

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en tercer trámite constitucional, sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

BOLETÍN N° 11.540-14.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, en cumplimiento de lo resuelto en sesión de la Corporación del día 16 de noviembre de 2020, tiene el honor de informar respecto del proyecto de ley de la referencia, con urgencia calificada de “simple”.

A una o más de las sesiones en que se analizó esta materia concurren quienes se identifican a continuación. El Honorable Senador señor Carlos Montes. Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: los asesores legislativos, señores Gonzalo Gazitúa y Nicolás Gálvez. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité de Senadores DC: el asesor, señor Ricardo Herrera. Asesores parlamentarios: del Senador señor Castro, don Sergio Mancilla, don Daniel Quiroga y don Leonardo Contreras; del Senador señor Latorre, don Cristián Miquel; de la Senadora señora Provoste, don Rodrigo Vega, y del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck.

- - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

Se hace presente que, en caso de aprobarse las modificaciones efectuadas por la Cámara de Diputados en cuanto a los artículos 44, 68, 77 y 103, inciso segundo (que esta Comisión propone rechazar en lo relativo a los artículos 44 y 103, inciso segundo), todos del artículo primero del proyecto, deben serlo con quórum orgánico constitucional. Lo anterior, en virtud de lo establecido en las normas constitucionales identificadas a continuación:

- Artículo 44, en relación con el artículo 77 de la Ley Suprema.

- Artículos 68, 77 y 103, inciso segundo, en atención a lo estipulado en el artículo 118 de la Carta Fundamental (en el caso del referido artículo 68, también según lo contemplado en el artículo 113).

Todo lo consignado, en correspondencia con el artículo 66, inciso segundo, de la Constitución Política.

- - -

DISCUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS

En forma previa al análisis pormenorizado de las modificaciones de la Cámara de Diputados, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, señaló que ellas pueden clasificarse en tres categorías, de acuerdo a su implicancia y efectos respecto de lo aprobado por el Senado:



Indicó que el primer grupo son ajustes formales, tales como el reemplazo de un verbo o el modo en que se cita un texto legal.

El segundo, son cambios menores, algo más sustantivos, pero que siguen siendo precisiones, como incorporar determinada frase para dar mayor énfasis a alguna idea o alterar el orden para reforzar su tenor.

El tercero, lo constituyen reformas más profundas o asuntos que no fueron discutidos en el primer trámite constitucional, por ejemplo, situaciones derivadas de la pandemia, que no se consideraron en el Senado, pues el proyecto se tramitó en esta Corporación con anterioridad.

Ya adentrándose en el conjunto de materias estrictamente formales, explicó que la primera modificación, al inciso cuarto del artículo 9, consiste en sustituir el verbo efectuar por realizar, lo que no cambia el sentido de la norma.

Luego, en el artículo 48, se realizan dos alteraciones. En el inciso primero, se reemplazó la cita al D.F.L. 2, sobre Plan Habitacional, remitiéndola al decreto N° 1.101, que fija su texto definitivo. En tanto, en el inciso tercero, se busca aclarar que, en lo pertinente, la palabra obras alude a la dirección de obras municipales.

Más adelante, en el numeral 2) del artículo 66, solo se reformuló la cita de dos decretos supremos.

La siguiente rectificación recayó en el artículo 77, en que se sustituyó la palabra confección por elaboración.

Continuando con los aspectos calificados como formales, en el artículo 81 se buscó delimitar que sus disposiciones no se aplican a cualquier tipo de copropiedad, como parecía desprenderse, sino exclusivamente a los condominios de densificación predial de que trata dicho párrafo.

En cuanto al artículo 83, expuso que se aclaró que el requisito de inscripción en el Registro Nacional, que se aplicará a los administradores o subadministradores de condominios, debe entenderse como una condición previa al ejercicio de sus funciones.

En el artículo 84, también se esclarece el sentido, precisando, en lo pertinente, que los requisitos necesarios para la inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios son los consignados en todo el artículo.

Posteriormente, anotó dos modificaciones a las normas transitorias que apuntan a identificar a qué reglamento específico se refieren las respectivas menciones. Así, en el artículo 1° transitorio, la alusión al cuerpo normativo que sancionará los reglamentos tipo debe entenderse

dirigida al reglamento de la ley de copropiedad inmobiliaria; en tanto, en el artículo 2° transitorio, se alude al reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Por último, se modifica la cita que el artículo segundo hace a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Luego, se abocó al segundo grupo de enmiendas, que son ajustes menores que precisan o complementan lo aprobado por el Senado.

Las primeras, recaen en el artículo 2, que contiene las definiciones. En la letra a) del número 3), que se ocupa de los bienes de dominio común, se incorporó en la enunciación referencial que contiene la norma a los cierres perimetrales. Al mismo tiempo, se sustituyó la expresión estructura por “elementos estructurales de la edificación”.

Por su parte, en la letra b) del numeral 9) del mismo precepto, que define los gastos comunes ordinarios y, en particular, los de mantención, se incluyeron los vinculados a la mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas. La Cámara de Diputados estimó pertinente agregar esta frase, para mayor certeza, pese a que el texto ya contemplaba las revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico. También se eliminó la palabra ampolletas.

Siguiendo con la reseña, en el inciso quinto del artículo 9, se agregó, entre los documentos que la persona natural o jurídica propietaria del condominio debe entregar al primer administrador, los del artículo 43, vinculados a las pólizas de seguros, añadiéndose a los del artículo 40, ya contemplados por el Senado.

Otra variación consistió en clarificar, en el inciso primero del artículo 14, respecto de la rendición de cuentas que hace el administrador en cada sesión ordinaria, que, además de la información referida a las cuentas bancarias de la comunidad, deben incluirse los respaldos de pago de las certificaciones y no solamente de los seguros contratados.

Posteriormente, apuntó que, en el inciso penúltimo del artículo 15, que se refiere a la adopción de acuerdos por la asamblea y la constancia que se hace en las actas, se consagró la posibilidad de que éstas

se acrediten en forma digital, como alternativa al libro foliado, teniendo, en cualquier caso, que asegurarse un respaldo fehaciente y ser firmada en forma presencial o electrónica, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo.

Sostuvo que ello se enmarca dentro de un conjunto de modificaciones introducidas por la Cámara de Diputados, que recogen la experiencia de la pandemia del COVID 19 para incorporar los medios tecnológicos, de forma que las copropiedades no se vean afectadas por este tipo de situaciones, facilitando tanto la realización de asambleas como la constancia de las actas de un modo digital.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del MINVU, acotó que muchas mociones parlamentarias, presentadas durante la pandemia sobre este tema, han sido asumidas en el proyecto. Expresó que para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo es importante avanzar en la digitalización y modernización de la toma de decisiones por parte de las comunidades, por lo que se estimó pertinente recoger estos contenidos.

El señor Gonzalo Gazitúa continuó indicando que en el inciso final del mismo artículo 15 se flexibilizó la exigencia de la presencia de un notario, lo que se realiza, además, en otras disposiciones, permitiendo la asistencia de cualquiera de los ministros de fe a que alude el artículo 73, que considera, junto con los notarios, a un funcionario municipal designado al efecto o al oficial del registro civil competente.

Añadió que, en el artículo 17, respecto del comité de administración, se precisa que pueden conformar este órgano no solo los representantes de los propietarios que sean personas jurídicas, sino también aquellos que representen a personas naturales.

En el artículo 20, en tanto, se obliga al administrador a contar con el acuerdo del comité de administración para la contratación de los seguros.

En lo tocante a la modificación introducida en el artículo 32, puntualizó que solo se invirtió el orden del párrafo, con el objeto de dejar de manifiesto que tienen, principalmente, el carácter de título ejecutivo los avisos de cobro de los gastos comunes y demás obligaciones económicas, firmados de forma presencial o electrónica por el administrador, pero que, en caso de que algún gasto no conste de ese modo, pero haya sido acordado en una asamblea, también tendrá mérito el acta correspondiente, autorizada por el comité de administración.

El señor Nicolás Gálvez explicó, a continuación, las modificaciones efectuadas a los incisos primero y cuarto del artículo 39. Señaló que, luego de consignar la obligación de constituir un fondo de reserva para atender gastos comunes extraordinarios, la norma establece que deberá considerarse un porcentaje proporcional como provisión para eventuales indemnizaciones del personal.

El señor Gonzalo Gazitúa complementó lo consignado, manifestando que, si bien en el Senado ya se había establecido esta especie de fondo especial destinado a indemnizaciones, la Cámara de Diputados buscó explicitar que no se trata de dos fondos separados, sino solo de destinar a este fin un porcentaje proporcional del fondo de reserva, que debe ser fijado por la asamblea de copropietarios, en sesión extraordinaria.

En el inciso cuarto, en tanto, la Cámara de Diputados repuso una mención existente en la ley actual, que permite que estos fondos sean invertidos no solo en cuentas corrientes o de ahorro bancarias, sino también en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales. Agregó que, probablemente, el reglamento deberá precisar activos que cuenten con la liquidez suficiente para atender necesidades urgentes, como las que busca solventar el fondo de reserva.

Posteriormente, manifestó que en la letra c) del artículo 44, se amplía a todos los ministros de fe mencionados en el artículo 73 las opciones para certificar la adopción de acuerdos, en la hipótesis de que no se haya citado oportunamente a asamblea y algunos copropietarios le pidan al juez de policía local que lo haga.

En tanto, en el inciso final del artículo 59 se aborda la situación de los cierres opacos. Según la redacción aprobada por el Senado, se permitía hasta una extensión de 50 metros. Relató que la Cámara de Diputados clarificó la forma de cómputo de dicha extensión, estableciendo puntos de referencia para su medición, tales como la intersección de calles, los accesos al condominio o sus unidades y los deslindes con el predio vecino.

Remarcó que lo que se busca es resguardar la seguridad peatonal de quien transita por el lado de un deslinde, de forma que estos tramos, aislados, sin visibilidad, no sean excesivos.

Explicó, enseguida, que en la letra i) del inciso segundo del artículo 68 también se efectúa un cambio meramente de redacción. La Cámara de Diputados invirtió el texto del Senado para enfatizar que el objetivo, respecto de los recursos que los gobiernos regionales, SERVIU o municipalidades pueden destinar a condominios de viviendas de

interés público, es el fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria, siendo, los restantes, mecanismos para alcanzarlo.

El señor Nicolás Gálvez detalló, luego, diversas enmiendas vinculadas a los administradores. En primer término, recordó que entre los requisitos para desarrollar la labor de administrador o subadministrador se contempló, en el numeral 2 del inciso segundo del artículo 84, la necesidad de haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que haya sido impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste o por un organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo.

La Cámara de Diputados precisó que las competencias necesarias para ejercer estos cargos, así como la forma de acreditar el requisito, serán establecidas en el Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

En el mismo sentido, se añadió, en el artículo 86, respecto de las condiciones para que operen los administradores y subadministradores, que el reglamento respectivo deberá distinguir entre quienes se desempeñen en forma remunerada y quienes realicen esta labor gratuitamente.

En lo relativo a las sanciones que pueden aplicarse a los administradores, en el artículo 89 se dispuso que entre los criterios para ponderar la gravedad de las faltas deberá considerarse, también, la eventual afectación a la vida de los ocupantes del condominio, complementando la referencia a la seguridad de éstos.

Por último, en esta categoría de ajustes, en el artículo 3º transitorio también se flexibilizó la exigencia de un notario, autorizando la intervención de todos los ministros de fe a que se refiere el artículo 73, esta vez para el caso de la postulación a los programas financiados con recursos fiscales, de condominios de viviendas sociales cuyos propietarios no se encuentren organizados. Se indica que, cuando se autorice a los arrendatarios u ocupantes a suscribir estas postulaciones en lugar de los dueños, la representación deberá constar ante alguno de los ministros de fe que la ley contempla.

Pasando al tercer grupo de materias, **el señor Gonzalo Gazitúa** explicó la incorporación al proyecto de las parcelaciones rurales.

Así, expuso que hay dos modificaciones. La primera, en el párrafo segundo de la letra B) del artículo 1, en que se reemplaza la parte final para explicitar que los predios rústicos pueden

acogerse al régimen de copropiedad, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103, nueva disposición que constituye la segunda rectificación en este punto y cuyo tenor se presenta a continuación:

III NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY

Posibilidad que parcelaciones rurales se acojan al régimen de copropiedad. Arts. 1° y 103.

<p>Posibilidad de acogerse al régimen de copropiedad Art. 1°, letra B (p. 2)</p> <p>Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103.</p>	<p>Nuevo artículo 103, en Título Final "Disposiciones Generales" (p. 103).</p> <p>Artículo 103.- Los conjuntos de parcelaciones rurales que administren bienes o servicios comunes, estén o no gravados con servidumbres, podrán acogerse al párrafo segundo del Título I y a los Títulos II, III, IV, V, VI, VIII, XIII y XIV de la presente ley, en todo aquello que no sea contrario a la naturaleza misma de dichos conjuntos, debiendo en todo caso cumplir siempre con la normativa urbanística que los regula, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece normas sobre División de Predios Rústicos.</p> <p>Corresponderá a los directores de obras municipales extender el certificado que los declare acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria en aquellas materias permitidas por la ley, verificando previamente el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, haciendo constar en el certificado la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces.</p> <p>Los planos de un conjunto de parcelaciones rurales deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide, los sectores en el caso a que se refiere el artículo 38 y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del director de obras municipales y se archivarán en una sección especial del registro de propiedad del conservador de bienes raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso anterior.</p>
--	---

Informó que, al tramitarse el proyecto en la Comisión del rubro de la Cámara de Diputados, varios parlamentarios plantearon que se trata de una realidad existente, donde se registran muchos conflictos respecto de bienes comunes o servidumbres y en que los dueños requieren adoptar acuerdos, sin que pueda aplicarse la ley de copropiedad inmobiliaria, pese a que, al disponer de bienes de dominio común y propios, su situación se asemeja a la de los condominios. Ello deja a estos propietarios en una situación ambigua e incierta respecto del régimen de administración interna.

