

BOLETÍN JURÍDICO

Número 24 - Linares, mayo de 2022

NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

La ley 21.442 aprueba la **Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria**, estableciendo un régimen jurídico que dispondrá de un marco normativo para condominios, unidades y bienes de dominio común, donde se incluyen los condominios de viviendas de interés público, y además crea un Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Establece que el régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes. Los condominios pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural. Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad regulado en la presente ley.

La ley distingue dos tipos de condominios: Tipo A o Condominio de unidades en terreno común, y Tipo B o Condominio de sitios urbanizados, en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un

predio, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes.

En esta norma se estipulan los derechos y obligaciones de los copropietarios, como también el objeto del reglamento de copropiedad y sus impugnaciones, si es que proceden; se indican las funciones de la asamblea de copropietarios, el comité de administración, del administrador y las subadministraciones, en caso de existir estas últimas; y se regulan las obligaciones económicas de la copropiedad, tales como el cobro de gastos comunes y la formación de un fondo común de reserva, destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, incluidas las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado, si lo hubiere.

Además, en este corpus normativo se prescribe que todo condominio deberá tener un plan de emergencia y de evacuación ante siniestro o emergencias que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. Igualmente, los condominios con destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un

seguro colectivo contra incendio, que cubra potenciales daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva.

En lo que respecta a la constitución de la copropiedad, para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en esta ley, en el decreto, sobre Plan Habitacional, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Dentro de las materias regidas especialmente por esta norma se incluye a los condominios de viviendas de interés público, las que son tratadas en el Título XII, el que trata sobre su acreditación, destinación de recursos, entre otras materias. Deberán contar con un reglamento de copropiedad inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo y, a partir de esta ley, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.

A su vez, la presente ley regula al Registro Nacional de Administradores de Condominios, el que será de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el

cual deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administradores de condominios. La inscripción en el Registro Nacional será requisito previo para ejercer la actividad de administrador o subadministrador de condominios, sea a título gratuito u oneroso. En tanto, no podrán inscribirse en el registro los administradores y subadministradores que hubieren sido condenados por delitos contemplados en los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal, tales como crímenes o simples delitos contra las personas y crímenes o simples delitos contra la propiedad.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo impartirá las instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional. Dicha función la ejercerá a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, la que dependerá directamente del ministro de la cartera. Asimismo, los condominios que incluyan unidades con destino habitacional, deberán incorporarse en un registro a cargo de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

Asimismo, la presente ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 49 de esta última ley, sus copropietarios hayan acordado continuar aplicando las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del

condominio y a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes.

El artículo 100 de la presente ley deroga la ley N° 19.537 sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la presente ley. Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la citada ley se registrarán por la presente ley desde su publicación, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de

copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.

Dentro de las disposiciones transitorias, se señala que desde la publicación de la ley y hasta la entrada en vigencia del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán continuar desempeñándose como administradores aquellas personas que se encontraban ejerciendo tal función y que, además, acrediten una antigüedad mínima de tres meses en el cargo.

Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional

Ley 21.445: Modifica la regulación sobre contratación, prestación y pago del servicio de extracción de residuos sólidos domiciliarios

La presente ley modifica el régimen jurídico aplicable a la contratación y el pago por la prestación de servicios de extracción de residuos sólidos domiciliarios por parte de las municipalidades, en la forma que a continuación se detalla:

1.- En su artículo 1° introduce modificaciones a la ley orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el D.F.L. N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, en el sentido de regular las siguientes materias:

- a) Autoriza a las municipalidades para celebrar convenios con la Tesorería General de la República, para que esta efectúe el pago a proveedores de servicios concesionados de recolección

de residuos sólidos domiciliarios directamente, con cargo a la recaudación de impuesto territorial de beneficio municipal correspondiente a la respectiva comuna y, en caso de ser insuficiente, con cargo a la participación mensual de la respectiva comuna en el Fondo Común Municipal, regulado en el artículo 38 de la ley de rentas municipales contenida en el decreto N° 2.385, de 1996, del Ministerio del Interior.

- b) Asimismo, en el caso de municipalidades que no hayan suscrito los referidos convenios, permite que los proveedores de los servicios concesionados soliciten directamente a la Tesorería General de la República el pago de las facturas emitidas y no

objetadas por parte del municipio, y que se encuentren impagas por un plazo mayor a treinta días contado desde su aceptación. La ley establece normas de procedimiento con este fin.

