



# Regulación de los propietarios o administradores mayoritarios en la copropiedad inmobiliaria.

Legislación comparada

## Autor

Verónica de la Paz Mellado

Email: [vdelapaz@bcn.cl](mailto:vdelapaz@bcn.cl)

Tel.: (56) 32 226 3907

Nº SUP: 138359

## Resumen

En el marco de la vida en copropiedad ha surgido un fenómeno nuevo que es la existencia de propietarios o administradores de unidades de varias unidades en un condominio. Estos propietarios o administradores mayoritarios, que pueden ser personas naturales o jurídicas, representan una proporción mayoritaria en la asamblea de copropietarios, y tiene la posibilidad de desbalancear los equilibrios que regulaban la toma de decisiones.

Para el análisis del problema se revisa la legislación de España, Colombia y Francia, y se formulan las siguientes observaciones:

- Si bien la mayoría de las regulaciones revisadas en otras legislaciones contemplan mecanismos de impugnación de las decisiones de las asambleas, estos mecanismos están vinculados a reclamaciones por incumplimientos a las normas y reglamentos que regulan la copropiedad, situación que no resguarda todos los casos. Solo en el caso español, una de las causales contempla una posible afectación a otros copropietarios.
- Además, las impugnaciones implican, decisiones ya adoptadas, la presentación de una causa judicial con apoyo jurídico y plazo tanto para su presentación como para la determinación judicial.
- Tanto España como Francia presentan mecanismos que regulan los procesos decisorios a fin de resguardar el equilibrio del proceso. En el caso español mediante un sistema de mayorías que requiere para los acuerdos no solo la mayoría de los votos, sino también del número de propietarios; y en el caso francés, mediante una fórmula que equilibra los derechos entre la mayoría y el resto de los copropietarios, además de limitaciones a las representaciones por apoderados.

## Introducción

En el marco de la vida en copropiedad ha surgido un fenómeno nuevo que es la existencia de propietarios de más de una unidad, y por tanto, con más derechos en la asamblea de copropietarios, lo que ha desbalanceado los equilibrios que regulaban la toma de decisiones.

Ante este escenario, se solicitó la revisión de legislación sobre copropiedad, particularmente España y Colombia, para dar cuenta de las medidas implementadas para abordar esta situación.

Desde esta perspectiva se revisan las normas que regulan la copropiedad inmobiliaria, y específicamente, las reglas que regulan la toma de decisiones al interior de las asambleas en España, Colombia y adicionalmente en Francia.

## España

---

En el caso de España la regulación de la copropiedad se norma en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. En el preámbulo se establece el sentido de la copropiedad, cual es:

La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.

Es importante señalar que la modificación vigente tuvo como objeto equilibrar el sistema de derechos y deberes en juego en el sistema de la propiedad horizontal (copropiedad). Bajo esta perspectiva, los derechos deben tener su máxima expresión y su limitación en la concurrencia de los derechos del resto de los copropietarios y el interés general, referidos a la conservación de la propiedad y a la subsistencia de la copropiedad como tal, por lo que particularmente la norma vigente resguarda que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en la afectación, ni perjuicio de los derechos del resto de los copropietarios.

En el artículo 15 de la norma en comento, se establecen las obligaciones de los copropietarios, esto es:

- a. Respeto de las instalaciones generales de la comunidad y otros elementos comunes, independiente de su uso y localización, haciendo uso adecuado y evitando daños o desperfectos.
- b. Mantención en buen estado de conservación del piso propio o local, de sus instalaciones, evitando daños y resarciendo los daños en caso de haberse producido.
- c. Permitir la ejecución de obras de reparación, otras mantenciones e intervenciones en los servicios comunes del inmueble.
- d. Permitir el acceso a la unidad en los casos señalados.
- e. Contribuir con el pago de la cuota de participación (obligaciones económicas) necesarias para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades.
- f. Contribuir en la proporción que le corresponda al fondo de reserva destinado a las obras de conservación, reparación y rehabilitación de la propiedad, la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética.
- g. Observar el cuidado en el uso del inmueble y en las relaciones interpersonales con los demás titulares, respondiendo de las infracciones cometidas y daños causados.