Enfatizó que se trata de una modificación significativa, no solo respecto a lo aprobado en el primer trámite, sino también a la ley vigente.

Agregó que, pese a que este artículo da a la ley un marco general para estos casos, seguramente el reglamento deberá disponer de un apartado especial, en que se precise con mayor detalle ciertas particularidades que debieran tener tales condominios al acogerse a este régimen.

La Honorable Senadora señora Provoste planteó la situación que se da cuando una inmobiliaria aún no ha vendido una cantidad relevante de departamentos y no paga los gastos comunes. ¿Ello afectaría al pequeño número de copropietarios que ya estén habitando sus viviendas?

El señor Gonzalo Gazitúa respondió que eso está regulado en los artículos 9 y siguientes, en que se habla del primer reglamento de copropiedad y del primer administrador. Ahí se estipula que cuando se pone en funcionamiento el condominio y comienzan a llegar los ocupantes ya tiene que haber sido contratado un administrador, por parte del primer propietario.

Luego, en la primera asamblea extraordinaria de copropietarios, ese primer administrador, junto con el propietario del proyecto, tiene que rendir cuenta de lo que ha efectuado durante el período y la asamblea decidirá si lo ratifica o contrata a otro administrador.

Sostuvo que en la Cámara no hubo mayores variaciones a esa norma, la que persiste, en lo medular, tal cual la aprobó el Senado en el primer trámite.

La Honorable Senadora señora Provoste replicó que lo contestado es solo una parte del problema. Subrayó que lo que le preocupa es qué pueden hacer los pocos nuevos copropietarios cuando la inmobiliaria todavía tiene una cantidad importante de departamentos no vendidos y no paga los gastos comunes.

El Honorable Senador señor Montes explicó que, a su juicio, existen artículos del proyecto que resuelven expresamente esa situación, en el sentido de que respecto de los departamentos que no han sido vendidos se aplican las normas generales, por lo que el titular del proyecto puede ser sancionado como cualquier miembro de la copropiedad.

El señor Gonzalo Gazitúa coincidió con lo señalado, al tiempo que recordó que se considera la existencia de un fondo operacional inicial, que van pagando los nuevos copropietarios, precisamente para resolver el problema de los primeros ocupantes que deben solventar gastos comunes desproporcionados respecto de los normales.

Remarcó que el primer administrador debe hacer valer las obligaciones a todos los copropietarios, incluida la inmobiliaria si aún es dueña de algunas unidades.

El Honorable Senador señor Montes advirtió que existe otra situación compleja, que está sucediendo en muchos casos, en que el dueño inicial de un edificio vende solo un 10% de los departamentos y el 90% restante sigue siendo de su propiedad, porción que mantiene sin utilizar o arrienda, por lo que se buscó regular los derechos de esos escasos dueños, frente al propietario mayoritario.

El señor Gonzalo Gazitúa puntualizó que esa situación está regulada en el artículo 102.

La Honorable Senadora señora Provoste reiteró su inquietud, que estimó puede ser muy común en la contingencia actual, en que en muchas copropiedades quedaron unidades sin vender, y que puede llevar a que los adquirentes deban solventar gastos comunes considerables, mientras las inmobiliarias no pagan lo que les corresponde.

El Honorable Senador señor Sandoval compartió la inquietud, aunque señaló que el proyecto incorporó resguardos sobre el particular.

El señor Gonzalo Gazitúa ratificó que el artículo 102 soluciona el punto al que aludía el Honorable Senador señor Montes. Enfatizó que el inciso final dispone que, cuando el porcentaje de derechos enajenados en el condominio sea inferior al 33%, se deberá convocar anualmente a una asamblea de residentes, con el objeto de informar sobre el funcionamiento y administración del condominio, reportar las actualizaciones al plan de emergencia, programar los simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos y tratar cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los residentes.

El señor Nicolás Gálvez añadió que también se crea la posibilidad de que propietarios, arrendatarios u ocupantes de un edificio puedan iniciar acciones de reclamación en contra del administrador en la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, con el objeto de iniciar un procedimiento sancionatorio, si él incumple sus deberes.

A continuación, **el señor Gonzalo Gazitúa** se refirió a las modificaciones realizadas al artículo 4, para el resguardo del ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado.

Explicó que los diputados buscaron clarificar que, si en un condominio existen viviendas sociales junto a otras que no lo sean, no pueden existir normas diferentes para unos y otros. Para ello, se consignó un inciso final, que se muestra en la lámina siguiente.

III NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY

Resguardo del ejercicio de derechos por parte de quienes habitan viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado. Art. 4°, inc. final.

Nuevo inciso en artículo 4°, en Título II "Derechos y Obligaciones de los Copropietarios" [p. 11].

Artículo 4°.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y, a falta de disposición en él, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

En los condominios que contemplen el uso residencial, las vías interiores destinadas a la circulación vehicular corresponderán a zonas de tránsito calmado, cuya velocidad máxima de circulación será de 30 kilómetros por hora.

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás.

En caso de que un condominio incluya viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, ni el reglamento de copropiedad ni los órganos de la administración del condominio, incluida la asamblea de copropietarios, podrán adoptar decisiones ni efectuar acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan en las mencionadas viviendas.

Agregó que lo anterior también puede colegirse del artículo 8, donde se señala que el reglamento no puede contemplar disposiciones que atenten contra la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación. Sin embargo, el artículo 4 es aún más amplio, pues no solo se refiere al reglamento, sino a cualquiera otra decisión que adopten los órganos de administración, lo que incluye a la asamblea, al comité y al administrador.

El Honorable Senador señor Montes solicitó buscar una mejor redacción, ya que la propuesta parece discriminatoria. Propuso enfatizar la idea de que a todos los residentes les asisten los mismos derechos.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió en que la norma puede redactarse de un mejor modo.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que el inciso tercero contiene ese principio general, en términos más positivos, pero que es posible analizar una mejor redacción, manteniendo las mismas ideas.

Se refirió, luego, a una modificación introducida en el artículo 8, que señala los objetos del reglamento de copropiedad. En la letra f) se establece la posibilidad de que éste regule formas de

aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes.

En este punto, la Cámara de Diputados tuvo en vista las denuncias que se conocieron hace algunos meses, respecto de los actos de discriminación que, en ciertos condominios, se produjeron con el personal de la salud, al cual se le negaba el uso de los espacios comunes. Se recogieron algunas mociones parlamentarias para explicitar que esta facultad no podrá significar que el reglamento de copropiedad o los órganos de administración puedan establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes, que impliquen una discriminación arbitraria, ni aún a pretexto de una catástrofe, pandemia o emergencia.

III NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY

Prohibición de discriminaciones arbitrarias en el uso de bienes comunes. Art. 8°, letra f).

Nueva frase en la letra f) del artículo 8°, en Título III "Del Reglamento de Copropiedad" (p. 15).

Artículo 8°.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación, con los siguientes objetos:

f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes. **En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente.**

El Honorable Senador señor Sandoval recordó que, efectivamente, dichas situaciones generaron mucha repercusión, motivando sendos reportajes en los medios de comunicación.

El señor Gonzalo Gazitúa continuó su exposición refiriéndose a la nueva letra j) que la Cámara de Diputados agregó en el artículo 8. Sostuvo que, durante la discusión en esta Comisión, se abordó el tema de los alojamientos temporales, pero no se concordó en un texto.

En el segundo trámite constitucional, en cambio, se incorporó la posibilidad de que el reglamento de copropiedad pueda fijar

normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente en lo referente a alojamientos temporales y la utilización de aplicaciones o plataformas digitales, del modo que se recoge en la siguiente diapositiva:

III NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY

Posibilidad de contemplar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades, alojamientos temporales y uso de plataformas digitales. Art. 8°, nueva letra j).

Nueva letra j) del artículo 8°, en Título III "Del Reglamento de Copropiedad" (p. 16).

Artículo 8°.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación, con los siguientes objetos:

j) Fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones o plataformas digitales para ello.

Remarcó que, entre los objetos del reglamento de copropiedad, pueden establecerse normas para regular la situación de aquellos condominios en que conviven unidades de uso habitacional y comercial. A su juicio, ello permitiría que la utilización de este tipo de aplicaciones quede clara para los copropietarios y residentes desde un comienzo y no se vean enfrentados después a una realidad desregulada.

Luego, **el señor Nicolás Gálvez** explicó una serie de enmiendas adoptadas por la Cámara de Diputados que encuentran su explicación en la pandemia del COVID 19 y en el uso que durante esta emergencia se ha dado a las plataformas de comunicación.

Señaló que se buscó ampliar el uso de estas herramientas para facilitar la administración de los condominios. En particular, a través de los incisos segundo y cuarto del artículo 15, se habilita la realización de consultas o asambleas por vías digitales.

III NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY

Materias de asamblea de copropietarios que pueden ser objeto de consulta por escrito y posibilidad de participación virtual en las asambleas. Art. 15, inc. 2° y nuevo inc. 4°.

Nueva redacción de encabezado de inc. 2° del art. 15, en Título IV "De la Administración de las Copropiedades" (p. 31).

Las materias indicadas en el cuadro precedente podrán ser objeto de consulta por escrito o por vía electrónica que permita asegurar fehacientemente la identidad del solicitante, para lo cual el propietario deberá registrar su dirección o correo electrónico en la administración del condominio.

Nuevo inciso cuarto en el art. 15, en Título IV "De la Administración de las Copropiedades" (p. 32).

En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además, de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.

La primera modificación implica que las temáticas indicadas en el cuadro del inciso primero del artículo 15, que sintetiza el listado de asuntos que pueden abordarse en las asambleas, podrán ser objeto de consulta por escrito o por vía electrónica que permita asegurar fehacientemente la identidad del solicitante.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que, en este punto, en el primer trámite constitucional se aprobó que solo para las materias menos complejas que pueden tratarse en las asambleas se permitía este tipo de consultas. La Cámara de Diputados, en cambio, amplió su uso a cualquiera de ellas. Apuntó que lo anterior tuvo en vista la frase que esta Comisión incorporó al inciso segundo del artículo 15, que indica que aun cuando se haga la consulta por escrito, siempre debía haber una asamblea informativa, que es la instancia en que se pueden resolver dudas e inquietudes.

El señor Nicolás Gálvez enfatizó en que ello se relaciona, además, con otra norma aprobada por el Senado, que obliga a cada condominio a tener un registro de los copropietarios del edificio, facilitando el uso del correo electrónico.

El señor Gonzalo Gazitúa advirtió que no debe descartarse que la consulta por escrito pueda también ser una carta entregada en cada unidad. Vale decir, no es obligación que deba hacerse por vías digitales, como el e-mail. También es posible utilizar el soporte papel.

Luego, **el señor Nicolás Gálvez** ahondó en el nuevo inciso cuarto del artículo 15, que precisa que en el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.

Remarcó que lo que se busca es que se puedan adoptar acuerdos mediante plataformas digitales, como videoconferencias, dejando a la norma administrativa la determinación de la forma de asegurar la confiabilidad de este tipo de mecanismos.

El señor Gonzalo Gazitúa advirtió que esto requerirá una adecuada complementación por parte del reglamento, en tanto la experiencia práctica en materia de votaciones revela que tiene una cierta complejidad y que en una copropiedad con muchas unidades es necesario que las reglas se encuentren señaladas con claridad, para asegurar la confiabilidad y corrección de los acuerdos.

El señor Nicolás Gálvez remarcó que lo importante es la habilitación legal para que los copropietarios puedan utilizar estas herramientas electrónicas a fin de adoptar decisiones o realizar asambleas.

Prosiguiendo, **el señor Gonzalo Gazitúa** indicó que, respecto del incumplimiento de las obligaciones económicas, se establecen restricciones a las facultades de suspender servicios domiciliarios durante un estado de catástrofe y a personas electro dependientes, lo que se consigna en los nuevos incisos segundo y tercero del artículo 36.

Complementando estas prohibiciones, se incorporó una nueva letra g) en el número 1) del inciso segundo del artículo 87, que castiga como una infracción gravísima del administrador, suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia de un estado de catástrofe.

III NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY

Restricciones a la facultad de suspender servicios domiciliarios durante un estado de catástrofe o a electropendientes. Art. 36, inc. 2° y 3° y art. 87, N° 1, letra g)

Nuevos incisos 2° y 3° en el art. 36, en Título VI "De las Obligaciones Económicas" (p. 55).

No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora del pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y sólo mientras éste se encuentre vigente.

Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependiente, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes.

Nueva letra g) en N° 1 del art. 87, en Título XIV "De las Infracciones, Reclamaciones, Sanciones y Procedimiento ante Incumplimiento de Administradores" (p. 93).

1) Son infracciones gravísimas:

g) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.

Expresó que también se trata de una norma que recoge la experiencia de la pandemia y sus efectos para los hogares.

Acotó que la prohibición expuesta no significa que se condone la deuda, sino solo que se imposibilita la aplicación del apremio consistente en la suspensión de los servicios domiciliarios mencionados.

Seguidamente, planteó que otra de las modificaciones relevantes introducidas en la Cámara de Diputados se refiere a los seguros.

Recordó que ya durante la discusión en el Senado esto fue muy debatido, lo que se replicó en el segundo trámite constitucional. Diversas entidades e invitados criticaron fuertemente el sistema vigente, consistente en la libertad para que cada copropietario contrate su seguro y, en caso de que no lo haga, se faculte al administrador para hacerlo a su nombre.

Se indicó que, con esta fórmula, era muy complejo abordar un siniestro específico, ya que pueden existir pólizas vencidas, que dificultan la reparación de los daños.

En razón de ello, se reemplazó la normativa por un modelo distinto, que se detalla en las reformas al artículo 43:

III **NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY**

Seguro colectivo contra riesgo de incendio. Art. 43 y quinto transitorio.

Nueva redacción del artículo 43, en Título VII "De la Seguridad del Condominio" (p. 60).

