

## EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE LA LEY N° 19.537\*

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau\*\*

**Sumario:** I. Génesis de la Ley N° 19.537. II. Ámbito de aplicación de la Ley N° 19.537. III. El reglamento de copropiedad. 1. Concepto. 2. Reglamentación legal. 3. Límites a los alcances de los reglamentos de copropiedad. 4. Prohibición de tenencia de mascotas. 5. Aspectos registrales. IV. Bibliografía.

**Palabras clave:** copropiedad, propiedad horizontal, reglamento.

**Keywords:** *co-ownership, condominium, regulation.*

### I. GÉNESIS DE LA LEY N° 19.537

La Ley N° 19.537, publicada en la edición del Diario Oficial del día 16 de diciembre de 1997, vino a derogar el Párrafo 3° “*De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de*

---

\* Este artículo se basa en aquel titulado El reglamento de copropiedad de la ley chilena n° 19.537 que publicamos en el *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*, año 2, n° 1, pp. 45-55, Lima, Perú: Editorial Praeter Legem, 2017. Dado que fue publicado en una revista extranjera, hemos estimado oportuno revisarlo y ampliarlo con nuevos antecedentes para publicarlo en esta revista.

\*\* Abogado; master en Economía y Gestión para Abogados de la Universidad Gabriela Mistral; director y profesor del Magíster en Derecho Inmobiliario y Registral de la Universidad Central de Chile; profesor de Derecho Civil y representante de la misma universidad ante la Cátedra UC3M - UCEN de Derecho Inmobiliario (Universidad Carlos III de Madrid y Universidad Central de Chile); ex alumno del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI - 2009) del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España y de la Universidad Autónoma de Madrid; distinguido el año 2003 como socio supernumerario de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral; profesor visitante de la Pontificia Universidad Católica del Perú en la Segunda Especialidad en Derecho Registral; miembro de la Sala Internacional de la Universidad Notarial Argentina, y socio de Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda. - Abogados. Correo electrónico: [masl@sepulvedayescudero.cl](mailto:masl@sepulvedayescudero.cl).

*Propiedad Horizontal*”, del Capítulo I del Título III del Decreto con Fuerza de Ley (D.F.L.) N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el artículo 166 de este último cuerpo legal; y la Ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del Decreto Supremo (D.S.) N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso 2° del artículo 169 del referido D.F.L. N° 458<sup>1</sup>. Su reglamento se encuentra contenido en el D.S. N° 46 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en la edición del Diario Oficial del día 17 de junio de 1998.

La antigua Ley N° 6.071, también conocida como Ley de Propiedad Horizontal o Ley de Venta por Pisos o Departamentos<sup>2</sup>, había sido publicada en la edición del Diario Oficial del día 16 de agosto de 1937. PESCIO VARGAS explica que *“se dictó a iniciativa de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales [de la Universidad de Chile] que elaboró el proyecto respectivo por intermedio de una Comisión compuesta por su ex Decano, D. Arturo Alessandri Rodríguez, los Profesores Srs. Benjamín Claro V., Leopoldo Ortega, Enrique Rossel y Manuel Somarriva U. y por los Srs. Marcos Silva Bascuñán y Sergio Undurraga O. Dicho proyecto se inspiró, principalmente, en La Ley Belga de 8 de Julio de 1924, en el Proyecto de la Sociedad Francesa de Estudios Legislativos, en el Real Decreto Ley Italiano dictado en el año 1934, en las ilustraciones contenidas en la obra de Robert Bernard, en las sugerencias contenidas en un estudio del Profesor de la Escuela de Derecho de Valparaíso, D. Juan Andueza L., en un proyecto ideado por D. Marcos Silva Bascuñán y en las investigaciones contenidas en la notable Memoria de Licenciatura de D. Sergio Undurraga O.”*<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> *“Durante los sesenta años de vigencia de la Ley N° 6.071, se dictaron diferentes cuerpos legales que le introdujeron diversas modificaciones, hasta que el Decreto Supremo N° 880, publicado en el Diario Oficial el 16 de mayo de 1963, la incorpora a la Ley General de Urbanismo y Construcciones”* (MENANTEAU HORTA, *Derecho de copropiedad inmobiliaria*, p. 20).

<sup>2</sup> *“La propiedad por pisos o departamentos, que un autor francés califica de ‘bizarre’ (extravagante), supone planos superpuestos, contiguos no vertical sino horizontalmente, de manera que por lo menos tengan en común el suelo”. “Nótese la particularidad de que en la división horizontal del dominio lo principal es el piso o departamento y lo accesorio, el terreno. Hay aquí una excepción a la regla general de que en derecho lo principal es el suelo y lo accesorio, el edificio”* (VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Los bienes y los derechos reales*, pp. 244 y 245).

<sup>3</sup> PESCIO VARGAS, *Manual de Derecho Civil. De la copropiedad, de la propiedad horizontal y de la posesión*, pp. 89 y 90.

Según MENANTEAU HORTA, *“Dadas las contradicciones, errores de interpretaciones que se presentaban en la aplicación de la ley y la evidente necesidad de normas que dieran solución a una convivencia pacífica, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo elaboró el proyecto de las nuevas disposiciones que por el correspondiente Mensaje del Ejecutivo<sup>4</sup> se propone para su discusión y aprobación al Congreso Nacional [...]”*<sup>5</sup>. En cambio, en opinión de FIGUEROA VELASCO, *“En sus aspectos jurídicos esenciales, es una ley que había funcionado bien y que no había producido problemas graves en la constitución del dominio por pisos o departamentos, que era lo que se temió cuando esta ley se promulgó”*<sup>6</sup>. Entonces, ¿por qué se estimó necesario dictar una nueva ley?

FIGUEROA VELASCO responde que *“Uno de sus fundamentos principales fue flexibilizar la administración de los condominios, especialmente hacer más viable la administración de los grandes condominios y, en general, robustecer también el principio de que son los propios propietarios (de los condominios) quienes mediante la expresión de su voluntad (deben ser quienes) decidan sobre la vida del condominio, sus modificaciones, etc.”*<sup>7</sup>. Otros objetivos que se señalan, son los siguientes:

- a) Refundir diversas iniciativas parlamentarias presentadas en los últimos años tendientes a modificar parcialmente la ley.
- b) Incorporar nuevos tipos de condominio.
- c) Refundir en un solo texto toda la normativa referente a condominios.
- d) Hacer extensivo a los condominios determinadas normas legales de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- e) Hacer aplicable este régimen jurídico a las viviendas sociales, pero bajo un sistema simplificado<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> Del Presidente de la República don Patricio Aylwin Azócar, de 8 de junio de 1995.

<sup>5</sup> MENANTEAU HORTA, *Derecho de Copropiedad Inmobiliaria*, p. 20.