- h. Informar al secretario de la comunidad del domicilio en España.
- i. Informar al secretario de la comunidad, el cambio de la titularidad de la vivienda.

Bajo este marco, se definen por una parte acciones que no requieren acuerdo de la junta de copropietarios (asamblea en la legislación chilena) y las materias generales sobre las que corresponde la actuación de la junta de copropietarios. También se define expresamente la obligatoriedad de la asistencia personal a la junta de copropietarios, o mediante una representación, legal o voluntaria, señalada mediante un escrito firmado por el propietario. En el caso de unidades en usufructo, la asistencia le corresponderá al nudo propietario, y podrá efectuarla en representación el usufructuario, salvo manifestación en contrario. Asimismo, al momento de realizarse la junta, los copropietarios con deudas vigentes, y no impugnadas, podrán participar de las deliberaciones, pero no tendrá derecho a voto.

Finalmente, en las normas de quorum para los acuerdos se establece que, las juntas de propietarios serán al menos una vez al año y allí se aprobarán los presupuestos y cuentas, más otros temas cuya discusión solicite al menos el 25% de las cuotas de participación.

Las convocatorias de las juntas, las hará el presidente con la indicación de los asuntos a tratar, en primera y segunda convocatoria. Se especificará, además, el detalle de aquellos copropietarios que mantengan deudas vigentes. Otro aspecto relevante es que otros copropietarios pueden solicitar se estudie cualquier tema de interés de la comunidad, las que se incluirán en la siguiente junta.

Las convocatorias podrán hacerse en primera citación con la mayoría de las cuotas y en segunda citación, sin sujeción al *quorum*, en el mismo día, con una diferencia de media hora. Si no es posible realizarla en el mismo día, puede tener lugar en los siguientes ocho días.

En este escenario, en el artículo 17 de la norma en comento, se establecen las reglas a las que se debe sujetar los acuerdos de la junta de propietarios, que en relacionado con la materia en estudio señalan:

1. Se establece un *quorum* especial reducido de un tercio de las cuotas de participación, en las decisiones sobre la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones establecidas en el Real Decreto-ley 1/1998, instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos. En estos casos, los costos se solventarán con los que aprueben la decisión, y si posteriormente, un copropietario que no hubiese participado de esta decisión requiera utilizar las obras realizadas deberá pagar la cuota correspondiente.
2. En materia de accesibilidad, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de las barreras arquitectónicas, se requerirá la mayoría de las cuotas de participación, y todos quedaran obligados al pago de los gastos que se produzcan. Igual tratamiento recibirá las obras de eficiencia energética acreditables.
3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que además representan más del tres quintas partes de las cuotas de

participación. Lo mismo aplicará para el arrendamiento de elementos comunes y la incorporación o supresión de otros sistemas energéticos no contemplados en el punto 1.

4. Precisa la prohibición de que los propietarios exijan nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble. Con el acuerdo de la asamblea que represente al menos tres quintas partes del total de las cuotas de la comunidad y las tres quintas partes del número de propietarios, se podrán adoptar acuerdos que implementen innovaciones no requeridas. Las cuotas que se originen por estos servicios no serán obligatorias para quienes no estén de acuerdo y disientan o no utilicen estas mejoras, a las que podrán incorporarse cancelando la cuota actualizada correspondiente.
5. Los acuerdos sobre otros temas no regulados expresamente que modifiquen las reglas de la copropiedad o del reglamento de la comunidad requerirán unanimidad de los propietarios, que a su vez representen el total de las cuotas de participación.
6. Para el resto de los acuerdos se requerirá la mayoría de total de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación, y en segunda convocatoria los acuerdos se adoptaran por la mayoría de los asistentes que representen al menos la mitad de las cuotas de los presentes. Cuando no se pueda lograr la mayoría, se recurrirá a un Juez, quien luego de escuchar a las partes resolverá en un plazo de 20 días.
7. Se precisa que, salvo en los casos previstos expresamente, los votos de los propietarios ausentes, debidamente citados y no representados, se computaran como votos favorables a los acuerdos, siempre que no manifiesten su discrepancia mediante comunicación al secretario de la comunidad en un plazo de 30 días.

