

Comité de condominio rural de Colina no tenía facultades legales para exigir el cobro

Vecino debe \$106.340.115 en gastos comunes en Chicureo: Suprema abre la puerta al embargo y remate

Comunidad de 77 parcelas no se regía por la ley de Copropiedad, sin embargo, el máximo tribunal les permitió iniciar acciones legales.

Evolución de las deudas de los gastos comunes de la casa 67. Condominio Los Nogales de Chicureo (Año 2024)							
Mes	Gasto común mensual	Deuda acumulada	Intereses	Intereses atrasados	Total adeudado	Pagos	Saldo pendiente
Enero	\$337.301	\$84.282.283	\$2.107.057	\$2.098.763	\$88.825.404	\$0	\$88.825.404
Febrero	\$358.524	\$84.619.584	\$2.115.490	\$4.205.820	\$91.299.418	\$0	\$91.299.418
Marzo	\$352.620	\$84.978.108	\$2.124.453	\$6.321.310	\$93.776.491	\$0	\$93.776.491
Abril	\$358.788	\$85.330.728	\$2.133.268	\$8.445.763	\$96.268.547	\$0	\$96.268.547
Mayo	\$354.862	\$85.689.517	\$2.142.238	\$10.579.031	\$98.765.647	\$0	\$98.765.647
Junii	\$355.926	\$86.044.378	\$2.151.109	\$12.721.269	\$101.272.682	\$0	\$101.272.682
Julio	\$360.999	\$86.400.304	\$2.160.008	\$14.872.378	\$103.703.689	\$0	\$103.703.689
Agosto	\$377.393	\$86.761.303	\$2.169.033	\$17.032.386	\$106.340.115	\$0	\$106.340.115

Fuente: Poder Judicial.

FRANCISCA ORELLANA

Cansados de que uno de los 77 dueños de las parcelas que integran el Condominio Los Nogales, en Chicureo, no pagara los gastos comunes desde el 2016, es que la comunidad de copropietarios decidió llevarlo a la justicia para obligarlo a responder: debía \$106.340.115.

El problema que tenían en la comunidad es que como era un condominio rural, no podía regirse por la Ley de Copropiedad que rige para edificios, casas y condominios urbanos, donde los administradores y comité tiene las facultades legales para exigir el cobro de las deudas o tomar medidas para ello, como cortar los suministros básicos.

Patricio Blanco, representante de la sociedad inversiones Hobs, compró una de las parcelas en 2016 a un precio de \$178.325.240 -hoy se pueden encontrar los sitios de 5.000 metros cuadrados en 8.500 UF en Portal Inmobiliario.

La comunidad se organizó para cerrar el lugar, pagar por seguridad, puerta de ingreso, mantención y otros servicios que implicaron el pago de gastos comunes. Sin embargo, al poco andar, Blanco dejó de pagarlos y se acumularon con los años.

A 2024, los gastos comunes superaban los \$300.000 mensuales, pero su deuda a agosto de ese año llegaba a \$86.761.303, sin embargo, al sumar los intereses, se situó en \$106.340.115. Sin responder a la comunidad ni abonar algo de la deuda, es que decidieron interponer una demanda para obtener la autorización para cobrarle -por la vía judicial- el monto adeudado.

"No pagó nunca o alcanzó a pagar muy poco, estuvo por lo menos 10 años sin pagar los gastos comunes y al ser una comunidad rural no tenían cómo exigir el pago", cuenta el abogado Rodrigo Miranda, socio del estudio de abogados Plaza & Rudolph, y quien lideró la demanda para lograr que el vecino moroso reconociera la deuda, se presentara y pudiera responder legalmente ante la deuda.

Finalmente, tras poco más de un año de juicio que partió en el Juzgado de Letras de Colina, la Corte Suprema falló a favor de la comunidad y los autorizó a tramitar la demanda de cobro de los gastos comunes. Se partió por esta vía y no por la civil



Un total de 77 parcelas integran el Condominio Los Nogales, en Chicureo.

porque esta última es más lenta y demora más de tres años, en cambio, al tener pruebas escritas les permitió iniciar una gestión preparatoria, que demoró menos de la mitad del tiempo.

"A partir de los documentos reseñados, se concluye que la deuda respecto de la cual se pretende citar a confesar es líquida, está vencida, es actualmente exigible y que la acción no estaría prescrita, por lo que en esta etapa procesal aparece que se cumplen todas las exigencias previstas en el precepto aplicable a la especie", releva el fallo del máximo tribunal.

Miranda explica que están muy conformes con la medida: "En un mes más, aproximadamente, el tribunal va a citar a Blanco para que reconozca la deuda. Si no va, presentamos una demanda para poder embargarle sus bienes. Se le puede rematar la propiedad, pero, en general, no

se llega a esas instancias porque la gente termina pagando cuando está contra la pared, si no es gente pobre".

Explica que el problema en este caso es que al no pagar los gastos comunes no sólo se genera una deuda, sino que también le hace incurrir a toda la comunidad en mayores gastos para cubrir esa deuda porque el condominio tiene que seguir funcionando y pagando sus obligaciones.

Abogado, ¿esperan llegar a un acuerdo y negociar la deuda?

"Lo usual que ocurre es que se termina llegando a un acuerdo, se buscan formas de pago para que salde la deuda, pero además hay un costo de tiempo y económico en todo esto. En general se mucho más fácil llegar a un acuerdo extrajudicial, pero se llegó a esto porque no había respuesta, si a esta persona se le está citando desde agosto de 2024".

Es difícil cobrar

Miranda explica que cada vez hay más casos de parcelaciones rurales que tienen que optar por la vía judicial para tener autorización legal para exigir el pago de deudas impagas: "Los loteos están en una nebulosa porque no están regulados. Los edificios y casas urbanas están sujetas a la ley de copropiedad donde el administrador puede cortar la luz si alguien no paga e iniciar un juicio de inmediato. Acá no se puede, la balanza es desigual al momento de cobrar los gastos comunes en loteos rústicos o rurales. Si en algún momento, tuvimos 15 juicios en simultáneo por este motivo".

Rodrigo Cabrera, abogado inmobiliario y socio de CBC abogados, explica que existen muchas comunidades, especialmente en parcelaciones de agrado que, aun cuando se autodenominan condominios, no lo son jurídicamente conforme a la ley por no haberse acogido formalmente a dicho régimen o no cumplir sus exigencias.

Indica que el fallo de la Corte Suprema abre "una vía concreta para que otras comunidades, en situaciones similares, puedan intentar el cobro judicial de gastos comunes adeudados de manera más expedita. Y se habilita la posibilidad de decretar embargos y otras medidas destinadas a asegurar el pago".

Romina Riquelme, abogada de la plataforma de administración Comunidad Feliz, explica que, en general, la administración suele priorizar mecanismos de regularización internos como plantear convenios de pago. Sin embargo, llegan a juicio cuando no se cumple ese convenio o "el monto de la deuda asciende a un monto elevado, por ejemplo, sobre \$3.000.000".

Por lo mismo, Miranda enfatiza que es importante al momento de comprar una parcela, verificar el tipo de reglamento comunitario que tiene el condominio, de manera de saber si habrá cobro de gastos comunes.

RICHARD ULLOA