<sup>6</sup> FIGUEROA VELASCO, *Seminario sobre copropiedad inmobiliaria*, p. 6.

<sup>7</sup> FIGUEROA VELASCO, *Seminario sobre copropiedad inmobiliaria*, p. 6.

<sup>8</sup> FIGUEROA VELASCO, *Seminario sobre copropiedad inmobiliaria*, pp. 6 y 7.

## II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY N° 19.537

Conforme lo señala su artículo 1°, la Ley N° 19.537 regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre los cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Pueden acogerse a este régimen de copropiedad inmobiliaria las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del D.F.L. N° 458, de 1975, y que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley N° 19.537.

No obstante que no está consagrado expresamente como un requisito, entendemos que lo es la existencia, a lo menos, de un terreno de dominio común. Nos parece que así se desprende con meridiana claridad de las definiciones legales de condominios *Tipo A* y *Tipo B*<sup>9</sup> del artículo 2° n° 1 de la Ley N° 19.537: *“Tipo A, las construcciones, divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común, y Tipo B, los predios con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario y terrenos de dominio común de todos ellos”*. El condominio *Tipo A* corresponde a aquellos que regulaba la Ley N° 6.071.

Más que un régimen especial se trata de un régimen excepcional<sup>10</sup>, ya que solo pueden acogerse a él los inmuebles que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 1° de la Ley N° 19.537. La generalidad de sus normas se aparta de aquellas que el derecho

---

<sup>9</sup> Hasta la dictación de la Ley N° 20.741, de 2014, el artículo 2° n° 1 de la Ley N° 19.537 impedía emplazar en un mismo predio a condominios *Tipo A* y *Tipo B*.

<sup>10</sup> En este mismo sentido ISLER SOTO, En busca de un estatuto jurídico aplicable a la administración de los bienes indivisos, p. 34.

común aplica a las comunidades e, incluso, no obstante la falta de tipicidad, tal como lo hemos sostenido en otras publicaciones<sup>11</sup>, estos condominios son verdaderos sujetos de derecho, es decir, entes de convergencia de derechos y obligaciones, susceptibles de ser representados judicial y extrajudicialmente.

Los beneficios de que un condominio se acoja a este régimen jurídico inmobiliario, en nuestra opinión, son evidentes:

a) Solo las unidades que integran condominios acogidos a este régimen de copropiedad inmobiliaria podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios. Esta afirmación cobra especial relevancia tratándose de condominios *Tipo A*, es decir, de construcciones divididas en unidades.

b) Se evita la concurrencia de una serie de figuras jurídicas tendientes a permitir el aprovechamiento de las unidades; especialmente, la constitución de diversas servidumbres.

c) Ofrece ventajas notables para la administración del condominio en comparación con el régimen común reglamentado por el Código Civil, cuyas normas son insuficientes para regular esta clase de propiedad inmobiliaria, generando diversos inconvenientes de difícil solución. La administración eficiente de los condominios es esencial porque trae aparejada enormes beneficios para toda la sociedad. *“En efecto, no solo incide en la calidad de vida de quienes los ocupan y evita la pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, sino que la adecuada conservación de los mismos incide en la calidad y habitabilidad de los barrios y, en definitiva, de las ciudades”*<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> En SEPÚLVEDA LARROUCAU, Los condominios acogidos a la Ley N° 19.537 como sujetos de derecho, pp. 87 a 92, y en SEPÚLVEDA LARROUCAU, *Temas de Derecho Inmobiliario*, pp. 197 a 206. En este mismo sentido FIGUEROA VALDÉS, *La copropiedad inmobiliaria. Nuevo régimen legal*, p. 32, quien nos cita. Véase también cita 8 en SEPÚLVEDA LARROUCAU, *Administración de la copropiedad inmobiliaria*, p. 18.

<sup>12</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU, *Administración de la copropiedad inmobiliaria*, p. 22.

### III. EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

#### 1. Concepto

FIGUEROA VALDÉS lo define como la *“convención que se dan los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de regular el régimen administrativo interno del condominio, y sus relaciones en lo concerniente al disfrute y administración de los bienes de dominio común, y, en especial, precisar sus derechos y obligaciones recíprocas e imponerse las limitaciones que estimen convenientes, y, en general, convenir las reglas que provean al buen régimen interno de los inmuebles”*<sup>13</sup>. El mismo autor agrega que el reglamento de copropiedad, esencialmente, *“regula dos órdenes de materias:*

*a) Normas que señalan los derechos y obligaciones de los titulares sobre las unidades y bienes de dominio común; y*

*b) Normas que se refieren a la administración del condominio”*<sup>14</sup>.

Lo anteriormente expuesto nos merece dos comentarios:

a) Si bien es cierto que el reglamento de copropiedad es un acto jurídico<sup>15</sup>, parece dudoso que pueda ser calificado como una convención, es decir, como un acto jurídico bilateral. En efecto, según veremos, el primer reglamento debe ser dictado por *la* persona natural o jurídica propietaria del condominio y, posteriormente, su supresión, modificación o reemplazo debe ser acordado en una asamblea extraordinaria de copropietarios, es decir, a través de la voluntad del condominio, la que se genera mediante los quórum legales o reglamentarios para sesionar y para adoptar acuerdos.

---

<sup>13</sup> FIGUEROA VALDÉS, *La copropiedad inmobiliaria. Nuevo régimen legal*, p. 335.

<sup>14</sup> FIGUEROA VALDÉS, *La copropiedad inmobiliaria. Nuevo régimen legal*, p. 335.

<sup>15</sup> Según el concepto clásico o tradicional, el acto jurídico es una manifestación de voluntad hecha con el propósito de crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones, y que produce los efectos queridos por su autor o por las partes porque el derecho sanciona dicha manifestación de voluntad. Definiciones más modernas se pueden consultar en VIAL DEL RÍO, *Teoría general del acto jurídico*, pp. 26 y 27. Sin embargo, todas las definiciones coinciden y destacan algo que es esencial: se trata de una manifestación de voluntad o acto de autonomía privada.

En cambio, para LÓPEZ SANTA MARÍA los acuerdos adoptados en las asambleas de copropietarios constituyen un caso de contrato colectivo<sup>16</sup>. Refiriéndose a estos acuerdos de la Ley N° 19.537, señala que *“La anterior situación de contrato colectivo, al interior de una comunidad especial, como es la que existe respecto de los bienes comunes entre los copropietarios de los pisos y departamentos en que se divide un edificio, puede presentarse, en general, respecto a cualesquiera comunidades, en relación con la adopción de acuerdos para la administración de los bienes poseídos proindiviso. Actualmente, en la administración de comunidades no se precisa la unanimidad de pareceres, de manera que la mayoría podría imponer obligaciones contractuales a los indivisarios de minoría”*<sup>17</sup>.

b) Coincidimos en que el reglamento también puede, conforme a la Ley N° 19.537, regular derechos y obligaciones respecto de las unidades del condominio. Sobre este punto volveremos más adelante.