Es posible observar que como mecanismos de resguardo se establece, por una parte, *quóruns* de unanimidad para cambios sustanciales en el régimen de copropiedad, así como en otros cambios relevantes, la mayoría debe cumplirse tanto en las cuotas de participación como en el número de propietarios. Se regula, con *quóruns* mayores, la posibilidad de realizar innovaciones no requeridas, y en las decisiones regulares, no específicamente reguladas, los votos de los ausentes se computan a la mayoría, salvo expresión de voluntad en contrario en un plazo posterior de 30 días.

Finalmente, el artículo 18 de la ley establece la potestad de impugnación de los acuerdos de la junta de propietarios en las siguientes situaciones:

- a. Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- b. Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- c. Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Podrán ejercer esta acción los propietarios que hubieran manifestado su disconformidad, los ausentes y los que injustamente no ejercieran su derecho a votar. El plazo para realizar la impugnación será de tres meses desde el acuerdo respectivo salvo que se trate de incumplimientos a la ley o a los estatutos, caso en el cual se dispondrá de un año de plazo. La impugnación de la medida no suspende los acuerdos adoptados salvo que exista una indicación del juez en tal sentido.

## Colombia

---

La propiedad horizontal en Colombia se encuentra regulada por la Ley 675 de 2001, actualizada al 20 de mayo de 2023, que en su artículo primero la define como:

La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

En el marco de las definiciones, (artículo 3º) los derechos de cada copropietario se determinan en función de un coeficiente de copropiedad, esto es:

Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Y adicionalmente, en relación al modulo de contribución, esto es:

El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

En el artículo 16 se establece el principio de que “La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad”.

En el artículo 25 de la norma en comento, se establece la obligatoriedad de que en reglamento de propiedad horizontal se consigne los **coeficientes de copropiedad** de los bienes de dominio particular que conforman el total del conjunto o edificio. Estos coeficientes determinaran, según señala la norma:

- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, agrupación o conjunto.
- El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, salvo en los casos en que se exija votación nominal.
- El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento (módulo de contribución).

El criterio general para la determinación del coeficiente de copropiedad, precisado en el artículo 27 de esta norma, es la superficie del área privada construida de cada copropietario.

En el caso de edificios o conjuntos de uso mixto (varios usos diferentes) o de destino comercial, estos coeficientes de copropiedad se calcularán de acuerdo al valor inicial que “represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos”. Estos criterios deberán quedar explicitados en cada reglamento de copropiedad, y sólo podrán ser modificados en una asamblea general, con el 70% de los coeficientes de copropiedad y sólo en los siguientes casos que señala la norma:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

Luego, en su artículo 29, se determina la obligación de los propietarios de bienes privados del conjunto o edificio, de contribuir en el pago de las expensas necesarias para la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, y conservación de los bienes comunes. La solidaridad del pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario en los casos de transferencia del dominio, y entre el propietario y el tenedor a cualquier título.

De la revisión de la normativa, se observa que la norma colombiana no contempla resguardo frente a la existencia de propietarios mayoritarios al interior de una propiedad horizontal.