Artículo 43.- Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán **estar** aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a las respectivas unidades.

Respecto de proyectos nuevos que se acojan al régimen de copropiedad Inmobiliaria, la exigencia señalada en el inciso precedente deberá cumplirse mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya todas las unidades y bienes de dominio común del condominio.

Este seguro deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y, posteriormente, corresponderá al administrador, con acuerdo del comité de administración, efectuar su renovación o contratar un nuevo seguro contra riesgo de incendio. Sin perjuicio de lo anterior, para que el comité acuerde la contratación de un seguro colectivo que incluya siniestros adicionales al de incendio, requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.

III **NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY**

Seguro colectivo contra riesgo de incendio. Art. 43 y quinto transitorio.

Nueva redacción del artículo 43, en Título VII "De la Seguridad del Condominio" (p. 60).

La póliza del seguro colectivo contratado formará parte de los antecedentes del condominio, con el objeto de que los adquirentes de las unidades puedan acreditar ante los bancos, compañías de seguros u otras instituciones financieras o de crédito, que tales unidades ya se encuentran aseguradas, al menos, contra el riesgo de incendio. A efectos de evitar un doble cobro de seguros respecto de un mismo siniestro, si las unidades son adquiridas con crédito hipotecario podrá solicitarse al administrador el endoso de la póliza en favor de quien otorgó el crédito, en la parte correspondiente a dicha unidad y por el período y monto de la respectiva deuda.

En cuanto al pago de la póliza, en los respectivos avisos de cobro de gastos comunes deberá indicarse la proporción correspondiente a cada unidad, aplicándose las mismas normas que rigen para el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.

Respecto de los condominios que no contemplen destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros **será** facultativa.

Añadió que asociado con esto hay un nuevo artículo quinto transitorio, que dispone lo siguiente:

III **NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY**

Seguro colectivo contra riesgo de incendio. Art. 43 y quinto transitorio.

Nuevo artículo quinto transitorio, en Título "Disposiciones Transitorias" (p. 103).

Artículo quinto.- Respecto de aquellos condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, el administrador deberá verificar, en el plazo de seis meses, si las unidades y la parte proporcional que le corresponde a cada una en los bienes comunes se encuentran efectivamente aseguradas contra el riesgo de incendio, mediante pólizas vigentes contratadas por cada copropietario o por la administración, por cuenta y cargo de aquéllos.

Si se detectare que algunas unidades no cuentan con póliza vigente, el administrador deberá incluirlas en el seguro colectivo, si lo hubiere, y efectuar el correspondiente cobro en los gastos comunes. Si no existiere un seguro colectivo, el administrador deberá contratar, previo acuerdo del comité de administración, una póliza que resguarde aquellas unidades que no están aseguradas y la parte proporcional que le corresponde a éstas en los bienes comunes, con cargo a los respectivos copropietarios.

En forma previa a la contratación de un nuevo seguro colectivo o a la renovación del existente, el administrador deberá verificar nuevamente el plazo de vigencia de las pólizas individuales y consultar a dichos copropietarios si se adherirían al seguro colectivo, ya sea desde el momento de su contratación o una vez que termine la vigencia de su póliza individual.

El reglamento de esta ley podrá establecer otros mecanismos o reglas aplicables a los proyectos referidos en este artículo, con el objeto de resguardar que todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional se encuentren permanentemente aseguradas contra el riesgo de incendio y de promover que dicho resguardo se materialice mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya a todas las unidades y bienes comunes del condominio.

Recalcó que ambos preceptos, el artículo 43 y el quinto transitorio, establecen una transformación sustantiva a lo aprobado en el primer trámite constitucional, lo que probablemente requiere una mayor profundización en esta Comisión.

Se refirió, a continuación, a los condominios de gran extensión. Recordó que en el Senado se aprobó que dichas copropiedades tenían que garantizar la continuidad de la trama vial, para evitar que se transformaran en verdaderas islas en las ciudades, dificultando la circulación.

La norma aprobada establecía que los condominios que quedaban afectos a esta obligación eran aquellos cuya superficie fuera superior a 20.000 metros cuadrados, cuestión que resultó muy controvertida, existiendo discusión en torno a si es posible fijar una dimensión única aplicable a todos los casos o si ello debe depender de las características del proyecto y su ubicación, entre otros aspectos.

Apuntó que una superficie de 20.000 metros cuadrados, ubicada en el centro de una ciudad ya consolidada, tiene un impacto distinto que en un sector alejado contiguo a accidentes geográficos o en zonas de extensión urbana, pudiendo las normas ser diferenciadas en cada caso.

Por ello, en la Cámara de Diputados se modificó la norma aprobada, remitiéndose al reglamento. La siguiente lámina destaca la nueva redacción del artículo 55:

III NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY

Remisión al reglamento de la ley para determinar los condominios de gran extensión que deben dar continuidad a la trama vial y posibilidad de autorizar excepciones. Art. 55.

Nueva redacción de incisos 1° y 2° del artículo 55, en Título VII "De la Seguridad del Condominio" (p. 71).

Artículo 55.- Los nuevos condominios cuya superficie total sea superior a la que establezca el reglamento de esta ley, dependiendo del tipo de proyecto y su emplazamiento, deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, a través de la incorporación de una trama vial que contemple la extensión de vías públicas existentes en el entorno del condominio y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en diferentes sectores cuyas superficies sean iguales o inferiores a la que establezca el reglamento.

Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá autorizar que los condominios referidos en el inciso precedente no se dividan o que los sectores que se generen excedan la superficie que establezca el reglamento de esta ley, siempre que se encuentre resguardada la conectividad del condominio con el espacio público y su adecuada inserción urbana. Las solicitudes para acogerse a esta autorización excepcional deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en el referido reglamento e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.

Las vías que se proyecten para cumplir las exigencias contenidas en este artículo se incorporarán al dominio nacional de uso público en el momento de su recepción definitiva.

Apuntó que, siendo una innovación a la actual normativa, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le parece pertinente que se deje esta remisión al reglamento, lo que permite ir evaluando el funcionamiento de esta herramienta y ponderando cuáles son las dimensiones que la hacen aplicable. Sostuvo que lo importante es que se conservó el principio de que estos condominios no pueden mantenerse cerrados por todos sus lados, con escasos accesos, que impidan ocupar la vialidad interna, lo que ocasiona efectos negativos en la movilidad del sector, la continuidad de la trama y la integración.

Luego, se refirió a dos modificaciones relativas a los condominios de viviendas sociales.

La primera de ellas recae en el inciso final del artículo 66 y consiste en que la Cámara de Diputados aprobó mantener la norma vigente, desechando la propuesta del Senado de establecer un máximo de 150 unidades para los condominios de viviendas sociales y dejando esta definición al reglamento.

Señaló que el límite de 150 unidades genera importantes problemas al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en atención a que los programas habitacionales actuales reconocen la posibilidad de contemplar 160 unidades y, eventualmente, hasta 600, con etapas de 160.

Por tanto, fijar como límite 150 generaría una distorsión entre la norma reglamentaria de los programas habitacionales y la ley.

Recalcó que ello no significa desconocer la necesidad de que exista una cantidad máxima de unidades, pero se considera más adecuado que sea el reglamento el que, en concordancia con otras normas reglamentarias, como el decreto supremo N° 49, del MINVU, promulgado en 2011 y publicado en 2012, que aprueba reglamento del programa fondo solidario de elección de vivienda, busque una sintonía; en cambio, una imposición por ley de un número distinto al contenido en las normas administrativas existentes podría complicar la ejecución de los proyectos para los comités de vivienda, algunos de los cuales están ya en ejecución o entregándose. Además, de aprobarse esta norma, podrían quedar excluidos de la aplicación de la ley sobre copropiedad inmobiliaria.

La segunda modificación de la Cámara de Diputados se refiere al fondo común de reserva. En el primer trámite, se consignó que es optativo para este tipo de condominios. En la Cámara de Diputados se estimó que debía procurarse que en ellos también exista un fondo.

De este modo, se incorporó en el artículo 75 la mención que se presenta en la parte inferior de la siguiente lámina:

III **NUEVOS INCISOS O CAMBIOS DE REDACCIÓN QUE MODIFICAN LO APROBADO EN PRIMER TRÁMITE O QUE INTRODUCEN NUEVAS MATERIAS AL PROYECTO DE LEY**

Límite al número de unidades en condominios de viviendas sociales y nueva regla sobre formación de fondo de reserva en dichos condominios. Artículos 66 y 75

Nueva redacción de inciso final de art. 66, en Título XII "De los Condominios de Viviendas de Interés Público" (p. 79).

El reglamento de la ley fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.

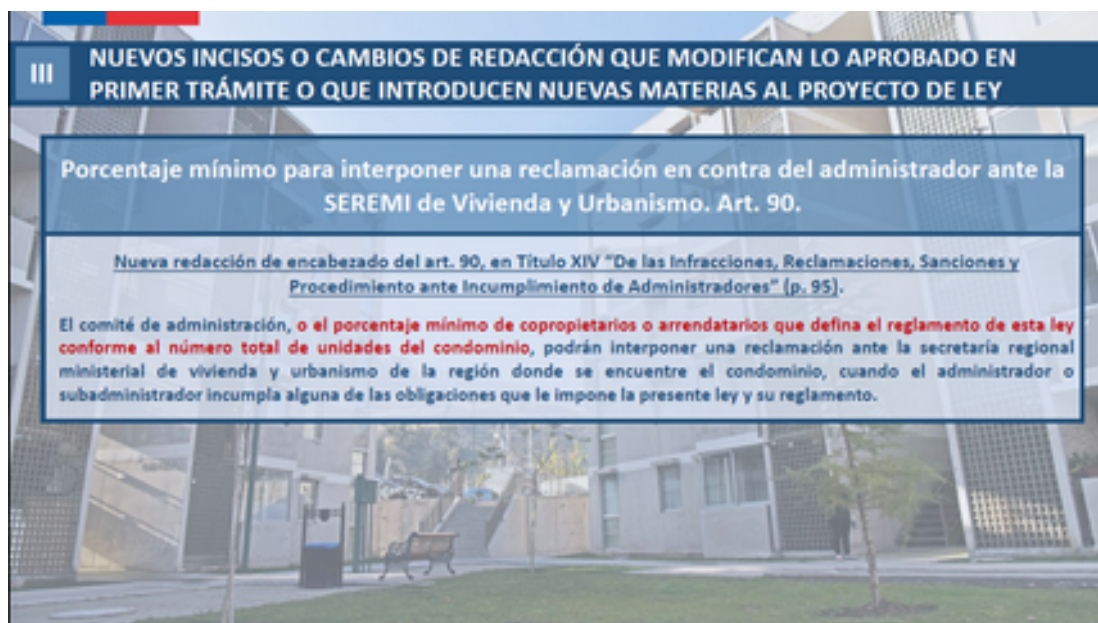
Nueva redacción de art. 75, en Título XII "De los Condominios de Viviendas de Interés Público" (p. 87).

Tratándose de condominios de viviendas sociales, el reglamento de esta ley podrá establecer reglas especiales para la formación del fondo común de reserva, tomando en consideración factores como la inexistencia de personal contratado o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.

Manifestó que lo anterior se justifica por la diversa magnitud de gastos en que pueden incurrir los condominios de acuerdo a sus características, tales como la existencia de ascensores o la dotación de personal, pero en todos los casos es aconsejable que haya un pequeño fondo para atender situaciones de emergencia.

Recordó, además, que existe una disposición que indica que el fondo común de reserva se constituirá con el 5% de los gastos comunes mensuales, por lo que el reglamento podría resolver que el aporte es optativo para las viviendas de interés público, lo que significaría relativizar la obligatoriedad o señalar una magnitud diferente, en atención a la menor complejidad y gastos de estas copropiedades.

Expuso, por último, que la Cámara de Diputados reemplazó la primera parte del artículo 90, de manera de habilitar a un porcentaje mínimo de residentes para interponer una reclamación en contra del administrador ante la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. La diapositiva siguiente muestra la innovación realizada.



Precisó que se pretende que el comité de administración no sea el único titular legitimado, sino que también un porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que establezca el reglamento, según el número total de unidades del condominio.

Explicó que esta norma se pone en el supuesto de que el comité de administración no quiera ejercer esta acción y, por ello, se habilita a los copropietarios o arrendatarios para hacerlo. Sin embargo, debe

cautelarse que exista un número mínimo de impulsores del reclamo, cuya definición se deja al reglamento.

El Honorable Senador señor Montes expuso su preocupación por algunas modificaciones.

En primer término, se refirió al artículo 1, letra B, ligado con el nuevo artículo 103, que permite acoger, excepcionalmente, a las parcelas de agrado al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Señaló que este tema se viene discutiendo en el Congreso Nacional desde 1997 y que, a su juicio, en caso de aprobarse, significaría una gran distorsión. Expuso que, en su opinión, si los propietarios de un conjunto de parcelas de agrado quieren acogerse a esta ley deben abandonar ese carácter y ajustarse a las normas generales.

Por otra parte, sostuvo que las consultas telemáticas en temas patrimoniales pueden ser muy riesgosas. Indicó que le parece bien que puedan aplicarse en cuestiones operativas, de funcionamiento cotidiano del condominio, pero remarcó sus dudas acerca de si, de esa forma, pueden adoptarse decisiones de índole patrimonial.

En relación a los artículos 55 y 59, que se refieren a los condominios de gran extensión y sus cierres perimetrales, opinó que debe cuidarse que, junto con la posibilidad de que se instalen cierres opacos, ellos deban estar iluminados hacia el exterior.

En torno al límite máximo de 150 unidades para los condominios de viviendas sociales, sugirió tener en cuenta la discusión de esta norma en leyes anteriores. Recordó que, en su oportunidad, se suscitó un conflicto con la Cámara Chilena de la Construcción, a través de la prensa, pese a lo cual se logró instalar en la ley este límite máximo, lo que, posteriormente, se volvió a eliminar.