## **2. Reglamentación legal**

Su reglamentación, principalmente, se encuentra contenida en los artículos 28 a 31 de la Ley N° 19.537. El artículo 28 se refiere a su objeto; el artículo 29 a quien debe dictar el primer reglamento de copropiedad, a su inscripción conservatoria y a ciertas limitaciones en cuanto a su contenido; el artículo 30, tanto a la obligación del administrador, una vez enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades, de convocar a asamblea extraordinaria de copropietarios para que se pronuncie sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento, como a la oponibilidad del reglamento de copropiedad; y el artículo 31 a la facultad de los copropietarios que se

---

<sup>16</sup> LÓPEZ SANTA MARÍA, *Los contratos. Parte general*, p. 148. *“Se conoce como contrato colectivo aquel que crea obligaciones para personas que no concurrieron a su celebración, que no consintieron, o que incluso disintieron, oponiéndose a la conclusión del contrato. El contrato colectivo representa, por lo tanto, una excepción al principio del efecto relativo de los contratos [...]”* (LÓPEZ SANTA MARÍA, *Los contratos. Parte general*, pp. 146 y 147).

<sup>17</sup> LÓPEZ SANTA MARÍA, *Los contratos. Parte general*, p. 148. El mismo autor, agrega que *“La precisa circunstancia de que la comunidad no sea un persona jurídica, diversa de los comuneros o indivisarios, permite aseverar la posibilidad de que los acuerdos de la mayoría comporten un contrato colectivo que genere obligaciones también para la minoría. No ocurre lo mismo con los acuerdos de mayoría adoptados en las sociedades y en los órganos administrativos de las demás personas jurídicas, pues en estos casos hay una sola voluntad jurídicamente manifestada”* (LÓPEZ SANTA MARÍA, *Los contratos. Parte general*, p. 148).

sientan afectados por disposiciones contenidas en él para recurrir ante el tribunal que corresponda para que suprima, modifique o reemplace las normas impugnadas (debe tratarse de normas dictadas con infracción de ley, contradictorias o que no correspondan a la realidad del condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato de los distintos copropietarios)<sup>18</sup>.

Tratándose de reglamentos de copropiedad dictados bajo la vigencia de la Ley N° 6.071 de 1937, además, es importante tener presente lo dispuesto en los artículos 49 de la Ley N° 19.537 y 1° del D.S. N° 46 de 1998. Conforme a estas normas legales *“La Ley N° 19.537 de 1997, también, se aplica a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continúan aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantienen vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos. Estas comunidades, además, mientras no acuerden un nuevo reglamento de copropiedad, continuarán rigiéndose por aquellos formulados con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 19.537 de 1997 en todo aquello que no contravenga sus disposiciones [...]”*<sup>19</sup>.

### **3. Límites a los alcances del reglamento de copropiedad**

Siendo el reglamento de copropiedad una manifestación de la autonomía de la voluntad, en primer lugar, debemos concluir que le son aplicables las limitaciones generales propias de este principio fundamental de derecho privado<sup>20</sup>; así, por ejemplo, aquellas que impone la ley. En este sentido se pueden mencionar las que expresamente establece el artículo 29 de la Ley N° 19.537:

---

<sup>18</sup> Véanse también los artículos 5° y 8° inciso 5° del D.S. N° 46, de 1998.

<sup>19</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU, *Administración de la copropiedad inmobiliaria*, p. 16.

<sup>20</sup> Véase SEPÚLVEDA LARROUCAU, *La autonomía de la voluntad o autonomía privada en el Código Civil*, pp. 169 a 224.



a) El primer reglamento de copropiedad no puede fijar mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19 de la Ley N° 19.537 (quórum para sesionar y adoptar acuerdos en asambleas de copropietarios).

b) No se puede establecer en el primer reglamento de copropiedad ni en sus modificaciones disposiciones que impidan el ingreso de empresas de telecomunicaciones.

El inciso 3° del artículo 5° del D.S. N° 46, de 1998, agrega la siguiente limitación: *“En el primer reglamento de copropiedad no podrá someterse al conocimiento de un juez árbitro los conflictos que afecten a los copropietarios, atendido lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 34 de la ley”*.

En la práctica se han presentado diversas dudas respecto a los límites de este reglamento. Una de ellas es si sus efectos solo alcanzan a los bienes comunes o, también, a las unidades.

Una simple lectura del artículo 28 de la Ley N° 19.537 permite advertir que se encuentra redactado en términos amplios, según especialmente se aprecia en sus letras a) y b): *“Fijar [los copropietarios] con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos”* e *“Imponerse [los copropietarios] las limitaciones que estimen convenientes”*. En las letras siguientes, en cambio, se hacen distinciones entre unidades y bienes comunes; así, por ejemplo, las letras e) y f) se refieren a la *“administración”, “conservación”, “aprovechamiento”* y *“limitaciones”* a los bienes de dominio común. Lo dispuesto en las letras anteriores se ve complementado por lo previsto en el artículo 23 inciso 1° de la Ley N° 19.537 y en el artículo 26 n° 10 del D.S. N° 46 de 1998 en orden a que, dentro de las funciones del administrador, se encuentra la de pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que *“infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen [...] el reglamento de copropiedad”*. A todo lo anterior se debe sumar, según lo recuerda una sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, de 9 de octubre de 2008 (recurso de protección rol n° 449-2008); que el objetivo, entre otros, expresado en el Mensaje del Proyecto de la Ley N° 19.537 que el Ejecutivo envió al Congreso en junio de 1995, fue *“hacer realidad el principio de la autonomía de la voluntad privilegiando el acuerdo de los copropietarios por*

*sobre la existencia de normas reglamentarias de detalle que han probado ser ineficaces para solucionar la gran gama de situaciones que la vida diaria en copropiedad presenta”.*

La derogada Ley N° 6.071 de 1937, en su artículo 55 inciso 1°, también, en términos muy amplios, establecía que los copropietarios podían en los reglamentos de copropiedad *“precisar sus derechos y obligaciones recíprocos, imponerse las limitaciones que estimen convenientes, y, en general, proveer al buen régimen interno del condominio”.* Por su parte, el artículo 2° inciso 2° del Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios, D.S. N° 695 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, publicado en la edición del Diario Oficial del día 22 de diciembre de 1971 (derogó el D.S. N° 748 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en la edición del Diario Oficial del día 25 de septiembre de 1970), reiteraba que los reglamentos de copropiedad tenían por objeto precisar derechos y obligaciones recíprocas, imponer las limitaciones que se estimaren convenientes y, en general, convenir las reglas que provean al buen régimen interno del edificio, *“sujetándose, empero, a las normas del presente Reglamento y las correspondientes de la ley”.*