- c) La ley permite a las municipalidades subrogarse en los proveedores de servicios concesionados de recolección de residuos sólidos domiciliarios, para pagar las deudas que, por cualquier razón, éstos tuvieren con trabajadores por prestaciones laborales o previsionales impagas.

2.- Por su parte, en su artículo 2° modifica el artículo 6° de la ley N° 18.886, de bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios, referido a las condiciones que deben establecerse en las bases de licitación, en el sentido de regular los siguientes temas:

- a) Entrega a un reglamento, el que deberá ser expedido a través del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, la regulación de los contenidos mínimos de las bases de licitación de los servicios de recolección de residuos sólidos domiciliarios a que deberán someterse las municipalidades. Las respectivas bases de licitación y las adjudicaciones deberán ser sometidas al trámite de toma de razón por la

Contraloría General de la República.

- b) Establece que el señalado reglamento deberá determinar una tipología de municipios en los que se brindará el servicio de recolección de residuos domiciliarios, la cual deberá considerar las condiciones de la comuna y entre estas, a lo menos, el número de habitantes, el tamaño, y la dificultad de acceso.
- c) Dispone que en las bases de licitación el criterio económico deberá ponderar al menos un 50% y el criterio "mejores condiciones de empleo y remuneraciones" deberá ponderarse en al menos un 30% del puntaje total de evaluación. Este último criterio deberá componerse, a lo menos, de los siguientes subfactores: la remuneración total que se ofrezca pagar a cada trabajador; el número de trabajadores de la empresa que actualmente presta el servicio concesionado, que continuará prestando servicios para el nuevo concesionario; y las condiciones de empleo, entre las cuales deberá considerar la existencia de prestaciones de bienestar, la contratación mediante contratos de trabajo indefinidos, la existencia de contratos colectivos vigentes, u otras que establezca la municipalidad.

Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional

Ley 21.441 de Aumento de días de permiso por muerte de parientes.

Tiene por objeto aumentar de tres a cuatro días hábiles el permiso laboral pagado a que tiene derecho todo trabajador para el caso de fallecimiento de su padre o madre, y agrega que el mismo permiso será aplicable cuando se trate del fallecimiento de un hermano. Para dichos fines, se modifica el artículo 66 del Código del Trabajo.

RESUMEN DE JURISPRUDENCIA

Corte Suprema, rol 139.752-2020

RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO, ACOGIDO – DEMANDA DE COMPENSACIÓN POR EXPROPIACIÓN, ACOGIDA – TERRENOS CORRESPONDEN A CONCEPTO DE TIERRA INDÍGENA CONFORME A LA LEY 19.253 – CONVENIO DE LA OIT OBLIGA AL ESTADO A RESPETAR ESTOS INMUEBLES Y EL DEBER DE REPARAR CUALQUIER DAÑO COMETIDO EN ELLOS – REPARACIÓN INVOLUCRA TODO TIPO DE AFECTACIÓN NEGATIVA, COMO LO ES LA EXPROPIACIÓN – APLICACIÓN DE CRITERIOS DE CONADI PARA INDEMNIZACIÓN.

Delimitados los márgenes de la controversia, amerita acotar que, más allá del tenor literal de la regla general detallada en el motivo primero precedente, en el caso concreto no es posible desconocer que el inmueble expropiado constituye tierra indígena, en los términos definidos por el artículo 12 de la Ley N° 19.253, y que las actoras ostentan la calidad de indígenas, al satisfacer los requisitos previstos en el artículo 2° del mismo cuerpo normativo, tal como correctamente fue establecido en el fallo apelado (considerando 5°).

Reiterando lo explicado en la decisión de casación, aquellas particulares características presentes en el objeto de la expropiación y en las mismas expropiadas, tornan aplicable lo dispuesto en el Convenio N° 169 de la OIT, de cuyos artículos 13 y 16 N° 5 se extraen tres consecuencias relevantes: (i) Que es deber del Estado de Chile respetar las tierras ‘ocupadas o utilizadas de alguna otra manera’ por los pueblos originarios; (ii) Que es deber del Estado de Chile indemnizar a quienes resulten ‘trasladados o reubicados’ por acto de autoridad; y, (iii) Que tal indemnización se extiende a ‘cualquier pérdida o daño provocado con motivo del desplazamiento’ (cons. 6°).