Remarcó que fijarlo resulta imprescindible, pues si las unidades representan un número excesivo es imposible tener una administración eficiente. Explicó que, incluso, inicialmente se propuso que fueran 50, pero, en definitiva, se accedió a 150. Indicó que actualmente hay condominios de 600 y hasta 700 viviendas, que resultan imposibles de autogobernarse.

No estuvo de acuerdo con dejar este tema entregado al reglamento, pues la experiencia ha demostrado que ello resulta muy flexible y no asegura el resultado que se espera.

Formuló, además, sus dudas en torno a la letra D del artículo 1, que, a su juicio, permitiría discriminar en los edificios

construidos conforme al decreto supremo N° 19, del MINVU, de 2016 (que reglamenta el programa de integración social y territorial, y modifica el decreto supremo N° 1, del MINVU, de 2011, reglamento del sistema integrado de subsidio habitacional), en que residan distintos tipos de propietarios, a pesar de que en otro artículo se prohíbe, pues da pie para que haya cobro diferenciado por ciertos bienes. Resaltó que ello debe ser muy preciso o se generará una discriminación en los condominios sobre el uso de los bienes comunes, que no es el sentido de la integración social.

Añadió, asimismo, que no está bien resuelta la naturaleza jurídica de las organizaciones de copropietarios, frente a los privados y al Estado.

Lamentó, además, que no se haya acogido la necesidad de contar con una superintendencia y que solo se contemple una unidad del MINVU, situación que estima debe fortalecerse.

Por último, expuso su preocupación por la inexistencia de normas que permitan disponer de registros de información acerca de los condominios. Remarcó que en el caso de las sociedades anónimas ello aparece muy nítido, en cambio, en las copropiedades no está claro. Sostuvo que es necesario establecer una entidad estatal que recopile y conserve la información, de tal forma que no se pierda esa historia documental, lo que contribuiría a evitar estafas o abusos.

El Honorable Senador señor Latorre realizó dos consultas a don Gonzalo Gazitúa. La primera, referida al fondo de reserva para condominios de viviendas sociales, que pasaría a ser obligatorio, lo que, a su juicio, podría generar algunos conflictos y dificultades, particularmente en cuanto a las postulaciones a los subsidios de mejoramiento.

La segunda, en lo relativo a la regulación de los arriendos esporádicos, respecto de lo cual, pese a que manifestó su acuerdo con la posibilidad de que los reglamentos de copropiedad se ocupen de la materia, estimó que ello resulta insuficiente, pues de todas formas queda un vacío legal, en el sentido de que nadie fiscaliza el uso comercial de departamentos en condominios preferentemente de uso habitacional.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que analizaría con los equipos del MINVU las inquietudes planteadas. Anticipó que acerca de la eventual incompatibilidad o dificultad que podría existir para las postulaciones de condominios de viviendas sociales que cuenten con fondos de reserva, el reglamento debería ocuparse de establecer las condiciones diversas en que el fondo pudiera operar respecto de estos condominios, probablemente distinguiendo algunas categorías, de forma de mantenerlo como facultativo en determinados casos.

En cuanto a los arriendos temporales, recordó que en otras etapas del proyecto esto se discutió y, si bien en la ley de copropiedad inmobiliaria podrían regularse algunos aspectos parciales, como que el reglamento de copropiedad establezca ciertas reglas, a su juicio, el punto excede el ámbito de esta ley. Recordó que hay diversos proyectos sobre el particular, especialmente en relación a aplicaciones y plataformas tecnológicas.

Entre las dificultades para normar dicho asunto en la iniciativa en debate, apuntó que este tipo de arriendos no solamente se da en copropiedades, por lo que estimó que sería inconveniente que cuando las unidades estén en condominios tengan cierta regulación y cuando se encuentren en otro tipo de régimen, no. Afirmó que le parece más adecuado dejar a la ley de copropiedad su ámbito natural de aplicación.

El Honorable Senador señor Sandoval indicó que, en la sesión siguiente, podrían abordarse las materias que no revisten mayor complejidad; en cambio, otras debieran ser objeto de una comisión mixta, por lo que habrá tiempo para analizarlas en detalle, particularmente algunas disposiciones que pudieran dar lugar a interpretaciones, como las que señaló el Senador señor Montes.

El Honorable Senador señor Montes acotó que, a su juicio, sería pertinente llevar el tema de los arrendamientos temporales a la comisión mixta, para mejorar en alguna medida la regulación vigente, eventualmente, declarándolos actividad comercial.

El Honorable Senador señor Sandoval, compartió el planteamiento precedente.

- - -

A continuación, se efectúa, siguiendo el orden del articulado del proyecto, una relación de las modificaciones introducidas por la Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, al texto aprobado por el Senado, en primer trámite constitucional, así como de los acuerdos adoptados por la Comisión respecto de las referidas enmiendas.

ARTÍCULO PRIMERO

ARTÍCULO 1°

Letra B

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente párrafo segundo:

“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 Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó el párrafo segundo por el siguiente:

“Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103.”.

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU,** recordó que, en el primer trámite constitucional, esta Comisión resolvió que 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. Explicó que lo anterior es una consecuencia de una regla que el cuerpo legal ya tenía y que exige que los inmuebles estén situados en el área urbana.

En la Cámara de Diputados, se tuvo en consideración la existencia de ciertas parcelaciones rurales que operan, en la práctica, como una copropiedad, pues tienen bienes o servidumbres comunes, que requieren ser administradas, toman decisiones en conjunto y tienen un funcionamiento muy similar al régimen de copropiedad, pese a que no pueden acogerse a la ley.

En esa lógica, se presentaron indicaciones para permitir, excepcionalmente, a los predios rústicos, divididos o subdivididos conforme al aludido decreto ley N° 3.516, acogerse a las disposiciones de esta ley, de acuerdo al nuevo artículo 103.

El Honorable Senador señor Castro enfatizó en la complejidad del tema, ya que la masividad de las parcelaciones de agrado significa desafectar terrenos agrícolas. Manifestó que la norma propuesta constituye un incentivo a la subdivisión de predios rurales y a la generación de este tipo de conjuntos. A su juicio, lo que corresponde es frenar tales parcelaciones en terrenos que son agrícolas, por lo que llamó a rechazar la enmienda de la Cámara de Diputados.

El Honorable Senador señor Montes afirmó que el decreto ley N° 3.516 ha provocado muchas distorsiones en todos los entornos de las ciudades y las zonas agrícolas. Sostuvo que lo lógico sería

derogarlo, manteniendo solo las parcelaciones existentes. Hay que evitar que se continúe con este tipo de subdivisiones. En cambio, la enmienda en comento abre potencialidades futuras para seguir adelante con dicho mecanismo.

Expresó que es posible que haya lugares donde esto se justifique, pero lo lógico sería, en ese caso, que los terrenos que están en tal condición se desafecten del régimen de parcela de agrado y conformen un condominio.

Recordó que cuando se discutió la ley N° 19.537, en la Cámara de Diputados se aprobó la referida prohibición, pero el Senado, en diversas ocasiones, buscó permitir la figura, lo que generó un conflicto permanente. Compartió con el Senador señor Castro la necesidad de rechazar esta modificación.

El Honorable Senador señor Sandoval sostuvo que esta situación se aprecia en todas las Regiones del país y lo vinculó con el valor de los terrenos. Explicó que un sitio urbano en Coyhaique cuesta alrededor de 100 millones de pesos, por lo que algunos compradores adquieren una parcela en los alrededores, que cuesta unos 40 millones, dejando el saldo para la construcción. Destacó que lo anterior ha generado una enorme presión urbanística hacia la periferia de los centros urbanos, provocando un crecimiento inorgánico de las ciudades. Recordó que este tema fue muy debatido en la Comisión, optándose por evitar estas distorsiones.

Reconoció que, efectivamente, estos conjuntos presentan problemas y particularidades y que, en alguna medida, pudieran acogerse a ciertos contenidos, como la administración, pero la excepción abierta en la Cámara de Diputados resulta muy amplia.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Al fundamentar su voto por la negativa, **la Honorable Senadora señora Provoste** indicó que, por esta vía, se genera una situación muy compleja desde el punto de vista agrícola y, además, constituye una contradicción con el objetivo de convertir al país en una potencia agroalimentaria. Indicó que, en ciudades como Vallenar, se está produciendo el mismo fenómeno, poblándose su entorno con parcelaciones de agrado.

Con todo, expresó su preocupación, a propósito de condominios que se han inaugurado en comunas eminentemente rurales, como Alto del Carmen, donde después de los aluviones del año 2015 se

buscó una zona apropiada y se instaló una especie de condominio social. Añadió que dicha locación era la única apta, por la existencia de zonas de riesgo. Se refirió, también, al caso de la localidad de Cachiuyuyo, donde se requieren terrenos para nuevas familias constituidas por los hijos de los antiguos vecinos.

Por lo anterior, espera que la Comisión Mixta pueda analizar lo relativo al decreto ley N° 3.516 y al artículo 55 de la LGUC, de forma de considerar excepciones que no distorsionen el propósito perseguido, especialmente respecto de comunas rurales.

El Honorable Senador señor Sandoval reiteró que este asunto está muy ligado al tema del suelo. Expresó que, en muchas oportunidades, la gente opta por trasladarse a estas parcelas buscando un modo de vida más tranquilo y, en ese caso, debe asumir las complejidades. Sin embargo, concordó con la Senadora señora Provoste en cuanto a que, en otras ocasiones, esta decisión deriva de una necesidad que no tiene otra solución.

ARTÍCULO 2°

Número 3, letra a)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó lo siguiente:

“3) Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, intercaló entre la expresión “fachadas,” y la palabra “muros” los vocablos “cierres perimetrales,” y sustituyó la palabra “estructura” por la frase “elementos estructurales de la edificación”.

- Puestas en votación estas enmiendas, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Número 9, letra b)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente letra b), en relación con lo que se tendrá por gastos comunes ordinarios:

“b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, ampolletas, 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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, agregó, a continuación de la palabra “como”, la frase “mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampa mecánicas;”, y eliminó la expresión “ampolletas,”.

En discusión las enmiendas, **el señor Gonzalo Gazitúa** expuso que se persigue clarificar que dentro de estos gastos de mantención se incluye la mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas. Pese a que la disposición ya aludía a las revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, se estimó necesaria esta incorporación para mayor certeza, en tanto este ítem constituye uno de los principales gastos de mantención de una copropiedad. Adicionalmente, se eliminó el concepto ampolletas, que se entendió contemplado en la expresión luminarias.

- Puestas en votación estas enmiendas, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 4º

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó el siguiente inciso final:

“En caso de que un condominio incluya viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del

Estado, ni el reglamento de copropiedad ni los órganos de la administración del condominio, incluida la asamblea de copropietarios, podrán adoptar decisiones ni efectuar acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan en las mencionadas viviendas.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, apuntó que se trata de una precisión que se realizó en la Cámara de Diputados, con el objeto de prohibir cualquier discriminación que el reglamento de copropiedad o los órganos de administración pudieran realizar en contra de quienes residan en viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, afectando el ejercicio de sus derechos.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que las dificultades no solo pueden emanar de una decisión discriminatoria, sino que puede ocurrir que algunos programas, como el decreto supremo N° 19, del MINVU, de 2016, que reglamenta el programa de integración social y territorial, y modifica el decreto supremo N° 1, del MINVU, de 2011, reglamento del sistema integrado de subsidio habitacional, ya contengan segregaciones.

Sostuvo que la norma debe redactarse de tal forma de que en los condominios integrados no solo se eviten decisiones discriminatorias, sino que no existan estas diferencias. Remarcó que los países que tienen integración forzada obligan a que los departamentos sean iguales. En el caso nuestro, expuso que la tendencia apunta cada vez más a diferenciar las viviendas, pero ello no debiera extenderse a los bienes comunes, en los que debe haber plena integración. A su juicio, este precepto debe revisarse en la Comisión Mixta.

El Honorable Senador señor Sandoval planteó su acuerdo con la idea incorporada por la Cámara de Diputados, pero concordó en que la Comisión Mixta puede alcanzar una mejor redacción.

El Honorable Senador señor Castro coincidió en que la disposición parece adecuada, pero podría mejorarse su texto.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre y Sandoval.

ARTÍCULO 8°

Letra f)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente letra f), en relación con los objetos del reglamento de copropiedad:

“f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, agregó la siguiente frase final, pasando el punto y aparte a ser punto y seguido: “En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** planteó que el artículo 8° establece los objetos del reglamento de copropiedad, y su letra f) señala que éste puede regular las formas de aprovechamiento de los bienes comunes, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes.

Agregó que, con la pandemia, se tuvo conocimiento de ciertos actos de discriminación contra personal de la salud, en determinados conjuntos, en que se restringió el uso de bienes comunes, como los ascensores. La Cámara de Diputados recogió algunas mociones que se presentaron sobre este punto, añadiendo una frase final para prohibir que el reglamento de copropiedad o los órganos de administración puedan establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes, que impliquen una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia.

El Honorable Senador señor Sandoval recordó que la situación descrita fue muy controvertida en los medios de comunicación.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre y Sandoval.

Letra j), nueva

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó la siguiente letra j), nueva, pasando la actual a ser letra k) y así sucesivamente (también en relación con los objetos del reglamento de copropiedad):

“j) Fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones o plataformas digitales para ello.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** sostuvo que se trata de otra modificación relativa a los contenidos del reglamento de copropiedad, esta vez con el objeto de permitir a las comunidades regular el uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente en lo referido a alojamientos temporales y la utilización de plataformas digitales para ello. En el primer trámite, ya se había mencionado este asunto, pero sin incorporarlo en el texto. En la Cámara de Diputados se concordó en que la materia, que se ha ido masificando con el uso de algunas aplicaciones, debería, al menos, quedar sujeta a la regulación de los propios copropietarios.

El Honorable Senador señor Sandoval compartió que este tema ha ido adquiriendo interés en muchas comunidades y así fue expuesto en la Comisión por algunos invitados.