Tampoco se puede perder de vista que el legislador, desde siempre, ha considerado al reglamento de copropiedad un gravamen o limitación al dominio (así lo confirman los artículos 29 inciso 1° y 30 inciso 3° de la Ley N° 19.537, y el artículo 5° incisos 1° a 3° del D.S. N° 46 de 1998). Ello, según ya se explicó, en caso alguno puede llegar a justificar que contenga disposiciones ilegales, contradictorias, que no correspondan a la realidad del condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato de los distintos copropietarios

Por otra parte, la doctrina civil desde hace mucho tiempo reconoce como una limitación al dominio las relaciones de vecindad<sup>21</sup>, lo que se manifiesta con mayor vigor en

---

<sup>21</sup> Así, por ejemplo, lo reconoce ABELIUK MANASEVICH: *“Una de las limitaciones que se señalan al derecho de dominio es la que imponen las relaciones de vecindad, por elementales razones de convivencia social”.* *“Normas sobre relaciones de vecindad son el conjunto de normas jurídicas que se refieren a los derechos y deberes que corresponden a las personas que viven en estado de vecindad, proximidad o cercanía”* (ABELIUK MANASEVICH, *Las obligaciones*, p. 275). *“Los problemas y, por tanto, la necesidad de soluciones se dan tanto en los sectores rurales como urbanos, pero sin duda que son más numerosos y agudos en las aglomeraciones ciudadanas. Por cierto, la creciente aplicación de la propiedad horizontal contribuye a la aparición de desasosiegos vecinales (y cobra mayor efectividad la sentencia ‘no tendrás paz si tu vecino no lo quiere’)”*

el ámbito de la copropiedad inmobiliaria. Resulta evidente que quien adopta la decisión de vivir bajo cualquier régimen de copropiedad inmobiliaria sacrifica en parte sus intereses individuales en beneficio del *interés general del condominio*, el que, en nuestra opinión, comprende las más variadas materias, tales como la conservación, convivencia, estética, habitabilidad, higiene, salubridad, seguridad, tranquilidad y valor económico del condominio<sup>22</sup>.

En este mismo sentido ABELIUK MANASEVICH comenta que *“Otro caso en que los roces entre vecinos pueden ser muy frecuentes y se exige un respeto mayor al derecho ajeno, se presenta en la copropiedad inmobiliaria; de ahí que los Reglamentos de Copropiedad contienen prohibiciones muy minuciosas para prevenir molestias a los cohabitantes del edificio, y sancionadas privadamente en ellos, sin perjuicio de la procedencia de la indemnización al perjudicado, de acuerdo a las reglas generales”*<sup>23</sup>.

#### **4. Prohibición de tenencia de mascotas**

Un tema en el que con frecuencia se ha puesto a prueba la fuerza obligatoria de los reglamentos de copropiedad es el de la tenencia de mascotas. Incluso, se han planteado dudas de constitucionalidad respecto de aquellos reglamentos que lo prohíben. En general, nuestros tribunales le han reconocido eficacia a la prohibición<sup>24</sup>.

Sin embargo, en un fallo reciente de la Sexta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, de 6 de junio de 2018 (rol n° 1.414-2017), revocando una sentencia del Primer Juzgado de Policía Local de Vitacura (Juez Titular señor Sergio Villalobos Ríos), de 12 de junio de 2016 (rol n° 597.990-8), por unanimidad de sus integrantes (Ministro señora

---

(PEÑAILLO ARÉVALO, *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*, p. 147). El Proyecto de Código Civil de 1853, en sus artículos 2475 a 2477, reglamentaba el cuasicontrato de vecindad consistente en el derecho de los dueños de predios colindantes, rústicos o urbanos, para pedir la *“demarcación de linderos”*. Esta materia, en el Proyecto Definitivo, quedó tratada en el artículo 842 como un especie de servidumbre legal: la *demarcación*.

<sup>22</sup> *“Algunas de ellas, incluso, se encuentran expresamente reconocidas en el inciso 2° del artículo 32, de la Ley N° 19.537 de 1997 y sancionándose con multa, en su inciso 3°, los actos que signifiquen su perturbación (lo mismo dispone el artículo 7° inciso 2° del Reglamento)”* (SEPÚLVEDA LARROUCAU, *Administración de la copropiedad inmobiliaria*, p. 29).

<sup>23</sup> ABELIUK MANASEVICH, *Las obligaciones*, p. 275.

<sup>24</sup> Se puede consultar jurisprudencia sobre tenencia de mascotas en SEPÚLVEDA LARROUCAU, *Administración de la copropiedad inmobiliaria*, pp. 170 a 175.

Jéssica González Troncoso, Ministro(s) señor Enrique Durán Branchi y Abogado Integrante señor Óscar Torres Zagal), sustituyó una disposición del reglamento de copropiedad de un edificio acogido a la Ley N° 19.537 que prohibía terminantemente *“ingresar al edificio y/o mantener en cualquier unidad o espacio común o bien de dominio común, animales domésticos”*, por la siguiente prohibición: *“mantener en cualquier espacio común o bien de dominio común, animales domésticos”*<sup>25</sup>.

Evidentemente, nos encontramos ante una colisión de derechos entre dueños de mascotas y quienes por diversas razones legítimas desean vivir en condominios en que no haya animales. Sin pretender pronunciarnos a favor de ninguna de estas posturas, nos parece relevante analizar esta sentencia de desprolija redacción porque uno de sus fundamentos excede el ámbito de la tenencia de mascotas, ya que se pronuncia en términos generales acerca de la fuerza obligatoria o alcance del reglamento de copropiedad.

La Corte, luego de establecer *“Que el ejemplar canino de propiedad de la demandante es un animal de compañía, que cumple con las exigencias del artículo 2° de la Ley 21.020 [sobre Tenencia Responsable de Mascotas o Animales de Compañía] y, por ende, su dueña queda sujeta a las obligaciones que este cuerpo legal impone”* (considerando cuarto); concluye en el considerando sexto *“Que tal prohibición [...] está fuera del ámbito de los objetivos propios del mismo y, su impropiedad es de tal envergadura que impone una limitación al ejercicio de un derecho de propiedad que en la actualidad tiene características especiales. En efecto, impedir mantener una mascota con sus dueños, implica un actuar abusivo [...]”*<sup>26</sup>. Para ello la Corte invoca el artículo 291 bis del Código Penal (delito de maltrato o crueldad animal), y los artículos 10 (responsabiliza

---

<sup>25</sup> A este fallo ya nos habíamos referido en un artículo titulado Mascotas en la copropiedad inmobiliaria. Alcances del reglamento. En *DiarioConstitucional.cl*, jueves 21 de junio de 2018.