Como se adelantó, atendido a que el artículo 13 de la Convención extiende la protección a las tierras ‘ocupadas o utilizadas’ por pueblos originarios, sin limitación de la manera o forma en que tal ocupación

o uso se ejecuta, debe entenderse por traslado, reubicación o desplazamiento, no solo la modificación espacial de la vivienda, residencia o morada de los expropiados, sino toda afectación al ámbito de resguardo y respeto ordenado por la Convención, única forma de brindar cautela, protección o restablecimiento íntegro y eficaz del derecho que se busca tutelar (cons. 7).

Por ello, dispuesta la privación forzosa de tierras pertenecientes a pueblos originarios, que, son definidas como ‘tierras indígenas’ por la Ley N° 19.253, se ha de comprender en lo estatuido en el artículo 38 del Decreto Ley N° 2186, transcrito en el motivo primero precedente, aquel daño indicado en el motivo sexto que antecede, surgiendo el deber del órgano expropiante de indemnizar, el ‘daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma’, en el cual se incluye ‘cualquier pérdida o daño provocados con motivo del desplazamiento’, por disponerlo el Convenio N° 169 de la OIT. (cons. 8)

En el caso concreto tal deber resarcitorio no fue parte de las conclusiones de la Comisión de Peritos que determinó el monto de la indemnización provisional consignada, pero sí fue reconocido por la CONADI en su informe que obra en el folio N° 73 del expediente electrónico de primer grado, estudio donde se concluye que es menester conceder al expropiado un factor de ponderación por ‘concepto adicional indígena’, atendida la opción estatal de preferir el interés nacional al respeto y protección de las familias y del territorio indígena, factor cuya determinación concreta entrega al órgano jurisdiccional, pero que propone evaluar entre un 10% y un 200% adicional, sobre la valorización comercial del retazo expropiado (c. 9).

Establecido el deber del expropiante de indemnizar cualquier pérdida o daño provocado con motivo del desplazamiento originado en la expropiación de tierra indígena, y afirmada la existencia de esta

merma que integra el bien expropiado, por la propia naturaleza de tierra indígena y la calidad de indígena de las expropiadas, conforme lo expuesto por el organismo técnico administrativo a quien la ley le ha encomendado la protección, fomento y desarrollo de los pueblos originarios, corresponde, ahora, determinar la entidad del resarcimiento (c. 10).

Para este efecto, es el propio Convenio N° 169 de la OIT el que se encarga de ilustrar ciertos factores objetivos que se enmarcan dentro de la esfera de protección que impone al Estado respecto de la especial relación entre los pueblos originarios y sus tierras. Entre ellos se identifican, al menos: (i) La vinculación de la tierra con actividades de significación cultural; (ii) La vinculación de la tierra con actividades de significación religiosa; (iii) La vinculación de la tierra con actividades económicas tradicionales; (iv) El uso colectivo del inmueble expropiado y, en la afirmativa, magnitud de aquella colectividad; y, (v) El tratarse de un inmueble que sirva de habitación, morada o residencia a integrantes de pueblos originarios (c. 11).

Aplicando las directrices mencionadas al conflicto de marras, aparece que las señoras Francisca Queupumil Burgos y Catalina Queupumil Burgos no han logrado acreditar que el inmueble expropiado fuese destinado a actividades de significación cultural o religiosa, ni al desarrollo de actividades económicas tradicionales. A ello se agrega que, si bien las actoras probaron integrar la Comunidad Mapuche 'Colimilla Burgos', los testigos presentados por el propio reclamante dieron cuenta que se trata de una familia 'dispersa' que 'perdió el vínculo de comunidad familiar'. Finalmente, la prueba técnica rendida en juicio concluye que no existían estructuras o edificaciones en el lote expropiado que pudieran haber servido de habitación, morada o residencia (c. 12).

Por todo lo dicho, dentro de la escala propuesta por la CONADI para la aplicación del factor de incremento por desplazamiento territorial, estos sentenciadores estiman pertinente acudir a su tramo inferior, puesto que, como se aprecia de la aplicación de los elementos objetivos antes reseñados, la

afectación del interés que se busca proteger no figura como especialmente intensa (c. 13).

