren al acuerdo y fallo, pero no firman por no encontrarse en dependencias físicas de esta Magistratura, en cumplimiento de las medidas dispuestas ante la emergencia sanitaria existente en el país.

El Ministro señor JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ concurre al pronunciamiento pero no firma por encontrarse en comisión de servicios.

Autoriza la Secretaria del Tribunal Constitucional, señora María Angélica Barriga Meza.