El Honorable Senador señor Castro consultó el alcance de la disposición. Pidió esclarecer si el reglamento podría prohibir que los departamentos se puedan arrendar a través de estas plataformas.

El Honorable Senador señor Sandoval observó que, a su entender, el precepto no es claro, pues pareciera querer regular los alojamientos temporales, pero puede prestarse para confusiones.

La Honorable Senadora señora Provoste compartió que puede concebirse como una posible prohibición de arrendar.

El señor Gonzalo Gazitúa expuso que esta materia hay que analizarla en conjunto con otras disposiciones. Explicó que la letra b) del mismo artículo 8° permite al reglamento imponer limitaciones, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. Precisó que la dificultad radica en

compatibilizar el derecho del propietario a disponer de su unidad, con el uso de los bienes comunes que ello implica.

Subrayó que, en el caso de los alojamientos temporales intermediados por plataformas, cuando se producen masivamente generan diversos conflictos, por ejemplo, en el uso de ascensores.

El Honorable Senador señor Montes indicó que le han planteado dos tipos de problemas que estarían ocurriendo en los condominios. El primero de ellos, dice relación con la carga habitacional, vale decir, que dentro de ciertos departamentos vive más gente que la que está prevista según sus dimensiones, no existiendo normas eficaces para regularlo.

El segundo motivo de inquietud de muchos copropietarios es la existencia de prostíbulos en algunos departamentos, que han afectado la calidad de vida de todo el edificio, generando conflictos.

Indicó que la norma propuesta puede ser un aporte, pero, si no hay una capacidad disuasiva más enérgica, esto va a seguir expandiéndose. Planteó que una de las alternativas analizadas es cobrar tributos a estos arrendamientos temporales, como actividades comerciales.

El Honorable Senador señor Castro insistió en que se trata de modificaciones de mucha complejidad. Expuso que hay personas que compran departamentos con el propósito de arrendarlos y que están en su legítimo derecho, pero también es comprensible la molestia de los vecinos cuando en unidades arrendadas se desarrollan actividades de otro tipo, como el comercio sexual, que resulta difícil de controlar para la administración. Propuso que se analice el tema en la Comisión Mixta, a fin de complementar la norma, aunque insistió en las dificultades de aplicar prohibiciones o regulaciones.

El Honorable Senador señor Sandoval precisó que la enmienda se refiere especialmente a los arrendamientos temporales y al uso de aplicaciones, que es una situación que genera conflictos en muchas comunidades. Sostuvo que la norma presenta dificultades de redacción. Sugirió rechazarla para que sea revisada en la Comisión Mixta.

La Honorable Senadora señora Provoste manifestó su acuerdo con que la modificación sea rechazada para que la Comisión Mixta busque mejorarla y hacerla más efectiva.

El Honorable Senador señor Sandoval compartió que se debe buscar que la norma sea operativa, de lo contrario las limitaciones que se establezcan no serán eficaces.

El Honorable Senador señor Montes acotó que la propuesta de que estas actividades se consideren comerciales genera como consecuencia que puedan ser fiscalizadas por las municipalidades.

Insistió en la complejidad de la situación de los prostíbulos, manifestando que ello no solo ocurre en edificios, sino también en casas en algunas villas, lo que dificulta su control, siendo muchas veces fiscalizado solo si se detecta el expendio de alcohol o drogas. Remarcó que se deteriora gravemente la convivencia entre los vecinos.

Reiteró que esta ley puede ser una oportunidad para declarar ciertos arriendos como una actividad comercial y, por tanto, controlables por los municipios.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió en que, si dichos arriendos se regulan como una actividad comercial, serán susceptibles de regulación y control por parte de los municipios, en relación con las patentes comerciales. Hoy, en cambio, eso no tiene fiscalización alguna, motivando los aludidos conflictos.

El Honorable Senador señor Castro apuntó que, si bien es posible controlar las plataformas digitales y que éstas deban pagar los impuestos correspondientes, la fiscalización del uso le parece muy compleja, porque no ve posible que pueda prohibirse a un propietario dedicar su departamento al arriendo temporal.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del MINVU, hizo presente que la propuesta de la Cámara de Diputados buscó recoger el criterio de las sentencias de la Corte Suprema en lo referido a multas aplicadas por las comunidades a propietarios de inmuebles que se arriendan temporalmente, cuando el reglamento de copropiedad lo prohíbe.

La intención fue, entonces, permitir a los copropietarios fijar reglas sobre los arriendos temporales y establecer multas

para el caso de su contravención. Subrayó, asimismo, que la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, no regula el arrendamiento temporal inferior a tres meses, por lo que se hace necesario dar la posibilidad de que la comunidad pueda normar el uso de estas plataformas. Informó, además, que la nueva ley de migraciones también contemplaría alguna regulación al respecto.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 9°

Inciso cuarto

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“Una vez efectuada la recepción definitiva de la edificación, y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá designar al primer administrador, quien deberá levantar un acta de las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes, en la forma que disponga el reglamento de esta ley. En caso de que haya recepciones definitivas parciales, dicha contratación se deberá efectuar una vez efectuada la primera de dichas recepciones.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó las palabras “se deberá efectuar” por “se deberá realizar”.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Inciso quinto

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá hacer entrega al primer administrador, en soporte digital y material, de una copia del primer reglamento de copropiedad, de los documentos individualizados en el artículo 40 de esta ley y de los siguientes antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio:”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, sustituyó la frase “de los documentos individualizados en el artículo 40 de esta ley” por “de los documentos individualizados en los artículos 40 y 43 de esta ley”.

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** reseñó que se incorporan a la carpeta de antecedentes, que la persona natural o jurídica propietaria del condominio debe entregar al primer administrador, las respectivas pólizas de seguro que figuran en el artículo 43.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 14

Inciso primero

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“Artículo 14.- Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Además, deberá hacer entrega de una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, sustituyó las palabras “de los” por la frase “de las certificaciones y”.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 15

Inciso segundo

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica las materias indicadas en los numerales 1) y 2) del cuadro precedente, así como las señaladas en los literales f), g), h) e i) del numeral 3) cuando se trate de condominios de viviendas sociales, para lo cual el propietario deberá registrar su dirección o correo electrónico en la administración del condominio. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios y fijando un plazo para la remisión de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios. Lo anterior no obsta a que la materia sometida a consulta deba ser expuesta a los copropietarios en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con ningún quórum para su constitución.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó el texto “Podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica las materias indicadas en los numerales 1) y 2) del cuadro precedente, así como las señaladas en los literales f), g), h) e i) del numeral 3) cuando se trate de condominios de viviendas sociales,” por el siguiente: “Las materias indicadas en el cuadro precedente podrán ser objeto de consulta por escrito o por vía electrónica que permita asegurar fehacientemente la identidad del solicitante,”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** explicó que a los diputados les pareció inadecuado que las consultas por escrito o vía electrónica se restringieran solo a los supuestos consignados. Hizo presente que, en esta reflexión, tuvo especial relevancia el contexto de la pandemia, pues esto se discutió en conjunto con otras modificaciones que apuntaron a incorporar mecanismos telemáticos para facilitar la realización de asambleas y la adopción de decisiones, siempre resguardando que se asegure la identidad de los participantes y que se alcancen los quórums respectivos.

Sostuvo, además, que para los diputados fue relevante lo aprobado en el primer trámite, en el sentido de que la consulta por escrito o vía electrónica no obsta a que la materia sea expuesta a los copropietarios en una sesión informativa, que no deberá cumplir con ningún quórum para su constitución, lo que garantiza que exista la posibilidad de aclarar dudas y debatir las materias.

El Honorable Senador señor Sandoval remarcó que la enmienda amplía el universo de las consultas por escrito a todas las materias y no solo a algunas de ellas.

El Honorable Senador señor Montes manifestó, en principio, su acuerdo con el punto en discusión, pero llamó la atención sobre otro tópico. En la ley vigente, quien decide poner un asunto en consulta de los vecinos es el presidente del comité de administración en conjunto con el administrador del condominio. En su opinión, debería ser solo el comité, en una decisión colectiva, ya que el administrador es un funcionario. Al respecto, subrayó que, como tal asunto está relacionado con la enmienda en examen, perfectamente en la Comisión Mixta se podría considerar el aspecto relativo al origen de la convocatoria.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que la inquietud recién planteada es atendible y susceptible de abordarse mediante un texto adecuado.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Inciso cuarto, nuevo

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto y así sucesivamente:

“En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además, de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** sostuvo que resulta importante adecuar la normativa a las nuevas tecnologías, considerando contextos como la actual pandemia y otras situaciones similares que pudieran ocurrir en el futuro.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Inciso penúltimo

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Las actas deberán constar en un libro de actas foliado y ser firmadas, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo, por todos los miembros del comité de administración o por los copropietarios que la asamblea designe, quedando el libro de actas y todos los antecedentes que respalden los acuerdos bajo custodia del presidente de dicho comité. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó, a continuación de la palabra “foliado”, la frase “o digital, que asegure su respaldo fehaciente”, y agregó, luego de la frase “ser firmadas”, lo siguiente: “de forma presencial o electrónica”.

En discusión estas enmiendas, **el señor Gonzalo Gazitúa** informó que se incorpora la posibilidad de digitalizar el libro de actas, siempre que tenga un respaldo fehaciente, como también que las actas de las asambleas sean suscritas en forma electrónica. Añadió que ello es parte de un conjunto de modificaciones que buscan permitir el uso de herramientas tecnológicas en la toma de decisiones y administración de las copropiedades.

- Puestas en votación estas enmiendas, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

- Reabierto el debate de estas enmiendas, fueron rechazadas por la unanimidad de los miembros presentes de la

Comisión, Honorables Senadores señora Provoste y señores Latorre, Sandoval y Soria.

Lo anterior, a fin de posibilitar que la Comisión Mixta aborde lo relativo a la custodia y depósito de las actas de las asambleas.

Inciso final

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“A las sesiones de la asamblea a que se refiere el numeral 3) del cuadro precedente y a aquellas en que se trate la materia referida en la letra a) del numeral 2), deberá asistir un notario, quien certificará el acta respectiva. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó la palabra “notario” por la frase “ministro de fe de los señalados en el artículo 73”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** expuso que existen ciertas asambleas en que se adoptan acuerdos de especial importancia, las que, de acuerdo a lo aprobado en el primer trámite, requieren la presencia de un notario. La Cámara de Diputados estimó pertinente que ello pudiera entenderse cumplido con la asistencia de cualquiera de los ministros de fe a que alude el artículo 73 del proyecto, esto es, un notario, un funcionario municipal designado al efecto, o el oficial de registro civil competente.

El Honorable Senador señor Montes recordó que la ley vigente establece como regla general la concurrencia de un notario, pero permite ampliar los ministros de fe que pueden intervenir, en forma excepcional, para los condominios de viviendas sociales. Advirtió que su aplicación a cualquier clase de condominios podría generar una recarga en las labores, tanto en los municipios como en el Servicio de Registro Civil e Identificación, por lo que propuso mantener el esquema actual.

El señor Gonzalo Gazitúa ratificó que la norma del artículo 73, que amplía el número de ministros de fe, está ubicada en el título que rige a los condominios de viviendas sociales y que, al recogerse en el artículo 15, se extendería a cualquier tipo de condominios. Con todo,

relevó que se trata de algo facultativo, que puede utilizarse o no. No es una obligación para estos funcionarios.

El Honorable Senador señor Montes complementó sus observaciones, advirtiendo que un precepto tan amplio puede prestarse para abusos, por lo que reafirmó que, a su juicio, la regla general debe ser la presencia de un notario, siendo los otros dos ministros de fe una alternativa solo para los condominios de viviendas sociales.

La Honorable Senadora señora Provoste respaldó la necesidad de hacer tal distinción, siendo aplicable la ampliación de los ministros de fe, del artículo 73, respecto de los condominios de viviendas sociales, mientras en el resto solo debiera intervenir un notario.

El señor Nicolás Gálvez recordó que, en el primer trámite constitucional, la disposición se aprobó en el sentido referido, esto es, con la ampliación en el universo de ministros de fe aplicable exclusivamente a los condominios de viviendas sociales. Sin embargo, la Cámara de Diputados estimó que dicha posibilidad debía estar disponible para cualquier copropiedad.

El Honorable Senador señor Montes insistió en el riesgo existente en extender los ministros de fe, particularmente para certificar la adopción de acuerdos que recaen en decisiones de tipo patrimonial.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Al fundamentar su voto contrario, **la Honorable Senadora señora Provoste** manifestó que, a su juicio, la posibilidad de contar con más alternativas de ministros de fe debe estar disponible solo para los condominios de viviendas sociales, debiendo el resto cumplir con la exigencia de un notario, de forma de no sobrecargar la labor de los municipios.

El Honorable Senador señor Castro justificó su voto por el rechazo, indicando que no está de acuerdo en extender esta excepción a todos los condominios.

El Honorable Senador señor Sandoval señaló que votaba en contra de la enmienda, con el objeto de rediscutirla oportunamente. Discrepó de la posibilidad de que copropiedades de altos ingresos accedan a ministros de fe gratuitos, recibiendo con ello una especie de subsidio y, además, recargando el trabajo de los municipios.

El Honorable Senador señor Soria resaltó que su voto por la negativa tiene por objeto permitir que la Comisión Mixta busque una mejor solución para esta materia.

ARTÍCULO 17

Inciso cuarto

Letra b)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente letra b), en relación con quiénes podrán ser designados miembros del comité de administración:

“b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó entre las palabras “personas” y “jurídicas”, la expresión “naturales o”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU,** expuso que la norma se refiere a quiénes pueden ser designados miembros del comité de administración. Al respecto, la Cámara de Diputados amplió lo aprobado en el primer trámite, para permitir, también, el nombramiento de representantes de las personas naturales propietarias en el condominio.