Finalmente, el artículo 49 establece la posibilidad de impugnar las decisiones de la asamblea. Esta facultad pueden ejercerla tanto otros copropietarios como el administrador y el revisor fiscal<sup>1</sup> cuando en su opinión estas no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

## Francia

---

En Francia las edificaciones habitacionales o residenciales se clasifican en edificaciones individuales y edificaciones colectivas, entendiendo como edificación colectiva:

“...un edificio que agrupa estrictamente más de dos viviendas parcial o totalmente superpuestas”

---

<sup>1</sup> Cabe tener presente que el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, establece que las copropiedades son personas jurídicas sin fines de lucro y son auditadas como tales por un Revisor Fiscal, y cuya función es el control de las operaciones de la personalidad jurídica (artículo 57).

En oposición una vivienda unifamiliar es un edificio de uso residencial que no es un edificio colectivo. La regulación de las características y estándares de las edificaciones son regulados por el Código de Construcción y Vivienda, para las obligaciones al interior de las edificaciones y áreas comunes, en tanto las exigencias urbanas son reguladas por el Código de Urbanismo.

En el caso de las exigencias del Código de Construcción y Vivienda, allí se definen, entre otros aspectos, cuestiones tales como:

- Se señalan las normas generales aplicables a la construcción y rehabilitación de las unidades, y otras exigencias como redes de servicios, estacionamientos, puntos de carga, estacionamientos de bicicleta, entre algunas materias.
- Se precisan las declaraciones, autorizaciones y certificados de que debe disponer una edificación para su utilización.
- Se señalan las responsabilidades y seguros exigibles a los responsables de las edificaciones.
- Se establecen las inspecciones técnicas a las que están sometidas las edificaciones y su periodicidad.
- Se señalan las obligaciones de mantención de seguridad y sanitarias, que deben cumplir las edificaciones durante el ciclo de vida. También las reglas de mantención de equipos, de accesibilidad y de subdivisión de las edificaciones existentes.
- Se regulan las obligaciones de información y diagnóstico obligatorias para la venta o alquiler de un inmueble.
- Se establecen obligaciones de información sobre el consumo energético de los edificios.
- Información sobre los riesgos a los que está sujeta la edificación y los planes preventivos correspondientes.
- Exigencias sobre seguridad en el uso.

Estas obligaciones, generales para todos los inmuebles, definen el marco en que se permite la habilitación de los inmuebles y su ocupación.

En este contexto, las edificaciones colectivas pueden tener distintas formas de tenencia que definen la forma de uso colectivo aplicable: un sólo propietario y distintas formas de tenencia de las unidades bajo regímenes privados o públicos; distintos propietarios, con unidades ocupadas con distinta forma de tenencia y sometidos a la Ley de Copropiedad (Ley 65-557) u otras formas cooperativas como las sociedades participativas de vivienda amparadas en la Ley Alur, de 2014 que permiten otras alternativas de acceso a la vivienda y de servicios previstos en el marco de una vida colectiva .

En este contexto, que regula las obligaciones de los propietarios de las edificaciones y particularmente de los estándares de las viviendas, la Ley de Copropiedad regula las relaciones entre los propietarios de las edificaciones.

Particularmente, para equilibrar la relación entre los copropietarios en el caso de existir copropietarios mayoritarios, en el artículo 22 de la Ley 65-557 y en el artículo 15-1 del Decreto 67-223, que establece el estatuto de la copropiedad de los edificios construidos, se señala las normas que deben regular las facultades y el funcionamiento de las asambleas generales. Como fórmula para evitar el predominio de un copropietario por sobre el resto, la norma establece:

- Cada copropietario tiene un número de votos correspondiente a su participación de las áreas comunes
- Cuando un copropietario tenga un porcentaje de votos superior a la mitad, la suma de sus votos se contabilizará equivalente al número total de votos de que disponen los demás copropietarios.

De igual manera la norma regula el número de delegaciones que puede recibir un representante, sea o no parte de la comunidad, las que no podrán ser más de tres delegaciones de voto o un total de delegaciones que no sume más del 10% de los votos de la comunidad.

También se prohíbe que el administrador represente a un copropietario salvo que indique expresamente la votación señalada por este al inicio de la asamblea respectiva.