<sup>26</sup> En cambio, en la sentencia de primera instancia se concluyó lo siguiente: *“11.- Que teniendo en consideración el significado del vocablo arbitrario, este sentenciador estima que la cláusula 16 n° 19 del Reglamento de Copropiedad se encuentra redactada sujeta a la Ley y además es razonable, por cuanto el objeto principal de un Reglamento de Copropiedad es regular derechos y obligaciones recíprocas de sus copropietarios, debiendo por tanto establecer prohibiciones”. “12.- Que así las cosas, la cláusula 16 n° 19 del Reglamento de Copropiedad no parece una norma caprichosa ni sujeta a la libre voluntad, sino que por el contrario, se percibe como una prohibición que de conformidad a la Ley permite a los copropietarios ejercer sus derechos sin perturbar el legítimo ejercicio de los demás ocupantes”.*

al dueño o poseedor) y 12 (prohíbe el abandono de animales) de la Ley N° 21.020. Sin embargo, la sentencia no analiza la circunstancia de si el reglamento de copropiedad que contenía la prohibición se encontraba vigente a la época en que la copropietaria adquirió su departamento, es decir, si conocía o debía conocer tal prohibición. Incluso, la lectura del considerando segundo del fallo permite establecer que la demandante adquirió el perro tiempo después de haber adquirido su departamento.

CORRAL TALCIANI, comentando este mismo fallo agrega que *“La sentencia cuando alude a que el albergue del animal debe corresponder al domicilio del propietario incurre en una lectura torcida del art. 10 del referido cuerpo legal, ya que esta norma se limita a disponer que ‘Será obligación del responsable de una mascota o animal de compañía mantenerlo en su domicilio, residencia o en el lugar que destine a para su cuidado [...]. Por ello el dilema que dramáticamente plantea la sentencia: o se le permite a la demandante tener a su perro en el departamento o ésta necesariamente deberá incurrir en el delito de maltrato animal y en una infracción a los deberes como responsable de una mascota, es una construcción retórica efectista pero falsa”<sup>27</sup>.*

Al fundamento que nos interesa referirnos es aquel contenido en el siguiente párrafo del considerando quinto: *“el reglamento de copropiedad comprende varios objetivos, entre estos, contener derechos y obligaciones recíprocas entre los copropietarios y la imposición de limitaciones conforme al artículo 28 de la Ley, pero solo se pueden referir a todo lo relacionado con la comunidad existente sobre espacios comunes y, a lo más puede comprender la prohibición de alterar las fachadas de las unidades del condominio, única forma de cumplir con la finalidad que justifica su existencia”.*

Tal interpretación no la compartimos, ya que por muy bien intencionados que en general sean los fines perseguidos por los jueces, no es posible hacer decir a la ley lo que ésta no dice. Según ya hemos explicado:

a) Las disposiciones de la Ley N° 19.537 no permiten sostener que el alcance del reglamento de copropiedad queda circunscrito únicamente a los bienes de dominio común.

---

<sup>27</sup> CORRAL TALCIANI, *El caso de Angus: reglamento de copropiedad y tenencia de mascotas*.

b) El legislador siempre ha considerado al reglamento de copropiedad un gravamen o limitación al dominio oponible a los copropietarios, a quienes les sucedan en el dominio y a los ocupantes de las unidades a cualquier título.

c) La doctrina civil desde hace mucho tiempo reconoce como una limitación al dominio las relaciones de vecindad, lo que se manifiesta con mayor vigor en el ámbito de la copropiedad inmobiliaria. Cualquiera que adopta la decisión de vivir en copropiedad sacrifica en parte sus intereses individuales en beneficio del *interés general del condominio*, concepto cuyos contornos no resulta sencillo prefijar con total nitidez. Sin embargo, reconocer esta dificultad es muy distinto a concluir que los efectos del reglamento de copropiedad no pueden alcanzar a las unidades.

En la práctica, el problema se traduce en determinar si tal o cual disposición del reglamento de copropiedad es ilegal, contradictoria, no corresponde a la realidad del condominio o es manifiestamente arbitraria; disposición que puede estar relacionada tanto con las unidades como con los bienes de dominio común.

Lo que se hace imposible de explicar o de encontrarle algún sustento jurídico, es interpretar que el reglamento de copropiedad *“a lo más puede comprender la prohibición de alterar las fachadas de las unidades del condominio”*. Esta limitación ni siquiera se encuentra suficientemente contextualizada en la sentencia de la Corte, ya que, tratándose de condominios que la Ley N° 19.537 define como *Tipo A*, las fachadas de las unidades son bienes de dominio común y, tratándose de aquellos *Tipo B*, no lo son.

En opinión de CORRAL TALCIANI, *“[...] el único argumento que podría tener plausibilidad es el que la sentencia de la Corte apenas menciona y de manera ambigua. Se trata de la posible ilegitimidad de la limitación del derecho de propiedad que contempla el reglamento al prohibir la mantención de ciertas cosas o bienes dentro de la unidad de cada propietario. Se podría sostener que esa limitación no corresponde por no estar en la ley ni tampoco en la función social de la propiedad conforme a lo que dispone en el art. 19 N° 24 de la Constitución.*

*Con todo, estas objeciones podrían refutarse por el hecho de que la Ley N° 19.537 autoriza a imponer estas limitaciones de manera que las estipulaciones del reglamento*

*que se ajusten a ella deben considerarse autorizadas por esta ley. Por otro lado, la ‘utilidad pública’ que según la norma constitucional conforma la función social de la propiedad puede ser entendida como la utilidad común que consiste en el bienestar de todos los vecinos de un condominio”<sup>28</sup>.*

Precisamente, al mes siguiente, esto es, el 5 de julio de 2018 (rol n° 61-2018), la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, integrada por los ministros señor Óscar Eduardo Clavería Guzmán, señora Virginia Elena Soublette Miranda y señor Manuel Antonio Díaz Muñoz, revocó una sentencia del Tercer Juzgado de Policía Local de Antofagasta, de 11 de diciembre de 2017 (rol n° 15.343-2016), invocando para ello el artículo 582 del Código Civil (definición de dominio o propiedad) y los numerales 24 y 26 del artículo 19 de la Constitución Política. En el considerando noveno se concluyó lo siguiente: *“Que al prohibir la tenencia de mascotas el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento Interno del Condominio Punta de Diamante denunciante, se establece una limitación al derecho de dominio de los dueños y tenedores de departamentos existentes en el mismo no aceptada normativamente, toda vez que ella solo puede ser impuesta en virtud de una ley, general o especial, circunstancia que no ocurre en este caso, en que solo se invoca los reglamentos ya señalados, los que constituyen una normativa privada, que cede ante la jerarquía de la norma constitucional, máxime si el inciso segundo del artículo 7° de la Constitución preceptúa: ‘ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes”.*

