

LOS CONDOMINIOS AHORA TIENEN MÁS HERRAMIENTAS PARA COBRAR GASTOS COMUNES IMPAGOS

La Corte Suprema confirmó que basta con documentos básicos para iniciar el cobro judicial de deudas de copropiedad.

¿Vive en un condominio o administra uno?

La Corte Suprema de Chile resolvió que cuando un propietario acumula meses de gastos comunes sin pagar, el condominio no necesita pasar por un proceso largo y costoso para empezar a cobrarle judicialmente. Con documentos como la cartola de cobros, el reglamento de copropiedad y el certificado de dominio, ya es suficiente para que un tribunal dé curso al procedimiento.

En el caso concreto, un condominio intentó cobrar más de \$106 millones en gastos comunes, multas e intereses acumulados. Los tribunales inferiores rechazaron la solicitud, pero la Corte Suprema los corrigió: los documentos presentados eran más que suficientes y el rechazo fue un error. La Corte Suprema acogió el recurso del condominio y ordenó seguir adelante con el cobro judicial. Los tribunales inferiores se habían equivocado al pedir más requisitos de los que la ley exige.

¿Por qué importa?

Miles de condominios en Chile enfrentan deudas morosas que paralizan el mantenimiento y perjudican a todos los vecinos. Este fallo facilita el cobro y desincentiva el no pago.

Desde los cambios que trajo la Ley 21.394, basta con acreditar que la deuda existe, tiene un monto determinado y está vencida. Un tribunal no puede rechazar la solicitud sin explicar exactamente qué falta.

Para los propietarios morosos, ignorar los gastos comunes ahora tiene consecuencias judiciales más rápidas y concretas. La deuda puede transformarse en un título ejecutivo.

¿Qué hacer ahora?

Si usted es administrador de un condominio, revise si tiene propietarios con deudas acumuladas de gastos comunes; reúna la cartola de cobros, reglamento de copropiedad y el certificado de dominio del deudor; y, consulte con nosotros si ya es posible iniciar la gestión preparatoria de cobro ejecutivo.

Si usted es propietario con deuda, busque asesoría para conocer sus opciones antes de que el proceso avance.