El Honorable Senador señor Montes estimó que se trata de una modificación que debe reflexionarse adecuadamente. Señaló que en los condominios de viviendas sociales siempre se pensó que los miembros del comité de administración fueran el copropietario o su cónyuge. Agregó que considerar a los representantes de las personas jurídicas encuentra una justificación en la necesidad de que participen entidades que

a veces son copropietarias de varios departamentos y en que el titular no puede actuar sino representado. Sin embargo, opinó que ello es distinto a que cualquier persona pueda representar a otra, pues pudiera prestarse para que las decisiones se concentren en pocos individuos.

Subrayó que esto puede ser especialmente riesgoso en condominios de viviendas sociales, respecto de los cuales propuso mantener lo aprobado en el primer trámite.

El Honorable Senador señor Castro manifestó que, en principio, resulta adecuado que puedan participar representantes de personas naturales. Acotó que ello encuentra plena justificación cuando los titulares son adultos mayores que se hacen representar por sus hijos.

El Honorable Senador señor Montes reconoció que, para algunas situaciones, como adultos mayores o propietarios enfermos, pudiera buscarse una solución específica y solo para los condominios de viviendas sociales, pero abogó por no establecer una fórmula genérica de representación. En los restantes casos, sugirió mantener la figura vigente, que autoriza a integrar el comité solo al copropietario y su cónyuge.

El Honorable Senador señor Soria concordó con lo afirmado por el Senador señor Montes.

El señor Gonzalo Gazitúa observó que el precepto se refiere a las personas que pueden integrar los comités de administración y no a la representación de los copropietarios en las decisiones que se adopten en las asambleas. Remarcó que, en muchos condominios, el problema es, precisamente, la falta de personas que se hagan cargo de tales funciones.

Posteriormente, enfatizó en que un representante que tiene un poder otorgado por el copropietario no es una persona ajena, sino que ocupa el lugar del dueño. Añadió, por otra parte, que el copropietario le da un poder para que pueda ser designado miembro del comité de administración. Resaltó que se trata solo de una posibilidad; se le permite participar en la elección, pero la nominación efectiva dependerá de que sea designado en la asamblea.

El Honorable Senador señor Sandoval puntualizó que, en su momento, se advirtió el riesgo de que ciertas personas

podrían acumular poderes y, con ello, reducir el ámbito de la toma de decisiones.

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que el riesgo a que alude el Senador señor Sandoval está más ligado a la representación para participar en la asamblea de copropietarios y poder votar en ella, que a lo referido al comité de administración. Subrayó que se trata solo de una posibilidad de integrar esta instancia, pero es la comunidad la que debe elegir al representante para integrarla.

El señor Nicolás Gálvez complementó lo dicho, acotando que en muchas comunidades el problema real es que no hay personas que quieran estar en el comité. En razón de esto, se prescribe que el administrador puede realizar un sorteo para elegir a los integrantes y, en este caso, la figura del representante tiene aún más justificación, por ejemplo, para que un hijo reemplace al padre que ha sido nominado en el sorteo y no se encuentra en condiciones de cumplir dicha función.

El Honorable Senador señor Montes insistió en que, a su juicio, la norma en comento debiera diferenciar entre condominios de viviendas sociales y otras copropiedades.

Luego, aludió a lo que sucede en edificios que tienen una planta comercial, cuyas unidades, por su tamaño y valor, disponen de muchos derechos en la copropiedad, de tal modo que con una alianza con otros copropietarios pueden adoptar decisiones muy relevantes. Expresó que deben protegerse los intereses de la minoría en el comité de administración.

El Honorable Senador señor Castro coincidió en que, si bien es razonable que un adulto mayor o un copropietario que esté enfermo autorice a su hijo u otro familiar para que lo represente en ciertas reuniones, no está de acuerdo en que el representante pueda ser elegido para que tome decisiones que afecten a todo el condominio.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 20

Inciso primero

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente número 12), en relación con las funciones del administrador:

“12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, añadió después del punto y aparte, que pasa a ser coma, la siguiente frase: “previo acuerdo del comité de administración.”.

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** hizo presente que esta disposición se refiere a las funciones del administrador, una de las cuales es la contratación de seguros. La Cámara de Diputados propone que para ello deba contar con el acuerdo previo del comité de administración.

El Honorable Senador señor Montes rememoró que durante la discusión del proyecto que concluyó en la ley N° 19.537, la principal materia en debate fueron las facultades del administrador, procurándose que éstas no resultaran excesivas. Expresó que respalda que la contratación de seguros requiera el acuerdo del comité de administración; sin embargo, sugirió que, más allá de eso, se revise el conjunto de las atribuciones del artículo 20, con el objeto de evitar abusos.

El Honorable Senador señor Sandoval, estimó que la modificación introducida por la Cámara de Diputados es adecuada.

- **Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.**

- **Reabierto el debate de esta enmienda, fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Provoste y señores Latorre, Sandoval y Soria.**

Lo anterior, a fin de posibilitar que la Comisión Mixta aborde lo relativo a la relación entre administrador, comité de administración y asamblea de copropietarios.

ARTÍCULO 32

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente inciso primero:

“Artículo 32.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el comité de administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados por el administrador.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó el inciso primero por el siguiente:

“Artículo 32.- Los avisos de cobro de los gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador, tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrá la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el comité de administración en que se acuerden gastos comunes.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** indicó que solo se alteró el orden de las oraciones del inciso, para destacar que tiene mérito ejecutivo, en primer lugar, el aviso de cobro, firmado de forma presencial o electrónica por el administrador, y, adicionalmente, también tendrá mérito ejecutivo la copia del acta de la asamblea, autorizada por el comité de administración, en que se acuerden gastos comunes.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 36

Incisos segundo y tercero, nuevos

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó los siguientes incisos segundo y tercero:

“No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora del pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y sólo mientras éste se encuentre vigente.

Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependiente, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** recordó que se relaciona con una iniciativa que, en su momento, se analizó en la Comisión (Boletín N° 13.388-14), referida al corte de suministros con ocasión de la pandemia del COVID-19.

Remarcó que lo que los incisos propuestos impiden es la suspensión del suministro, como medida de apremio, pero la deuda no se extingue.

El Honorable Senador señor Sandoval opinó que esto va en la línea de lo que ya se ha discutido y también de lo planteado en diversas mociones.

La Honorable Senadora señora Provoste precisó que el caso de las personas electrodependientes se abordó hace poco tiempo en otro proyecto, quedando pendiente la situación de los condominios, por lo que la modificación en examen resulta complementaria.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 39

Inciso primero

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“Artículo 39.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. En dicho fondo siempre se deberán considerar recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“Artículo 39.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. En dicho fondo siempre se deberá considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal, el cual deberá ser fijado por la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria a propuesta de la administración del condominio.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** recordó que, en el primer trámite, se estableció que en el fondo común de reserva se consideren recursos para el pago de eventuales indemnizaciones por cese de funciones del personal. La Cámara de Diputados agregó que, a este efecto, se destinará un porcentaje del fondo, que será fijado por la asamblea de copropietarios, en sesión extraordinaria, a propuesta de la administración del condominio. Ello se fundamenta en las distintas magnitudes de obligaciones de cada copropiedad, en atención al número y otras características de su personal.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Inciso cuarto

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en depósitos a plazo, previo acuerdo del comité de administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo sustituyó por el siguiente:

“Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del comité de administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** señaló que se repuso la norma vigente en la ley, posibilitando que los recursos del fondo de reserva puedan ser invertidos, previo acuerdo del comité de administración, también, en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, lo que se había eliminado en el primer trámite.

El Honorable Senador señor Sandoval subrayó que se amplía el ámbito de las inversiones.

El Honorable Senador señor Soria consultó acerca de si dicha atribución se radica en el administrador.

El Honorable Senador señor Sandoval acotó que la citada competencia corresponde al administrador, pero previo acuerdo del comité de administración.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 43

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó lo siguiente:

“Artículo 43.- Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

En aquellos condominios que no contemplen el destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros es facultativa.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“Artículo 43.- Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán estar aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a las respectivas unidades.

Respecto de proyectos nuevos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, la exigencia señalada en el inciso precedente deberá cumplirse mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya todas las unidades y bienes de dominio común del condominio.

Este seguro deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y, posteriormente, corresponderá al administrador, con acuerdo del comité de administración, efectuar su renovación o contratar un nuevo seguro contra riesgo de incendio. Sin perjuicio de lo anterior, para que el comité acuerde la contratación de un seguro colectivo que incluya siniestros adicionales al de incendio, requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.

La póliza del seguro colectivo contratado formará parte de los antecedentes del condominio, con el objeto de que los adquirentes de las unidades puedan acreditar ante los bancos, compañías de seguros u otras instituciones financieras o de crédito, que tales unidades ya se encuentran aseguradas, al menos, contra el riesgo de incendio. A efectos de evitar un doble cobro de seguros respecto de un mismo siniestro, si las unidades son adquiridas con crédito hipotecario podrá solicitarse al administrador el endoso de la póliza en favor de quien otorgó el crédito, en la parte correspondiente a dicha unidad y por el período y monto de la respectiva deuda.

En cuanto al pago de la póliza, en los respectivos avisos de cobro de gastos comunes deberá indicarse la proporción correspondiente a cada unidad, aplicándose las mismas normas que rigen para el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.

Respecto de los condominios que no contemplen destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros será facultativa.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** expuso que la norma propuesta, como también el artículo 5° transitorio, configuran un nuevo sistema para el seguro de incendio. Durante el primer trámite, diversos invitados relevaron las deficiencias del esquema vigente, de póliza individual con una eventual póliza colectiva, especialmente a la hora de enfrentar un siniestro, oportunidad en que se detectaba la existencia de omisiones o vencimientos. Por esta razón, se modificó el artículo, contemplando un nuevo mecanismo basado en un seguro colectivo obligatorio contra incendio.

Explicó que, además de la facilitación de aspectos operativos, ello pudiera generar una importante disminución de los costos, derivada de las economías de escala que se producen.

Hizo presente que se considera la posibilidad de contratar seguros contra siniestros adicionales al de incendio, como el de terremoto, lo que requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado con los quórums correspondientes.

Remarcó, asimismo, que este precepto resultará obligatorio en cualquier condominio que tenga, al menos, una unidad con destino habitacional.

El Honorable Senador señor Castro manifestó su inquietud en tanto solo se incluye el seguro de incendio. Consultó por la cobertura de terremoto, lo que se hace especialmente importante a la luz de experiencias como la del sismo del 2010, en que se comprobó las dificultades generadas por la existencia, en algunos casos, de seguros particulares contratados, mientras que en otros no se contaba con ellos.

El Honorable Senador señor Sandoval precisó que, el inciso tercero del artículo 43 propuesto, faculta a los copropietarios para acordar, en una asamblea, la contratación de seguros para siniestros adicionales.

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que se ha tenido en consideración los costos involucrados, toda vez que incorporar un mayor número de siniestros eleva el valor de las pólizas. Puntualizó que la norma hace obligatorio el seguro de incendio, en atención a que esta clase de contingencias tiene la particularidad de que se generan en una unidad pudiendo afectar a otras, lo que no sucede en el sismo, cuyo origen es un hecho de la naturaleza. Por ello, se ha dispuesto que la contratación de siniestros adicionales sea facultativa, sujeta a la aprobación de la asamblea, atendido que generará costos adicionales que deben evaluarse.

El Honorable Senador señor Castro preguntó por la situación de los edificios cuyas plantas inferiores tienen destino comercial.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que, según el inciso primero de esta norma, todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán estar aseguradas contra riesgo de

incendio. Es decir, la obligación resulta aplicable a la totalidad de los condominios que dispongan de, al menos, una unidad con dicho destino. En ese caso, todas las unidades de la copropiedad, aunque tengan otros usos, deberán estar aseguradas en resguardo de las residenciales. Destacó que, para la historia de este precepto, debe tenerse a la vista tal interpretación.

El Honorable Senador señor Castro expresó que, si bien comprende la explicación, le resulta poco clara la redacción del artículo.

El Honorable Senador señor Soria concordó con lo señalado, afirmando que la disposición resulta ambigua.

El Honorable Senador señor Montes señaló su preocupación, en tanto con esta norma se genera un gran negocio para las compañías aseguradoras, ya que el seguro se transforma en obligatorio, lo que significa un gran número de viviendas si se considera que aproximadamente el 20% de la población del país vive en edificios.

Planteó que el problema pasa a ser quién negocia el seguro colectivo, puesto que la contratación individual perjudica a los usuarios. Apuntó que, si no se contempla alguna fórmula para que exista cierta capacidad de negociación de los seguros colectivos, se corre el riesgo de abusos por parte de las compañías.

Además, le inquieta la situación de los condominios de viviendas sociales, ya que, tal como está redactado el texto, también se les aplicaría esta obligación. Añadió que, actualmente, no cuentan con seguros, pese a que se producen muchos incendios derivados de la precariedad de las construcciones y otros factores. Por ello, manifestó la relevancia de tener información sobre estos tópicos, emanada de la Comisión para el Mercado Financiero y del MINVU.

Agregó que, en el modelo anterior, cuando había deuda vigente con el SERVIU, estaban todos los departamentos asegurados en razón del crédito, y, a pesar de eso y de que poca gente pagaba, este seguro generaba excedentes para el SERVIU y el MINVU.

A su juicio, debe estudiarse una solución para el caso de los condominios de viviendas sociales, que podría ser un seguro contratado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o el SERVIU, con copago de los vecinos, especialmente para las unidades más antiguas. En

caso contrario, no habrá seguro en tales condominios, lo que, en la práctica, llevará a que el Estado, a través del MINVU o el SERVIU, termine haciéndose cargo de las reparaciones.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 44

Letra c)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente letra c), en relación con las facultades del juez de policía local:

“c) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del comité de administración no lo hicieren, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada y/o correo electrónico, sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 16 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y, si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el inciso tercero del artículo 27.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, eliminó las palabras “notario como”, y agregó, a continuación de los vocablos “ministro de fe”, la frase “de los señalados en el artículo 73”.

En discusión estas enmiendas, **el Honorable Senador señor Sandoval** observó que se trata de la misma situación referida a los ministros de fe analizada con anterioridad, por lo que propuso desecharlas.