La verdad es que se hace imposible sostener que alguien pueda haberse atribuido autoridad o derechos de los que carecía si la prohibición constaba en el reglamento de copropiedad. Como ya se dijo, es la ley (la N° 19.537) la que autoriza a imponer limitaciones, constituyendo el reglamento de copropiedad un verdadero gravamen oponible *erga omnes* a contar de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes. Por otra parte, al invocarse la definición de derecho real de dominio o propiedad (artículo 582 del Código Civil), se acepta que impone como limitación el *“derecho ajeno”* y quienes

---

<sup>28</sup> CORRAL TALCIANI, *El caso de Angus: reglamento de copropiedad y tenencia de mascotas*.

no desean vivir rodeados de animales ¿no tienen derecho a ello? Más aún, ¿si estos copropietarios adoptaron la decisión de vivir en tal o cual condominio porque el respectivo reglamento de copropiedad contenía la prohibición? Por lo demás, las relaciones de vecindad, tal como lo hemos explicado, se encuentran directamente relacionadas con el concepto de *derecho ajeno*.

Sin embargo, debemos reconocer que la situación se torna más cuesta arriba si el reglamento de copropiedad nada decía al respecto y luego, habiendo copropietarios u otros ocupantes en posesión de mascotas o animales de compañía, se pretenda prohibir su tenencia vía una modificación a tal reglamento.

## **5. Aspectos registrales**

Nos referiremos a dos problemas que hemos observado en la práctica:

### **A. Inscripción de modificaciones al reglamento de copropiedad**

El primer reglamento de copropiedad debe dictarse por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración sus características. Este instrumento debe reducirse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes<sup>29</sup> del conservador de bienes raíces respectivo, como exigencia previa a la obtención del certificado de copropiedad inmobiliaria a que alude el inciso 2° del artículo 10 de la Ley N° 19.537 (artículo 29 inciso 1° de la Ley N° 19.537). El inciso 3° del artículo 30 de la misma ley agrega que sus normas serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

---

<sup>29</sup> No hay norma legal expresa que señale las menciones registrales que debe contener la inscripción del reglamento de copropiedad. Muchos de nuestros conservadores de bienes raíces aplican por analogía aquellas exigidas para los títulos de propiedad y de derechos reales en el artículo 78 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; ello, en la práctica, se traduce en que, además de la fecha de la inscripción y la referencia a la inscripción de dominio del inmueble en el cual se encuentra ubicado el condominio (tracto sucesivo), se consigna la identificación de este mismo inmueble (con sus deslindes), el nombre del condominio, alguna referencia a los edificios y unidades, y la individualización de la escritura pública que contiene el reglamento. ¿Esta publicidad es la adecuada? ¿Es posible depurar el contenido de los reglamentos de copropiedad para efectos de su inscripción? Dada la diversidad de reglas de los distintos reglamentos de copropiedad y su gran extensión, aprovechando las nuevas tecnologías, ¿sería preferible su transcripción? Según se nos ha informado, esta última modalidad registral es la utilizada, por ejemplo, por el Conservador de Bienes Raíces de Puente alto.



Al tenor de lo dispuesto en el artículo 17 inciso 5° n° 1 de la Ley N° 19.537, su modificación debe ser objeto de una asamblea extraordinaria de copropietarios. Conforme al artículo 19 de la Ley N° 19.537, la asamblea requerirá para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y para adoptar el acuerdo se necesita el voto favorable, a lo menos, del setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio (inciso 3°). Sin embargo, si la modificación incide en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirá para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el condominio, y el acuerdo deberá adoptarse con el voto favorable, a lo menos, del ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio (inciso 4°)<sup>30</sup>.

También, la modificación puede ser objeto de una consulta escrita, salvo que altere los derechos en el condominio (artículo 17 inciso 6° de la ley N° 19.537).

En relación con lo que venimos señalando se divisa un problema, ya que la ley N° 19.537 no dispone expresamente la inscripción de aquellos acuerdos de asamblea de copropietarios destinados a pronunciarse sobre la *“mantención”*, *“modificación”* o *“sustitución”* del primer reglamento de copropiedad (artículo 30 inciso 1° de la Ley N° 19.537) y en general, respecto de cualquier modificación al mismo (tampoco se dispone respecto de la consulta escrita). El artículo 20 inciso 6° de la Ley N° 19.537 señala que, tratándose de sesiones de la asamblea de copropietarios en que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, entre las cuales se encuentra la modificación del reglamento de copropiedad, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso, debiendo reducirse a escritura pública el acta si la naturaleza del acuerdo lo requiere.

Sin embargo, nos parece que se trata de un problema más aparente que real, ya que los principios y normas legales que regulan la publicidad registral en nuestro país,

---

<sup>30</sup> Tratándose de condominios de viviendas sociales, el artículo 19 inciso 5° de la Ley N° 19.537 establece reglas distintas.

sumado al conocido aforismo jurídico de que *en el Derecho las cosas se deshacen de la misma manera que se hacen* (lo mismo en caso de modificación e, incluso, respecto de su mantención o supresión)<sup>31</sup>, no permite concluir algo distinto a que el acta que contenga un acuerdo adoptado por la asamblea de copropietarios que mantenga, modifique o sustituya el reglamento de copropiedad deberá reducirse a escritura pública (la consulta escrita, por expresa disposición del artículo 17 inciso 6° de la Ley N° 19.537, siempre debe reducirse a escritura pública) e inscribirse en el respectivo Registro de Hipotecas y Gravámenes. De otra manera, nos parece que tal acuerdo no puede ser obligatorio (oponible) para los copropietarios (al menos para aquellos que lo desconocen por no haber participado en la respectiva asamblea), para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título (artículo 30 inciso 3° de la Ley N° 19.537). ¿Qué sentido puede tener que el legislador ordene la inscripción del primer reglamento de copropiedad, si sus posteriores acuerdos sobre modificación, mantención o supresión no son objeto de inscripción? Se atentaría contra la esencia misma de la publicidad registral que es ofrecer cognoscibilidad. En definitiva, el Registro ofrecería una publicidad incompleta o deficiente, lo cual le haría perder utilidad.

