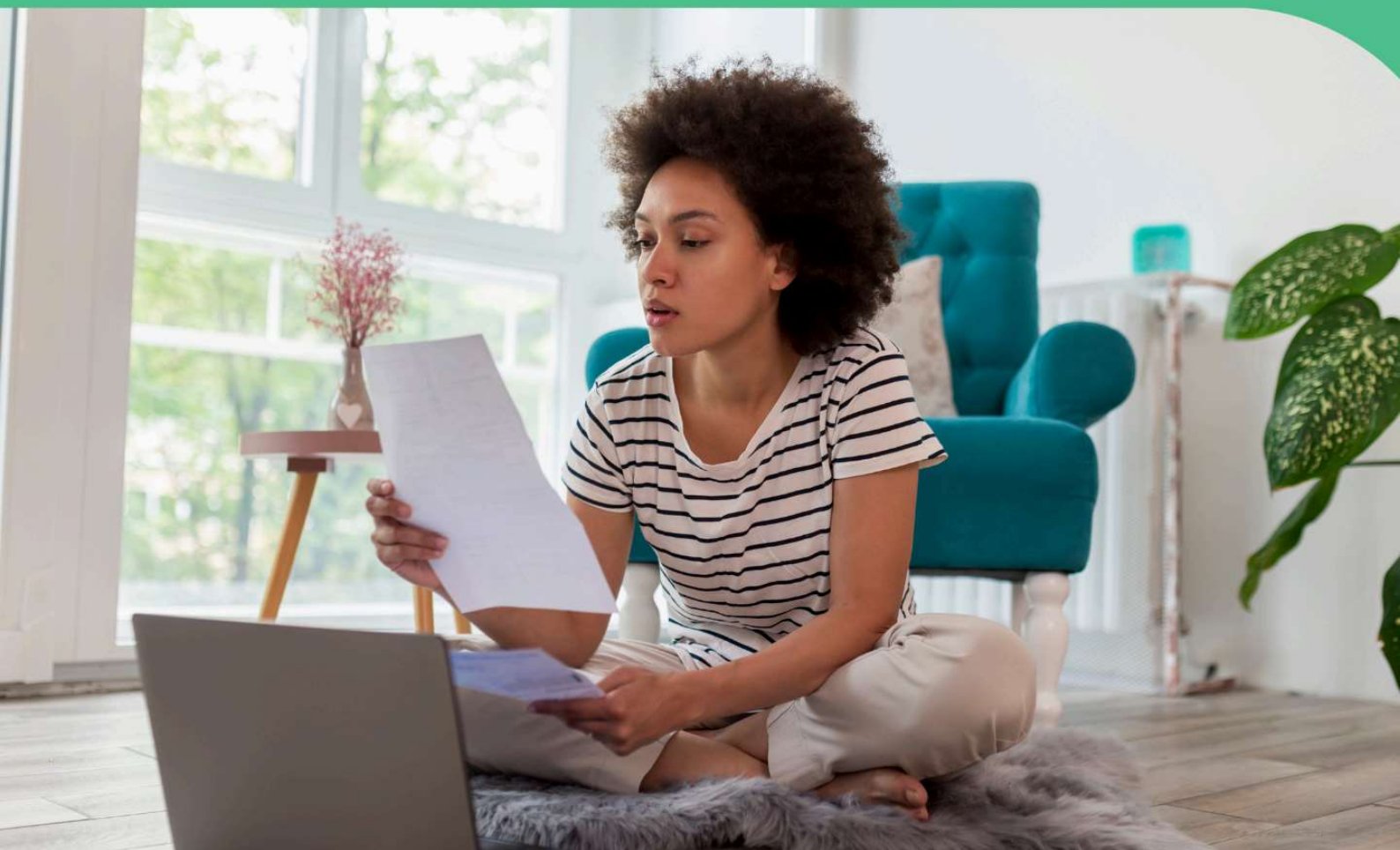


 ComunidadFeliz

| Ebook Gratis

Guía definitiva de gastos comunes en edificios y condominios

 www.comunidadfeliz.cl



Índice

1. Introducción
2. ¿Qué son las obligaciones económicas?
3. ¿Cuáles son las principales obligaciones económicas de un condominio o edificio?
4. ¿Qué se entiende por gasto común de una comunidad?
5. Clasificación de los gastos comunes
6. ¿Cómo se debe contribuir al pago de los gastos comunes?
7. ¿Quién tiene la obligación de contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio o edificio?
8. Aviso de cobro de los gastos comunes de los copropietarios
9. Consecuencias de la morosidad de los residentes en edificios y condominios
10. Conclusión

Introducción

Para los condominios y edificios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, **los gastos comunes son fundamentales en el funcionamiento, mantenimiento y desarrollo adecuado del condominio.**

Estos gastos deben ser asumidos en conjunto por todos los propietarios o residentes, los cuales, abarcan una amplia gama de servicios y necesidades que son esenciales para la convivencia y la operatividad de las propiedades colectivas.

Una gestión eficaz de los gastos comunes no solo asegura que los servicios y áreas comunes se mantengan en óptimas condiciones, sino que también contribuye a la armonía y el bienestar de los residentes.

La correcta administración de estos gastos requiere una planificación financiera cuidadosa y una comunicación clara entre la administración del edificio, comité de administración y los residentes.

Es por esto que, la transparencia en la gestión y el detalle en la rendición de cuentas son fundamentales para prevenir conflictos y garantizar que todos los residentes comprendan cómo se calculan y distribuyen los gastos comunes de su comunidad.

¿Qué son las obligaciones económicas?

De acuerdo con la **Ley de Copropiedad Inmobiliaria**, las podemos definir como **“Es todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.”**

¿Cuáles son las principales obligaciones económicas de un condominio o edificio?

