

Informe legal

Aspectos prácticos de la cobranza judicial de gastos comunes

La cobranza de los gastos comunes se compone de dos partes: una extrajudicial y otra judicial. Ambos procedimientos fueron expuestos en un informe anterior, titulado “Cobranza ejecutiva de gastos comunes”.

Por lo mismo, a continuación hacemos un resumen de los pasos que componen cada etapa, para luego centrarnos en los aspectos prácticos.

I. Cobranza extrajudicial:

- a) Preparación y envío de carta de cobranza a los morosos.
- b) En paralelo, averiguar la dirección de los propietarios no residentes, y contactarlos para, o trabajar en conjunto, o informarles que se iniciará un juicio ejecutivo en contra de ellos;
- c) Transcurrido el plazo de espera indicado en el literal a) anterior, envío de una segunda carta, a la que se adjuntará la demanda que presentaría la administración en caso de incumplimiento;
- d) Esperar hasta el día siguiente al que se indique en las cartas de cobranza, para posteriormente iniciar un juicio ejecutivo de obligaciones de dar en contra de los deudores.

II. Cobranza judicial

1. Aspectos teóricos

La cobranza judicial se inicia con la presentación de la demanda, que da inicio al juicio ejecutivo de obligación de dar, ante el juzgado de letras en lo civil de la jurisdicción de la comunidad.

El juicio de cobro se compone de dos procedimientos:

II.I. Preparación de la vía ejecutiva

El documento que sustenta el requerimiento de pago en este tipo de juicios es el aviso de cobro de gastos comunes del deudor.

**INFORME PREPARADO POR LOS ABOGADOS DEL ESTUDIO ALVEAR ABOGADOS, ASESORES LEGALES DE CGAI CHILE.
NOTA: EL USO DEL CONTENIDO DEL INFORME ES SÓLO PARA FINES INSTITUCIONALES Y SUS ASOCIADOS.**

Los avisos de cobro de GGCC firmados por el administrador, tienen mérito ejecutivo en virtud del artículo 27 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Sin embargo, se enmarcan dentro de aquellos títulos ejecutivos llamados “imperfectos”, que tienen que ser validados o certificados por el tribunal previo a la iniciación del juicio, para darle la oportunidad al futuro demandado de impugnarlos por las razones que establece la ley.

A ese procedimiento se le llama “preparación de la vía ejecutiva”, y debe realizarse con anterioridad a la presentación de la demanda ejecutiva.

En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificarán personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

II.II. Juicio ejecutivo

Una vez preparada satisfactoriamente la vía ejecutiva, se estará en condiciones de presentar la demanda ejecutiva ante el mismo tribunal que notificó el requerimiento de pago (en el fondo, que preparó la vía ejecutiva), y se somete a un procedimiento abreviado y más expedito que el común, debido a que el título ejecutivo (avisos de cobro) sustituye toda la etapa de discusión, porque acredita fehacientemente la existencia de la deuda.

Luego de emitido por el tribunal el mandamiento de ejecución y embargo, y de que éste sea notificado al deudor en la forma antes señalada, éste dispone de tres días para realizar el pago. Si no lo hace, se puede pedir el embargo sobre sus bienes, sea de forma determinada (un bien mueble o inmueble en particular) o de forma indeterminada (“todos los bienes del deudor”).

Luego se debe “trabar” el embargo, operación que consiste en la comunicación y materialización formal del embargo sobre los bienes, para posteriormente ejecutarlos, es decir, rematarlos para pagar el monto de la deuda con el producto de dicha venta.

2. Aspectos prácticos

- a) Quien debe interponer la demanda es el administrador de la comunidad, dado que en virtud del artículo 23 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- b) La acción puede interponerse cuando el copropietario tenga una deuda de 3 o más gastos comunes, continuos o discontinuos.
- c) Los **avisos de cobro** de gastos comunes constituyen un **título ejecutivo**, en virtud del artículo 27 de la Ley. Para ello, deben estar firmados por el administrador.
- d) Es importante tener presente que el aviso de cobro de gastos comunes (y, por lo mismo, el juicio especial al que nos referimos) no constituye título ejecutivo respecto a las multas, intereses ni al fondo de reserva. Es más, para **las multas por no pago de gastos comunes**, que también se incluyen en la liquidación de cobro, este aviso no constituye título ejecutivo.
- d) El juicio debe ser patrocinado por un abogado.
- e) Esta acción prescribe en el plazo de 3 años desde la mora.