Se confirma la sentencia apelada, dictada por Primer Juzgado Civil de Temuco el veintitrés de enero de dos mil diecinueve, con declaración que, al monto de la indemnización provisoria consignada por el expropiante, una vez aumentada de la forma dispuesta en el fallo de primer grado, deberá aplicarse un factor de incremento de un 20% por desplazamiento territorial indígena.

Fuente: Poder Judicial

Corte Suprema, rol 129.373-2020

RECURSO DE UNIFICACIÓN DE JURISPRUDENCIA LABORAL, RECHAZADO – APLICACIÓN DEL PRINCIPIO IN DUBIO PRO TRABAJADOR, IRRENUNCIABILIDAD DE LOS DERECHOS LABORALES Y PROTECCIÓN DE REMUNERACIÓN – DIFERENCIAS EN CUANTO A HECHOS FUNDANTES ENTRE SENTENCIAS USADAS IMPIDE SU APLICACIÓN AL CASO CONCRETO – DEMANDA DE CUMPLIMIENTO DE REAJUSTE SALARIAL CONVENIDO EN CONTRATO COLECTIVO, ACOGIDA.

La sentencia impugnada rechazó el recurso de nulidad que la demandante dedujo, en lo que interesa, basado en la causal prevista en el artículo 477 del Código del Trabajo, por infracción al artículo 2 transitorio de la Ley 20.940, en relación con los artículos 346 y 348 del citado código, conforme al texto vigente a la época de suscripción del contrato colectivo.

Como fundamento de la decisión, se sostuvo que en el fallo de instancia se aplican precisamente las normas que invoca el recurrente, interpretándolas y dándoles el sentido que les corresponde, siendo la exégesis adecuada a las mismas, desde la perspectiva de los principios que rigen el derecho laboral, debiendo convenir el recurrente que la hermenéutica laboral debe realizarse teniendo presente el principio *in dubio pro trabajador*, dada la desigualdad de las relaciones laborales, la irrenunciabilidad de los

derechos laborales, dentro de los cuales está el de protección de las remuneraciones, lo que, en el caso, significaba determinar si resultaba pertinente el reemplazo de una cláusula individual remuneratoria más ventajosa que la contenida en un contrato colectivo que disminuía los derechos acordados en la convención individual, además de la intangibilidad de los derechos laborales, que implica la necesidad de no menoscabar los derechos del trabajador, e irreductibilidad que supone que los derechos fundamentales de los trabajadores tienen el carácter de límites infranqueables respecto de las potestades del empleador; sin que la extensión de beneficio sea una obligación, sino una facultad para el empleador, que puede hacerlo en todo o parte, por lo que en definitiva no se incurre en infracción de ley al concluir que las cláusulas del contrato colectivo reemplazan a las del individual solo en aquello que resulte más beneficioso al trabajador que no concurrió a su celebración y a quien el empleador le hizo extensivo el instrumento (consid. 3°).

Según se observa, las sentencias ofrecidas para su cotejo no resultan útiles para los efectos previstos en el artículo 483-A del Código del Trabajo, pues no contienen una distinta interpretación sobre la materia propuesta para su unificación, dado que versan sobre cuestiones fácticas diversas a las planteadas en este caso. En efecto, la sentencia impugnada, analizó si las cláusulas de un contrato colectivo reemplazan a las de uno individual, cuando no son más ventajosas y el trabajador no concurrió a su celebración, sino que le fue extendido por el empleador; mientras que en las invocadas por la recurrente, una dice relación con la posibilidad de

revivir un contrato colectivo extinto y, si bien la otra, también examina el reemplazo del contenido del contrato individual de trabajo por el de un instrumento colectivo, lo hace respecto de quienes han concurrido a su celebración, sin que ninguna de las dos se pronuncie sobre la situación de los dependientes que no consintieron en la celebración y contenido del instrumento colectivo, sino que se encuentran vinculados a él en virtud de la extensión unilateral del empleador (consid. 4°).