Estas las podemos desprender de la definición anterior, las cuales son:

- **Gastos comunes ordinarios:** Es la principal fuente de ingresos de un condominio.
- **Gastos comunes extraordinarios:** es todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.
- **Fondo Común de Reserva:** es el fondo 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.
- **Fondo Operacional inicial:** Es el monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio.
- **Multas:** son sanciones económicas impuestas a un residente o a la comunidad como consecuencia de la infracción de una normativa, ley o reglamento.
- **Intereses:** es el cargo adicional que se aplica a una deuda u obligación financiera cuando el deudor no realiza el pago en la fecha establecida. Este tipo de interés se aplica como sanción por el retraso en el cumplimiento de una obligación de pago y busca compensar al condominio por el tiempo adicional en el que el dinero no ha sido recibido, así como por el riesgo y los costos asociados con el retraso.
- **Primas de seguros:** es el monto que un asegurado paga a una compañía de seguros a cambio de la cobertura y protección contra ciertos riesgos o eventualidades especificados en una póliza de

seguro. Esta prima se paga generalmente de manera periódica, ya sea mensual, trimestral, semestral o anual, dependiendo de las condiciones del contrato de seguro.

¿Qué se entiende por gasto común de una comunidad?

El gasto común es la principal fuente de ingresos que tiene la comunidad, los cuales, **son necesarios para el mantenimiento y operación** de las áreas y servicios compartidos en un edificio o condominio.

Clasificación de los gastos comunes

Estos se clasifican en gastos comunes ordinarios y gastos comunes extraordinarios. Los gastos comunes ordinarios a su vez se subclasifican en:

- **Gastos comunes ordinarios de administración:** son los gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan.
- **Gastos comunes ordinarios de mantención:** son los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas; revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, accesorios y equipos; mantención y aseo del condominio; mantención o reposición de

equipos y elementos de emergencia y seguridad; primas de seguros, y otros análogos.

- **Gastos comunes ordinarios de reparación:** son los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de estos.
- **Gastos comunes ordinarios de uso o consumo:** son los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones u otros de similar naturaleza.

Gastos comunes extraordinarios: Es todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

¿Cómo se debe contribuir al pago de los gastos comunes?

Principalmente, deben considerar que **cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio** y/o sector o edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

Asimismo, es importante tener presente que el hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, **no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir** oportunamente al pago de los gastos comunes respectivos.

Ahora bien, el derecho que corresponda a cada propietario de una unidad sobre los bienes de dominio común **se determinará en el reglamento de copropiedad**, atendiéndose para su fijación al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.

¿Quién tiene la obligación de contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio o edificio?

Esta obligación le corresponde al propietario de la unidad, por ende, **seguirá siempre al dueño de cada inmueble**, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición.

Es por esto que, es importante que el propietario que transfiera una unidad declare, en la correspondiente escritura pública, que **se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas** del condominio o expresar aquellas que adeude.

Excepcionalmente, esta obligación puede ser cubierta por el arrendatario de la unidad, sin embargo, es un acuerdo que debe ser pactado entre particulares en el **contrato de arrendamiento** respectivo.

Este hecho no le quita la responsabilidad al propietario de la unidad en caso de deuda, es decir, que **si el arrendatario no paga, la administración puede exigir el pago de aquella al propietario** de la unidad y será este último quien debe iniciar las acciones correspondientes para solicitar el reembolso por parte del arrendatario por incumplimiento de contrato.

Aviso de cobro de los gastos comunes de los copropietarios

Es el medio por el cual, se comunica a los residentes los montos a pagar dentro de la comunidad, en el cual, deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudaba a la fecha.

Consecuencias de la morosidad de los residentes en edificios y condominios

Lamentablemente, la morosidad es un tema presente, sin embargo, la Ley 21.442 contempla diversas acciones que nos permiten prevenir la morosidad en las comunidades como:

- **Corte de suministros básicos:** procede por la deuda de 3 o más meses de **gasto común**, ya sea de forma continua o discontinua. El administrador con previo acuerdo del comité de administración podrá suspender algún suministro básico.

Servicios básicos que se pueden suspender

1. Electricidad
 2. Telecomunicación
 3. Calefacción
- **Convenios de pago:** El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas, pudiendo concederse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto de la primera cuota deberá pagarse al momento de

la suscripción del convenio; desde ese momento y mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho propietario será considerado como copropietario hábil para los efectos de esta ley. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.

Descarga aquí un modelo de [Convenio de pago](#)

- **Procedimiento Ejecutivo:** Para exigir el pago de la deuda de obligaciones económicas, se debe demandar al propietario de la unidad mediante un procedimiento ejecutivo en los Tribunales Civiles.

Art.6 inc. final de la Ley 21.442 *“El cobro de las obligaciones económicas a las que alude el inciso primero de este artículo se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.”*

Importante: El corte de algún suministro básico procede solo por deuda de gastos comunes, no por deuda de multas, intereses u otros.

Conclusión

Los gastos comunes son esenciales para el funcionamiento y la preservación de las áreas compartidas en un condominio. Es por esto que, es crucial que los residentes de los condominios o edificios **comprendan la importancia de estos gastos** y participen activamente en el proceso de administración.

Una gestión cuidadosa y equitativa de los gastos comunes no solo contribuye al mantenimiento de las instalaciones y servicios compartidos,

sino que también fomenta un sentido de comunidad y responsabilidad compartida entre los residentes. En última instancia, **una adecuada administración de los gastos comunes es clave** para asegurar el bienestar general y la satisfacción de todos los miembros de la comunidad.