En enero de 2017, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago denegó la inscripción de la modificación de un reglamento de copropiedad, precisamente, por no estar expresamente previsto en la ley este trámite. A ello agregó que, tampoco, correspondía practicar una inscripción porque la modificación no alteraba las menciones de la inscripción del reglamento de copropiedad. Cabe hacer presente que, en general, nuestros conservadores de bienes raíces sí practican tal inscripción (otros practican una

---

<sup>31</sup> Esta regla de lógica jurídica ha sido expresa e imperfectamente consagrada, a propósito del derecho real de conservación medioambiental, en el artículo 10 de la Ley N° 20.930, publicada en la edición del Diario Oficial del día 25 de junio de 2016: *“Las modificaciones al contrato deberán cumplir con las mismas formalidades y requisitos exigidos para su constitución”*. La imperfección radica en que jurídicamente son actos distintos el contrato y la constitución del derecho real (título y modo). Así lo confirma, con una técnica registral deficiente, el artículo 5° de la misma ley: *“El contrato mediante el cual se constituye el derecho real de conservación deberá celebrarse por escritura pública, la cual, además, servirá como título para requerir la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente”* (inciso 1°). *“El derecho real de conservación producirá sus efectos desde su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo”* (inciso 2°). Sin embargo, el artículo 8° n° 1 arroja mayor claridad registral: *“La inscripción se ajustará a las siguientes reglas: 1.- La inscripción del contrato mediante el cual se constituye el derecho real de conservación en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, así como sus modificaciones es requisito, garantía y prueba del mismo”*.

subinscripción)<sup>32</sup> y el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, hasta donde tenemos conocimiento, lo venía haciendo, es decir, al parecer, estaríamos en presencia de un cambio de criterio<sup>33</sup>. Sin embargo, luego de que el abogado requirente de la inscripción concurrió al oficio de este auxiliar de la administración de justicia y escuchar, a su juicio, explicaciones muy poco satisfactorias para fundamentar la negativa, se llegó a una solución para dotar a la modificación de algún grado de publicidad registral: los funcionarios del Conservador de Bienes Raíces accedieron a practicar una subinscripción, pero, previo a que se tomara nota de la modificación en la escritura pública matriz del reglamento de copropiedad. Por lo tanto, el abogado tuvo que concurrir al Archivo Judicial de Santiago –ya no estaba en la notaría el respectivo Protocolo (libro notarial)–, donde tampoco estuvo exento de algunos inconvenientes iniciales<sup>34</sup>.

La situación anterior nos merece los siguientes comentarios:

a) Es una demostración más de la falta de uniformidad que, en algunos casos, evidencian nuestros conservadores de bienes raíces respecto del asiento registral que debe practicarse ante una situación jurídica de idéntica naturaleza. Incluso, la situación puede ser más anárquica si se tiene presente que algunos de ellos se niegan a practicar un

---

<sup>32</sup> Por ejemplo, véanse las inscripciones de fojas 86 número 50 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, correspondiente al año 1998, y de fojas 613 número 703 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2012. En el primer caso la modificación fue objeto de una subinscripción (27 de diciembre de 2013) y en el segundo, de una inscripción.

<sup>33</sup> Respecto del mismo reglamento de copropiedad, con anterioridad, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago había inscrito una modificación a fojas 30.457 número 34.694 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2014.

<sup>34</sup> Agradecemos al abogado Ananías Iván González Álvarez, de Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda. - Abogados, quien nos ha proporcionado toda la información del caso (la subinscripción fue practicada con fecha 13 de abril de 2017 al margen de la inscripción de fojas 2.798 número 3.191 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2014). El mismo abogado, también, nos ha proporcionado copias de dos inscripciones más en el mismo Conservador de Bienes Raíces, una de fojas 7.519 número 8.331 del año 2016, en la que consta una subinscripción de 30 de noviembre de 2018 y otra, de fojas 23.286 número 13.540 del año 2019, en la que consta una subinscripción de 25 de abril de 2019. El tenor de esta última es el siguiente: *“Por escritura de fecha 24-01-2019 otorgada en la notaría de [...]; [...] en representación de Asamblea de Copropietarios del Edificio [...], viene en modificar la escritura de fecha 04-07-1991, [...], con la cual se practicó la inscripción del Reglamento del centro. Dicha modificación no altera el texto de la presente inscripción. Santiago, 25-04-2019.- Edmundo Rojas García”*.

asiento registral, es decir, no inscriben ni subinscriben lo que otros sí inscriben o subinscriben<sup>35</sup>.

b) Resulta preocupante la arbitrariedad o falta de sustento jurídico que se observa para justificar, en algunas ocasiones, negativas para inscribir y, en otras, para aceptar soluciones registrales. En el caso que comentamos, por ejemplo, no se vislumbra ningún fundamento jurídico-registral que pueda justificar, por una parte, la negativa a practicar el asiento registral y, por la otra, para exigir tomar nota en la escritura pública original que contiene el reglamento de copropiedad para proceder a practicar una subinscripción.

i) Es falso el fundamento de que la escritura de modificación del reglamento de copropiedad no modifica la inscripción conservatoria del mismo. En efecto, al consignar esta inscripción la identificación de la escritura pública que contiene el reglamento de copropiedad<sup>36</sup>, resulta evidente que una escritura pública de modificación del reglamento de copropiedad si la altera porque, precisamente, la modifica. Además, constituye una vulneración al artículo 89 inciso 1° del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces: *“Pero si en la subinscripción se requiere una variación, en virtud de un título nuevo, se hará una nueva inscripción, en el cual se pondrá una nota de referencia a la que los interesados pretenden modificar, y en esta, igual nota de referencia a aquélla”*.

ii) Evidentemente, aquí no resulta aplicable lo prescrito en el artículo 1707 del Código Civil: *“Las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros”* (inciso 1º). *“Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”* (inciso 2º). No resulta aplicable porque, tratándose de actos y derechos que deben acceder al Registro para que produzcan a plenitud sus efectos, es la publicidad registral la que los dota de oponibilidad a terceros (efecto esencial y básico de la publicidad registral) y de los otros efectos que la ley le atribuya. Lo contrario, justamente, es no tener una cabal comprensión del contenido y

---

<sup>35</sup> Es lo que ocurre, por ejemplo, con una materia tan importante como lo es la tradición o cesión del derecho real de herencia. A este respecto véase SEPÚLVEDA LARROUCAU, *Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario*, pp. 333 y 334.

<sup>36</sup> Véase cita 29.

alcance de tal publicidad. Además, ni siquiera nuestra doctrina se ha puesto de acuerdo respecto del concepto de “*contraescritura*” que utiliza la norma transcrita; algunos sostienen que debe tomarse en su sentido estricto, que sería el propio (simulación), y otros, en cambio, en su acepción amplia, es decir, cualquier instrumento destinado a modificar o alterar el contenido de una escritura pública<sup>37</sup>.