- Puestas en votación estas enmiendas, fueron rechazadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 48

Inciso primero

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Artículo 48.- 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 con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó la frase “con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959,” por el texto “N° 1101, que fijó el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional”.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Inciso tercero

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria los predios con edificaciones existentes o con proyectos de edificación aprobados, así como los predios con sitios urbanizados o con proyectos de urbanización para condominio tipo B aprobados. Con todo, en el caso de los predios con proyectos de edificación o de urbanización aprobados, para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de las obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y, además, la enajenación de las unidades solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras las obras de edificación y/o de urbanización de la unidad o sitio que se enajena. Esto, sin perjuicio de que el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria permita la reserva o suscripción de contratos de promesa de compraventa respecto de las unidades enajenables, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, intercaló, entre los vocablos “de obras” y la frase “las obras”, la expresión “municipales”.

- **Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.**

ARTÍCULO 55

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó lo siguiente:

“Artículo 55.- Los condominios emplazados en terrenos de una superficie predial superior a 20.000 metros cuadrados deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, a través de la incorporación de una trama vial que contemple la extensión de vías públicas existentes en el entorno del condominio y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en diferentes sectores cuyas superficies sean iguales o inferiores a la que señala este artículo, resguardando que la distancia entre intersecciones no exceda los 200 metros lineales.

Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá autorizar que los tramos entre intersecciones excedan los 200 metros lineales, cuando existan razones fundadas de carácter técnico, geográfico o patrimonial que lo justifiquen, tales como la necesidad de dar continuidad a la trama vial existente o la presencia de accidentes geográficos o inmuebles protegidos que impidan la apertura de las nuevas vías. En caso alguno los sectores que se generen podrán exceder los 20.000 metros cuadrados y la solicitud para acogerse a esta excepción deberá incluir un informe fundado, suscrito por un profesional competente.

Las vías que se proyecten para cumplir las exigencias contenidas en este artículo se incorporarán al dominio nacional de uso público al momento de su recepción definitiva.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo sustituyó por el siguiente:

“Artículo 55.- Los nuevos condominios cuya superficie total sea superior a la que establezca el reglamento de esta ley, dependiendo del tipo de proyecto y su emplazamiento, deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, a través de la incorporación de una trama vial que contemple la extensión de

vías públicas existentes en el entorno del condominio y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en diferentes sectores cuyas superficies sean iguales o inferiores a la que establezca el reglamento.

Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá autorizar que los condominios referidos en el inciso precedente no se dividan o que los sectores que se generen excedan la superficie que establezca el reglamento de esta ley, siempre que se encuentre resguardada la conectividad del condominio con el espacio público y su adecuada inserción urbana. Las solicitudes para acogerse a esta autorización excepcional deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en el referido reglamento e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.

Las vías que se proyecten para cumplir las exigencias contenidas en este artículo se incorporarán al dominio nacional de uso público en el momento de su recepción definitiva.”.

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** observó que esta disposición se ubica en un título nuevo, que no se encuentra en la ley vigente y que se refiere a exigencias urbanas para los condominios. Acotó que ello surgió en el trabajo de preparación del proyecto en que se hizo mucho énfasis en los efectos de las copropiedades de gran extensión en la trama urbana.

Recordó que, en el primer trámite, se incorporó un artículo 55 que buscaba resguardar este asunto con normas específicas respecto de tamaños máximos de condominios y distancias entre intersecciones, que luego, en la Cámara de Diputados, se estimó muy restrictivo, con poca flexibilidad para distinguir según el emplazamiento o el destino, más aún, tratándose de una norma nueva que requiere ir evaluándose.

Por ello, se propuso una disposición similar, pero ya sin la determinación de dimensiones máximas o distancias entre intersecciones, sino que entregando esas definiciones al reglamento.

El Honorable Senador señor Sandoval advirtió que, precisamente, la modificación introducida en la Cámara de Diputados apunta a trasladar al reglamento algunos de los contenidos puntuales de la norma que fue discutida con bastante profundidad en el Senado.

El señor Gonzalo Gazitúa remarcó que, en el primer inciso, la principal diferencia es el énfasis en que se trata de una regla

aplicable a nuevos condominios que tengan una determinada extensión, cuya magnitud se deja al reglamento. Señaló que se está pensando especialmente en sectores de extensión urbana en que el plan regulador no haya establecido afectaciones de utilidad pública que garanticen la continuidad de la trama vial. En aquel caso, la norma obliga a que el condominio se divida en sectores, separados por vías públicas, y que se permita la continuidad de la circulación vehicular y peatonal.

Explicó que el segundo inciso faculta al director de obras municipales a autorizar excepciones, siempre que se encuentre resguardada la continuidad del condominio con el espacio público y su adecuada inserción urbana, considerándose de este modo accidentes geográficos que hagan innecesaria la aplicación de la norma general.

El Honorable Senador señor Castro apuntó que en la discusión en el Senado se contemplaron normas más explícitas respecto de dimensiones y distancias, las que se han eliminado, pese a que en el análisis de estas disposiciones participaron especialistas y directores de obras municipales.

El Honorable Senador señor Sandoval hizo presente que la norma se refiere a conceptos más bien genéricos, como la continuidad del espacio público o la conectividad del condominio, optándose por dejar las dimensiones al reglamento.

El señor Gonzalo Gazitúa afirmó que los 200 metros lineales entre intersecciones fueron objeto de discusión en el Senado, lo que explica la excepción que se contiene en el segundo inciso, particularmente cuando la trama vial ya sea más amplia. Por ello, se optó por dejar esta definición al reglamento.

En cuanto a la dimensión máxima del condominio, también se estimó que fijar un número cerrado en la ley podía ser muy restrictivo, por lo que se remitió al reglamento determinar reglas especiales considerando distintas superficies, emplazamientos o tipos de proyectos, pudiendo en base a ello ser 20.000 metros cuadrados o tamaños mayores o menores.

La Honorable Senadora señora Provoste consultó por la coherencia de la aludida atribución que se otorga al director de obras municipales para establecer excepciones versus las exigencias de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, por cuanto una

de las situaciones irregulares más frecuentes consiste en que proyectos inmobiliarios se dividen para no someterse a la evaluación de impacto ambiental.

El señor Gonzalo Gazitúa manifestó que se trata, más bien, de un asunto de diseño del condominio, pues generalmente se solicita un único permiso, aunque se contemplen distintos sectores y la apertura de vías públicas, pero no es una separación del proyecto o del permiso.

El Honorable Senador señor Montes apuntó que resulta extraño que, por una parte, en la ley y en el reglamento se establezcan condiciones para asegurar que prevalezcan criterios favorables a la ciudad por encima de los proyectos, pero inmediatamente se genere una excepción, que queda en manos de una persona, para no cumplir la ley, bajo ciertas condiciones.

Propuso que, a lo menos, la atribución del director de obras municipales requiera una consulta al concejo municipal, para evitar presiones.

Sostuvo que éste será un tema recurrente en todas las comunas que se encuentran en los extremos de las zonas urbanas y que disponen de terrenos de gran tamaño, donde podrían tener lugar los condominios de sitios urbanizados o sitios con proyectos de urbanización que incorpora esta ley.

El Honorable Senador señor Castro, si bien compartió la inquietud del Senador señor Montes, expuso que el concejo municipal no es el más indicado para actuar como contraparte del director de obras, pues la municipalidad es un conjunto y, normalmente, los concejales van a aprobar la presentación de dicho funcionario. Sugirió que esa revisión sea realizada por el director del SERVIU, que tiene más vinculación con los temas urbanísticos.

El Honorable Senador señor Soria coincidió con la necesidad de fortalecer el rol de los municipios en la administración de las ciudades. Remarcó que esa es la tendencia en todo el mundo y, también, lo que históricamente ha sucedido en nuestro país.

Discrepó, por tanto, en que el SERVIU pueda incidir en lo relativo a las ampliaciones de las ciudades. Enfatizó en que el plan regulador y los planos seccionales los elabora el municipio.

Comentó, luego, la situación de Playa Lobito y Los Verdes -en Iquique-, donde la actualización de los instrumentos de planificación territorial ha tardado varios años.

Por otra parte, lamentó que se haya abandonado el sistema de cooperativas de vivienda, que en décadas pasadas permitió a miles de familias contar con una casa propia de tamaño y calidad adecuada, a partir de un terreno entregado por el Estado.

Por último, subrayó que la gestión de las ciudades y, en particular, la elaboración de los planes reguladores, debe ser una atribución exclusiva de los municipios.

El Honorable Senador señor Sandoval recordó que el tema de las cooperativas se encuentra planteado expresamente en el proyecto de ley sobre integración social y urbana.

Compartió la inquietud en cuanto a las dificultades existentes para aprobar los planes reguladores. Hizo presente el caso de Coyhaique, en que la elaboración del instrumento ha tardado muchos años. Asimismo, indicó que hay comunas pequeñas y de tamaño intermedio que ni siquiera tienen un seccional.

- Puesta en votación la enmienda en examen, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Posteriormente, y en otro orden de cosas, **el Honorable Senador señor Montes** se refirió a algunos temas del proyecto que, a su juicio, se encuentran mal resueltos o presentan dificultades, lo que haría necesario propiciar una revisión más global. Por ejemplo, lo relativo a los condominios tipo B o de sitios urbanizados; la relación del administrador con el comité de administración y la asamblea; la delimitación entre viviendas de interés público y viviendas sociales, y la custodia y depósito de las actas de las asambleas de las copropiedades. Además, en materia de contabilidad, debe haber reglas más explícitas, aun cuando éstas sean sencillas y simples. Sugirió que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elabore un reglamento

sobre las normas contables, para que ello no quede indeterminado, pues se prestará para conflictos.

El señor Gonzalo Gazitúa se pronunció respecto de algunos de los puntos expuestos por el Senador señor Montes y la situación de las disposiciones pertinentes.

En relación a los sitios urbanizados, expresó que el asunto se planteó en los trámites anteriores. La ley vigente ya reconoce a los condominios tipo B y los define, existiendo la opción de que sean con construcciones o con proyectos de construcción aprobados. Sin embargo, aclaró que lo que se discutió en el primer trámite es que, al menos, esos sitios deberían estar urbanizados.

Recalcó que lo aprobado es un avance respecto de la ley vigente, donde se habla solamente de sitios, y, por lo tanto, podrían tener las obras de urbanización hasta el acceso al condominio. En cambio, ahora se exige que esté urbanizado incluso el mismo sitio.

Sobre la definición y regulación de los condominios de viviendas sociales y los condominios de viviendas de interés público, explicó que hay ciertos temas aún no resueltos en los que pudieran recogerse observaciones. En todo caso, puntualizó que en lo relativo a la inversión pública hay una norma precisa, esto es, el artículo 68, que establece una prioridad en favor de los condominios de viviendas sociales, lo que se consignó en el primer trámite.

En lo tocante a la administración y su relación con el comité, la asamblea y la custodia del libro de actas, manifestó que sí hay artículos que precisan quién se encuentra a cargo de dicho libro, a saber, el presidente del comité de administración, el que se lo debe entregar al nuevo presidente. Está regulado, asimismo, quién es el encargado de llevar las actas.

Acerca de la contabilidad, estimó que el reglamento de la ley podría hacer precisiones.

Sintetizó apuntando a que hay algunas materias contenidas en las observaciones planteadas que sí se vinculan con artículos que se analizarán en la Comisión Mixta.

El Honorable Senador señor Montes replicó, respecto de los sitios urbanizados, que también se aplican las disposiciones a los terrenos con proyectos, lo que debe ser revisado. Remarcó su preocupación por las implicancias de las normas que se están incorporando.

Recordó que en la discusión de la ley N° 19.537 éste fue un tema central del debate, con muchas diferencias entre la Cámara de Diputados y el Senado, acordándose un texto insuficiente, ya que puede implicar que las ciudades crezcan sin control.

Expresó que sería distinto si se tratara de disposiciones acotadas o transitorias, pero no permanentes, pues, a su entender, este sistema de loteos o condominios de sitios se convertirá en una forma habitual de propiedad en los entornos, especialmente en comunas pequeñas o intermedias, afectando el desarrollo de la ciudad.

Insistió en que se debieran perfeccionar determinados aspectos, como, por ejemplo, la dependencia del administrador respecto del comité y, a través de él, de la asamblea. De lo contrario, enfatizó que los administradores pueden aislar al comité y entenderse con parte de la asamblea. Añadió que debe quedar muy claro que el administrador es un empleado del comité.

El Honorable Senador señor Sandoval acotó que el Servicio de Impuestos Internos exime a las copropiedades de la obligación de iniciar actividades, en tanto no registren aquellas susceptibles de generar impuestos, por lo que concordó con el Senador señor Montes en el sentido de que lo relativo a la contabilidad requiere de definiciones claras.

ARTÍCULO 59

Inciso final

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“Los cierros de los condominios que enfrenten un espacio público podrán contar con tramos opacos en tanto éstos no excedan los 50 metros lineales.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad podrán contemplar tramos de cierros opacos, siempre que cada uno de éstos no exceda de un tercio del deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales, medidos entre el deslinde o intersección con otra vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades o el deslinde con el predio vecino.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** indicó que se trata de una norma nueva, que no está contenida en la ley vigente, que busca resguardar que los cierros perimetrales opacos de un condominio no tengan extensiones excesivas, que puedan afectar la seguridad de los peatones que circulen por el exterior. Explicó que la Cámara de Diputados complementó el precepto aprobado por el Senado, precisando las formas de cómputo de la distancia permitida, fijando algunos puntos referenciales.

El Honorable Senador señor Castro manifestó que, si bien en general la norma le parece pertinente, la extensión de cincuenta metros pudiera ser excesiva.

El Honorable Senador señor Sandoval secundó ese planteamiento, acotando que cuando el precepto se refiere a “un tercio” todo dependerá de la escala sobre la que se aplique la proporción.