Para la procedencia del recurso en análisis, es requisito esencial que existan distintas interpretaciones respecto de una determinada materia de derecho, es decir, que frente a hechos, fundamentos o pretensiones sustancialmente iguales u homologables, se haya arribado a concepciones o planteamientos jurídicos disímiles que denoten una divergencia doctrinal que deba ser resuelta y uniformada (consid. 5°).

De este modo, para que prospere un arbitrio como el de la especie, es menester la existencia de una contradicción jurisprudencial, que coloque a esta Corte en la obligación de dirimir cuál de las posturas doctrinales en conflicto, debe prevalecer; sin embargo, a la luz de lo expuesto, tal exigencia no aparece cumplida en el caso, desde que no se constata la similitud fáctica que permita efectuar la comparación propuesta, no cumpliéndose con el presupuesto contemplado en el inciso segundo del artículo 483 del Código del Trabajo, consideraciones que conducen a desestimar el presente recurso de unificación de jurisprudencia (consid. 6°).

Fuente: Poder Judicial

DICTÁMENES DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

- **193268-2022. Aguas - Obras hidráulicas:** La excepción prevista en el artículo 171, inciso tercero, del Código de Aguas, resulta aplicable respecto de obras ejecutadas o financiadas por organismos públicos.
- **191181-2022. Asistentes de la educación - Bono de escolaridad:** Procede el otorgamiento de los bonos de escolaridad y adicional a que se refieren los artículos 13 y 14 de la ley N° 21.306, respecto de quien se encuentra al cuidado de un hijastro por el que percibe asignación familiar.
- **189766. Bienes públicos - Terrenos de playa fiscales:** No procede la expropiación de terrenos de playa fiscales por un servicio de vivienda y urbanización, pues forman parte del dominio público marítimo del Estado.
- **189759-2022. Estatutos generales - Remuneraciones:** Para determinar el valor de un día de remuneración, el mes debe considerarse como una unidad compuesta por 30 días, sin que sea relevante que este tenga 28, 29, 30 o 31 días. Para calcular la remuneración de periodos trabajados inferiores a un mes calendario, debe multiplicarse ese valor diario por la cantidad de días efectivamente trabajados.
- **190638-2022. Finanzas públicas - Rendición de cuentas:** No se advierte inconveniente en que la Subsecretaría de Relaciones Económicas Internacionales pondere revisar rendiciones de gastos que efectivamente se hubieren efectuado y pagado, aunque se rindan fuera del plazo contractual establecido.
- **189914-2022. Municipal - Compra ágil:** La orden de compra es el instrumento mediante el cual se autorizan los tratos directos celebrados a través de la modalidad de contratación denominada compra ágil.
- **197874-2022. Protección a la maternidad Fuero maternal:** Recurrentes están amparadas por el fuero maternal, por lo que el Servicio Electoral debe reincorporarlas, sin perjuicio de que requiera y obtenga el respectivo desafuero en atención a que se trata de contrataciones a plazo, en cuyo caso deberá estar a lo que resuelva la instancia judicial.
- **197875-2022. Seguridad social - Beneficio de sala cuna:** A contar del mes de abril de 2022, el beneficio de sala cuna debe otorgarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203 del Código del Trabajo. Madres con hijos menores de dos años pueden acceder a teletrabajo o trabajo remoto que regula el artículo 206 bis de ese código, en las hipótesis que prevé esa norma. Se confirma dictamen N° E159334, de 2021.
- **191154-2022. Seguridad social - Protección a la maternidad:** Atiende oficio N° 823, de 2021, del Senado. Funcionarios de la JUNJI que hacen uso del permiso postnatal parental tienen derecho a seguir percibiendo la asignación por ejercicio efectivo de la función de dirección de jardín infantil y de supervisión en dicha institución.
- **190586-2022. Subvención escolar - Gastos improcedentes:** No corresponde que se financie la compra de alimentos con cargo a la subvención anual educacional pro-retención de alumnos.
- **189764-2022. Teletrabajo - Organización y atribuciones:** Modalidad de trabajo a distancia o teletrabajo, incorporada por la ley N° 21.220, no es aplicable a la Administración del Estado.



Este Boletín tiene una
Licencia Creative Commons BY 4.0:

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

REDES SOCIALES Y CONTACTO

✉ sergioarenasb
f sergioarenasabogado
📧 sergioarenas.abogado
☎ 995459643