

Gestión de administración:

El cobro de gastos comunes tiene un tope por atraso

Entérese de cuál es el máximo que le pueden cobrar en caso de que no esté al día y exija que le manden un desglose mensual de lo que se paga.

En Línea Directa se reciben frecuentes cartas relacionadas con el pago de los gastos comunes, como por ejemplo que el arrendatario se fue dejando deudas en mora, desgloses poco claros, salidas de dinero injustificadas, alzas mes a mes o, el ya clásico: "Volvió a aumentar el prorateo".

Pese a eso, el documento que guarda relación con el aviso mensual de los gastos comunes, pese a ser rutinario, no es opcional en cuanto a su contenido.

La Ley 21.442, que regula la copropiedad inmobiliaria en Chile, establece exigencias específicas respecto de la información que debe contener cada cobro mensual, señalando lo siguiente en su artículo 31:

TRAMITACIÓN

Para que el reglamento esté en norma, se debe realizar una asamblea extraordinaria de copropietarios, posterior escritura pública e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

"En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes y al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio mes a mes", se indica.

Atraso

Uno de los puntos más sensibles es el interés que se cobra a los copropietarios en caso de atraso en los pagos.

La normativa indica que este tiene un tope, aunque la cifra puede variar mes a mes. Por lo tanto, la administración debe verificarlo cada 30 días. Aun así, especialistas del sector advierten que no siempre se aplica o refleja correctamente en los avisos de gastos comunes enviados a las unidades respectivas.

"Muchas comunidades aplican tasas de interés que no se actualizan o que no transparentan el cálculo mensual. La ley es clara: el interés por mora no puede exceder el 50% del interés corriente bancario. Por lo tanto, es muy importante que los administradores, a través de la plataforma o sistema que utili-



cen, den a los residentes la seguridad de que así se está aplicando en su comunidad", explica Marcelo Hernández, director de www.actualizatureglamento.cl.

Agrega que el aviso de gastos comunes no es solo un documento administrativo; es una herramienta de transparencia y cumplimiento normativo. Destaca, además, que este tiene mérito ejecutivo para su cobro si está firmado en forma presencial o electrónica por el administrador.

Desde Edifito, plataforma tecnológica especializada en la gestión de edificios y condominios, sostiene que el cumplimiento de estas exigencias no solo es una obligación legal, sino también una condición básica para fortalecer la confianza entre administración y copropietarios.

"El aviso de gastos comunes es uno de los documentos más sensibles en la vida de una comunidad. No basta con cobrar: hay que informar correctamente", señala Hernández.

Según precisa, cuando el aviso incluye el detalle de ingresos, egresos, saldo disponible y el interés de mora ajustado a la ley, se reduce la

conflictividad y se profesionaliza la gestión del administrador.

En un contexto donde la nueva ley ha elevado los estándares de transparencia y responsabilidades en la administración de comunidades, hay coincidencia en que el contenido del aviso de gastos comunes es hoy un punto crítico de cumplimiento.

Más allá de la tecnología utilizada, el foco está en la correcta aplicación de la normativa y en la claridad de la información que recibe cada propietario, recordando siempre que, al final del mes, el aviso de cobro no es solo un documento financiero: es una señal concreta de cómo se gestiona, y se respeta la ley en cada comunidad.

Hay que actualizar

Es necesario recordar que el 9 de enero de este año se cumplió el plazo fatal para tener actualizado el reglamento de copropiedad, conforme lo señala la Ley 21.442, la que, entre otras varias cosas, formaliza el concepto de "obligaciones económicas".

De esta manera, cada propietario o arrendatario tiene el deber de pagar los gastos comunes en una fecha límite de 10 días luego de haberse emitido el documento de cobro.