La negativa inicial a inscribir y la posterior solución propuesta por funcionarios del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en definitiva, provocaron una demora injustificada en la práctica del asiento registral y, de paso, un aumento innecesario de costos para el requirente del mismo.

#### **B. Nómina actualizada de copropietarios que el administrador está obligado a mantener**

Otro problema que se presenta en la práctica es el de la acreditación de la calidad de propietario de la respectiva unidad (en Chile la inscripción es constitutiva de la mutación jurídico real), por ejemplo, previo al inicio de una asamblea de copropietarios. La Ley N° 19.537 impone al administrador del condominio la obligación de certificar la calidad de “*copropietario hábil*” (artículo 20 inciso 3° de la Ley N° 19.537)<sup>38</sup>, es decir, la ley le confiere la calidad de “*ministro de fe*” para tal efecto. Además, se encuentra obligado a mantener una nómina actualizada de los copropietarios con sus respectivos domicilios (artículos 21 incisos 1° y 2°, y 26 n° 2 del D.S. N° 46 de 1998). ¿Posee el administrador los medios necesarios para certificar, previo al inicio de la respectiva asamblea, que tal o cual persona natural o jurídica es *efectivamente* la propietaria (titular inscrito)? No existiendo entre nosotros la posibilidad de conexión registral *on line*, la respuesta es negativa.

Sin embargo, el D.S. N° 46 de 1998, en su artículo 12 inciso 7°, parece intentar resolver este complejo problema, imponiendo al adquirente, cuando se enajene una unidad, el deber de ponerlo en conocimiento de la administración, exhibiendo o acompañando copia de la escritura respectiva con constancia de su inscripción en el

---

<sup>37</sup> Estas opiniones se pueden consultar en VODANOVIC H., *Curso de Derecho Civil. Parte general y los sujetos de derecho*, pp. 72 a 75.

<sup>38</sup> Según el artículo 2° n° 5 de la Ley N° 19.537, son “*Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de gastos comunes*”.

conservador de bienes raíces o copia de dicha inscripción. Por lo tanto, se trata de una carga que el D.S. N° 46 de 1998 impone al adquirente. Lamentablemente, en la práctica, no es tan frecuente encontrar la referida nómina de copropietarios confeccionada en la forma prescrita en el citado artículo del D.S N° 46 de 1998.

Seguramente, para evitar todas estas dificultades, en ciertos condominios se han dictado normas especiales para reglamentar tanto las formalidades mínimas que deben cumplir los poderes que se otorguen para ser representado en una asamblea de copropietarios, como para acreditar el dominio de las unidades previo al inicio de la asamblea, exigiéndose la exhibición de las respectivas inscripciones de dominio. Precisamente, el artículo 21 de la Ley N° 19.537 faculta al Comité de Administración para dictar normas que “*faciliten el buen orden y administración del condominio*”, las que mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Ello no es obstáculo para que también pueda estar expresamente contemplado en el reglamento de copropiedad.

#### **IV. BIBLIOGRAFÍA**

ABELIUK MANASEVICH, René, *Las obligaciones*, 6ª edición, tomo I, Santiago, Chile: Thomson Reuters, 2014.

CORRAL TALCIANI, Hernán, El caso de Angus: reglamento de copropiedad y tenencia de mascotas [entrada en blog]. Derecho y academia. El blog de Hernán Corral, 24 de junio de 2018. Disponible en: <https://corraltalciani.wordpress.com/2018/06/24/el-caso-de-angus-reglamento-de-copropiedad-y-tenencia-de-mascotas/>.

FIGUEROA VALDÉS, José Manuel, *La copropiedad inmobiliaria. Nuevo régimen legal*, 3ª edición, Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2010.

FIGUEROA VELASCO, Patricio, *Seminario sobre copropiedad inmobiliaria*, Santiago, Chile: Editorial Jurídica Conosur Ltda., 2000.

ISLER SOTO, Érika, En busca de un estatuto jurídico aplicable a la administración de los bienes indivisos, *Revista chilena de derecho y ciencia política*, año 1, nº 1, pp. 33-

50. Temuco, Chile: Escuela de Derecho de la Universidad Católica de Temuco, 2010.
- LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge, *Los contratos. Parte general*, 4ª edición, tomo I, Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2005.
- MENANTEAU HORTA, Hernán, *Derecho de copropiedad inmobiliaria*, Santiago, Chile: Editorial Metropolitana, 2004.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*, 1ª edición, Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2006.
- PESCIO VARGAS, Victorio, *Manual de Derecho Civil. De la copropiedad, de la propiedad horizontal y de la posesión*, tomo IV, Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile, 1978.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio, Los condominios acogidos a la Ley N° 19.537 como sujetos de derecho. *Temas de Derecho*, año XVII, n°s 1 y 2, pp. 87-92. Santiago, Chile: Universidad Gabriela Mistral, 2002.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio, *Temas de Derecho Inmobiliario*. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana, 2006.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio, La autonomía de la voluntad o autonomía privada en el Código Civil. *Estudios de Derecho Civil en homenaje a don Lorenzo de la Maza Rivadeneira*, pp- 169-224. Santiago, Chile: Universidad Gabriela Mistral, Facultad de Derecho, 2013.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio, *Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario*, Santiago, Chile: Editorial Metropolitana, 2014.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio, *Administración de la copropiedad inmobiliaria*, Santiago, Chile: Editorial Metropolitana, 2016.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio, *El reglamento de copropiedad de la ley chilena n° 19.537*, Anuario de Derecho Registral Iberoamericano, año 2, n° 1, Lima, Perú: Editorial Praeter Legem, 2017.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio, Mascotas en la copropiedad inmobiliaria. Alcances del reglamento [en línea]. En *DiarioConstitucional.cl*, jueves 21 de junio de 2018.

Disponible en: <http://www.diarioconstitucional.cl/articulos/mascotas-en-la-copropiedad-inmobiliaria-alcances-del-reglamento/>.

VIAL DEL RÍO, Víctor, *Teoría general del acto jurídico*, 5ª edición, Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2007.

VODANOVIC H., Antonio, *Curso de Derecho Civil. Parte general y los sujetos de derecho. Segunda parte* (explicaciones basadas en las clases de los profesores de la Universidad de Chile Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, redactadas, ampliadas y puestas al día por Antonio Vodanovic H.), 4ª edición, Santiago, Chile: Editorial Nascimento, 1971.

VODANOVIC H., Antonio, *Curso de Derecho Civil. Los bienes y los derechos reales* (explicaciones basadas en las clases de los profesores de la Universidad de Chile Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, redactadas, ampliadas y puestas al día por Antonio Vodanovic H.), 3ª edición, Santiago, Chile: Editorial Nascimento, 1974.