Por otra parte, se establecen una serie de restricciones para personas que no pueden ser mandatarias de un copropietario ni presidir el Comité de Administración:

1. El administrador, su cónyuge o conviviente civil, ni un socio.
2. Los ascendientes ni descendientes del administrador, ni los de su cónyuge, conviviente o socio.
3. Los subordinados del administrador, su cónyuge conviviente o socio.
4. Los ascendientes o descendientes de los subordinados del administrador, su cónyuge, conviviente o socio.

Asimismo, se precisa que, en el caso francés, cuando existe una subadministración, el presidente del subcomité de administración es también el representante delegado de todos los votos de los copropietarios que conforman ese sector, para las decisiones incluidas en la orden del día en una asamblea general del todo el condominio.

Por otra parte, en el Código de Construcción y Vivienda, en su artículo 443-15 (versión vigente desde 2018) se delimitan las responsabilidades entre el administrador y la entidad vendedora durante el período de venta de las unidades, señalándose que la vendedora sigue siendo responsable mientras sea propietaria de al menos una vivienda, salvo que expresamente renuncie. Por otra parte, la asamblea de copropietarios puede designar a otro administrador cuando posea al menos el 60% de los votos de la copropiedad.

Finalmente, según señala la página oficial de la administración francesa<sup>2</sup>, las decisiones de la asamblea están sujetas a la posibilidad de impugnación si esta no cumple las exigencias que establece la ley y el respectivo reglamento de la comunidad. Para hacerlo se debe recurrir en sede judicial, correspondiente al lugar en que se emplaza la comunidad y se establece en contra de la comunidad representado por su administrador. El plazo máximo para accionar es de dos meses desde la fecha de la asamblea respectiva.

## Observaciones

---

<sup>2</sup> Service-public.fr. (mayo 2023)



De la revisión normativa, se observa que:

- No todos los países disponen de normas que regulen la acción de los propietarios mayoritarios, para equilibrar su accionar con el resto de los copropietarios.
- No obstante, todas las normas revisadas contemplan un mecanismo de impugnación de las decisiones de la asamblea, y particularmente la norma española contempla como causal de impugnación el daño específico a algún copropietario y a sus derechos.
- Tanto en España como en Francia se dispone de normas específicas para el caso de propietarios mayoritarios. En el caso francés mediante una fórmula que equilibra los derechos entre el mayoritario y el resto de los copropietarios, más limitaciones a las representaciones por apoderados; en tanto en el caso español, el mecanismo implementado requiere para los acuerdos no sólo la mayoría de los votos, sino también del número de propietarios.
- No fue posible acceder a evaluaciones de la efectividad de estas medidas.

## Referencias

---

### España

Ley 49 de 1960, sobre propiedad horizontal, España. Actualizada al 15 de junio de 2022. Disponible en <http://bcn.cl/2sq6o> (mayo 2023).

Ley 675 de 2001, actualizada al 20 de mayo de 2023. Disponible en <http://bcn.cl/3dckv> (mayo 2023)

### Colombia

Ley 675 de 2001, actualizada al 20 de mayo de 2023. Disponible en [https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf) (mayo 2023)

### Francia

Código de Construcción y Vivienda, Francia. Disponible en <http://bcn.cl/3dcku> (mayo 2023)

Ley Alur, 2014. Disponible en <http://bcn.cl/3dckp> (mayo 2023).

Ley de Copropiedad (Ley 65-557). Disponible en <http://bcn.cl/3dckm> (mayo 2023)

Decreto N° 67-223 de 17 de marzo de 1967 dictado para la aplicación de la Ley N° 65-557 de 10 de julio de 1965 que establece el régimen de copropiedad de los inmuebles construidos. Disponible en <http://bcn.cl/3dckk> (mayo 2023).

Service-public.fr. Sitio web oficial de la Administración Francesa. Disponible en <http://bcn.cl/3dckh> (mayo 2023)

### Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0  
(CC BY 3.0 CL)