La Honorable Senadora señora Provoste apuntó que la norma propuesta por la Cámara de Diputados busca avanzar en una mayor certeza, pero siguen existiendo dudas acerca de su alcance.

El Honorable Senador señor Castro puntualizó que quizás sería pertinente establecer tramos más cortos en que se alterne un cierre opaco con sectores con visibilidad. Sugirió que el Ejecutivo analice con mayor detención el tema, recogiendo experiencias de la legislación comparada. Subrayó que la existencia de largas extensiones de cierros opacos puede conllevar muchos riesgos para la seguridad de los transeúntes, debiendo compatibilizarse adecuadamente con la privacidad de los residentes.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

El Honorable Senador señor Sandoval, al fundamentar su voto en contra, hizo hincapié en que el objeto de llevar esta norma a la Comisión Mixta es precisar la redacción y evitar confusiones en su aplicación.

ARTÍCULO 66

Inciso primero

Numeral 2)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente numeral 2), en relación con lo que se considerará condominios de viviendas de interés público:

“2) Los condominios de viviendas sociales, correspondientes a aquellos constituidos mayoritariamente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniera del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los decretos supremos N° 155, de 2001; N° 174, promulgado en 2005 y publicado en 2006, y N° 49, promulgado en 2011 y publicado en 2012, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó la frase “promulgado en 2005 y publicado en 2006,” por “de 2006”, y sustituyó la expresión “promulgado en 2011 y publicado en” por la expresión “de”.

En discusión estas enmiendas, **el Honorable Senador señor Montes** consultó por el valor máximo que, de acuerdo a la definición del numeral en examen, puede tener una vivienda social.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del MINVU, recordó que el texto actual del proyecto de ley incluye las viviendas financiadas por el citado decreto supremo N° 49, que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que hoy tienen un valor de entre 900 y 1.100 UF.

Acotó que existe un problema, ya que muchos directores de obras municipales se niegan a calificar ciertos conjuntos como condominios de viviendas sociales, en tanto el valor de que se trata excede las 520 UF, que deriva de aumentar en un 30% el monto señalado en el aludido decreto ley N° 2.552, de 1979.

Remarcó que con la actual redacción no hay discusión alguna de que tanto las viviendas acogidas a dicha normativa, con un valor de entre 400 y 520 UF, como las del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, cuyo precio fluctúa entre 900 y 1.100 UF, se consideran viviendas sociales para estos efectos.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, reiteró que este precepto permite entender comprendidas bajo el concepto de condominios de viviendas sociales a las financiadas por el decreto ley N° 2.552, y a las derivadas del decreto supremo N° 49, sin perjuicio de aquellas construidas a través de los programas que antecedieron a este último, que también se mencionan.

El Honorable Senador señor Montes insistió en el aumento del costo de la vivienda social, por lo que pidió requerir una explicación al Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto a la incidencia que, en este incremento, han tenido factores tales como el mejoramiento en la calidad, el valor del suelo y las utilidades de las empresas constructoras.

Resaltó que las ganancias que está generando este tipo de construcción ha superado lo razonable, por lo que muchas empresas de gran tamaño han comenzado a operar en este segmento del mercado en atención al aumento en la rentabilidad.

El Honorable Senador señor Sandoval expuso que, en la Región de Aysén, 1.000 UF son insuficientes para costear una vivienda social, atendido, entre otros factores, el elevado valor de los terrenos y los estudios de sismicidad, que muchos han eliminado para abaratar el precio. Indicó que, en Puerto Aysén, se están construyendo, probablemente, las viviendas sociales más caras del país.

Acto seguido, **la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre y Sandoval, acordó oficiar al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo**, con el objeto de que remita los estudios o información disponible, en lo relativo a los precios actuales de las viviendas sociales y los incrementos que éstos han venido registrando, detallando la incidencia en dicho aumento de aspectos tales como márgenes de utilidad de las empresas constructoras, mejoramiento en los estándares de calidad, precio del suelo y valor de la construcción, y precisando si los subsidios existentes para su financiamiento son suficientes. Lo anterior, considerando las particularidades de las diversas regiones del país.

- Puestas en votación las enmiendas en examen, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

Inciso final

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“Con todo, a partir de la fecha de publicación de la presente ley, los condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 150 unidades con tal destino.”

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“El reglamento de la ley fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.”

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** precisó que esta norma está ubicada en el Título relativo a los condominios de viviendas de interés público. La ley vigente entrega al reglamento la atribución de establecer un número máximo de unidades por conjunto. En el primer trámite, ello se modificó, fijando un máximo de 150. La Cámara de Diputados optó por mantener la norma en vigor.

Destacó que contemplar un guarismo podría entrar en pugna con reglamentos existentes de algunos programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -específicamente, el del Fondo Solidario de Elección de Vivienda-, en que se admiten cantidades mayores. Añadió que, en la determinación de estas cifras, se buscan criterios con implicancias arquitectónicas, que permiten diseñar tipologías de vivienda.

Expresó que el MINVU comparte que el número máximo quede en el reglamento, más aún cuando hay normas para resguardar la administración de los condominios, a través de las subadministraciones.

El Honorable Senador señor Montes indicó que este tema se ha discutido en otras ocasiones e, incluso, se propuso 50 viviendas como límite, llegándose a 150 como resultado de un acuerdo que se plasmó en la ley. Posteriormente, ésta sufrió un cambio y se llevó la definición al reglamento.

A su juicio, es indispensable que la ley establezca un límite, ya que hay una fuerte presión dependiendo de los intereses de cada proyecto. Explicó, a vía ejemplar, la situación del sector 6 de Los Quillayes, en La Florida, que tiene 600 viviendas y en que las subadministraciones resultan complejas por problemas con los bienes comunes y los diseños arquitectónicos.

El señor Gonzalo Gazitúa reiteró que el número de 150 genera dificultades en relación a reglamentos que hoy ya contemplan máximos mayores.

El Honorable Senador señor Montes observó que este mismo artículo contiene, además, la definición de lo que se entiende por vivienda de interés público, concepto, en su opinión, muy amplio, en tanto pudiera incluir subsidios, lo que podría llevar a considerar en esta categoría a viviendas de 3.000 UF o más.

Agregó que su reparo no se refiere a la definición como tal, sino a la consecuencia que de ello pueda surgir, en el sentido de que el Estado destine recursos de los gobiernos regionales, de los SERVIU o de las municipalidades a ese tipo de viviendas.

Llamó a asumir que la sociedad chilena heredó una realidad, que son viviendas sociales de muy bajo estándar, que debe resolverse prioritariamente, lo que exige destinar buena parte de los recursos públicos para equipararlas al nivel actual.

Remarcó que el problema, entonces, no es solo el inciso final, sino el artículo completo.

La Honorable Senadora señora Provoste se refirió a las zonas de extensión urbana en las comunas, donde se han ido construyendo sucesivamente conjuntos que, en cada caso, no sobrepasan el número máximo, pero ello sí ocurre al contabilizar la totalidad de las unidades, lo que genera, posteriormente, la necesidad de disponer de oferta educativa y servicios básicos. Consultó por las exigencias existentes en esta materia, atendido que ello, si el punto no está resuelto, genera requerimientos, por ejemplo, en materia de desplazamientos y transporte público.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que hay aspectos de la inquietud de la Senadora señora Provoste que escapan a la ley de copropiedad inmobiliaria y que pudieran tener relación, más bien, con la ley sobre integración social y urbana, respecto del desarrollo de la ciudad y las características de los programas habitacionales, en términos de integración y acceso a servicios.

Se trata de situaciones que están más ligadas a los instrumentos de planificación territorial, como el plan regulador, que consagra las condiciones para edificar y cómo los sucesivos proyectos tienen que ir mejorando el nivel de acceso a los servicios. Indicó que hay iniciativas que impulsa el Ministerio, como los planes urbanos habitacionales, que tienen un estándar distinto.

El Honorable Senador señor Montes reconoció que éste es un asunto que sobrepasa la normativa en debate, pero consideró que una de las debilidades existentes es que cada proyecto se analiza, se

evalúa y se decide individualmente, sin tener una valoración conjunta del territorio.

Expuso, como ejemplo, la situación del sector El Llano, en San Miguel, que tiene 125 proyectos, cada uno de los cuales se estudia separadamente, en circunstancias de que, en su totalidad, producen problemas en diversos ámbitos, como las aguas lluvia, la presión del agua potable o la vialidad.

Manifestó su preocupación por la carencia de facultades del Estado en materia de planificación, particularmente a nivel de municipios. Sostuvo que la nueva Constitución debería reponer alguna capacidad en este sentido. Ilustró algunos casos, en otros países, en que se las ciudades se planifican con varios años de anticipación.

El Honorable Senador señor Castro expresó que estamos ante un aspecto muy relevante y que dice relación con la forma de llevar adelante políticas públicas. Muchos condominios de viviendas sociales están insertos en lugares con poca accesibilidad, la construcción es limitada y precaria, con edificios sin ascensores, generando los denominados guetos urbanos.

Agregó que, en los casos de condominios de integración social, la vivienda es de mejor calidad, más amplia, con mejor estándar, ascensores, buena localización y acceso a servicios.

Argumentó que esta materia requiere una discusión más profunda, con el objeto de concluir si es conveniente seguir adelante con ese tipo de construcciones.

El Honorable Senador señor Sandoval compartió lo señalado, aunque le pareció que lo expuesto por los Senadores señores Montes y Castro tiene más que ver con la ley sobre integración social y urbana, donde debe buscarse que las políticas públicas de vivienda impulsen mejores niveles.

El Honorable Senador señor Soria apuntó a que existe una tendencia a referirse a conjuntos de departamentos, en circunstancias de que podría proveerse de mejor calidad de vida a través de la construcción de casas. Sostuvo que, mientras los primeros tienen las dimensiones que el Estado alcanza a financiar, las viviendas pueden adecuarse a las necesidades.

Enfatizó que las municipalidades, a través de los instrumentos de planificación territorial, pueden orientar esas definiciones, fijando normas sobre subdivisiones mínimas, por ejemplo, de 200 metros cuadrados.

Señaló que se requiere una solución más ágil y de mejor calidad, como lo eran las cooperativas. Postuló que el Estado podría entregar los terrenos, elaborándose un seccional que permitiera hacerlo, para lo que también se requiere rapidez. Posteriormente, con ese terreno, como respaldo, las familias pueden obtener financiamiento de largo plazo para construir en base a sus propias necesidades.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 68

Inciso segundo

Letra i)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente letra i), en relación con los objetos para los cuales los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas de interés público emplazados en sus respectivos territorios.

“i) En acciones de difusión y actividades de capacitación dirigidas a promover el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes y el fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, la sustituyó por la siguiente:

“i) En acciones de fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria, mediante mecanismos de difusión y actividades de capacitación dirigidas a promover el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** reseñó que se altera el orden de lo expuesto, a fin de enfatizar en que el objeto de la inversión son las acciones de fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria, siendo las restantes, que antes figuraban en la parte inicial, las herramientas para ello.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 75

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva será optativa.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, el reglamento de esta ley podrá establecer reglas especiales para la formación del fondo común de reserva, tomando en consideración factores como la inexistencia de personal contratado o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** resaltó que, en el primer trámite, se acordó que la constitución del fondo común de reserva, en condominios de viviendas sociales, fuera optativa. La Cámara de Diputados postuló que ello desestimularía su creación, por lo que optó por una disposición que entrega al reglamento la posibilidad de flexibilizar sus reglas, según las características de las copropiedades.

El Honorable Senador señor Castro advirtió un cierto trato discriminatorio en la norma, que dificulta que estos condominios puedan acceder a un mantenimiento u obras de mejoramiento adecuados. Llamó a analizar en profundidad el tema, en el entendido de que este aspecto no conduce a mejorar la calidad de vida de los involucrados.

Insistió en que detrás de estas disposiciones hay un asunto de fondo, que tiene que ver con las políticas públicas del Estado en materia de vivienda social.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que la norma en comento se refiere al fondo común de reserva, un fondo especial que existe para la administración de los condominios. Subrayó que ello no obsta a la existencia de gastos comunes ordinarios u otros aportes con que puedan efectuarse mejoramientos.

El Honorable Senador señor Sandoval destacó que en cualquier tipo de condominios siempre se requiere contar con recursos para enfrentar emergencias.

El Honorable Senador señor Castro acotó que conoce casos de condominios de viviendas sociales donde se han fijado gastos comunes de bajo valor para atender necesidades básicas de mantenimiento, pese a lo cual muchos residentes no los pagan, por lo que ve muy poco probable que se pueda financiar, además, un fondo de reserva.

El Honorable Senador señor Latorre manifestó que, a su juicio, es mejor mantener la disposición con carácter opcional, tal como lo resolvió el Senado en el primer trámite constitucional, **con lo que coincidió el Honorable Senador señor Sandoval.**

La Honorable Senadora señora Provoste manifestó, a continuación, una inquietud que, si bien considera que no tiene relación directa con esta norma, sí se enmarca en las preocupaciones más generales.

Explicó que los condominios de viviendas sociales siempre necesitan recursos para distintos fines, entonces, en la práctica, pudieran darse situaciones complejas si se decide dejar todo al respectivo reglamento.

Ilustró lo expuesto con los programas alternativos de primera infancia, en materia educacional. La JUNJI puede recoger la inquietud de un sector e implementar un jardín en la sede comunitaria. Sin embargo, otro grupo de vecinos, que no tiene esa necesidad, pudiera preferir tener la sede comunitaria desocupada para arrendarla y generar recursos para el mejoramiento del condominio.

Observó que no queda claro que haya un principio en orden a que debe primar el bien común por sobre el ánimo de lucro en la administración de los bienes comunes, por muchas necesidades que pueda tener el condominio. Planteó que ese problema no está resuelto y puede generar confrontaciones que dañan la convivencia.

Consultó al Ejecutivo si, en definitiva, existe una norma en materia de administración de bienes comunes que establezca una prioridad para aquellos usos que tienen que ver con el bien común más que con el lucro.

El señor Gonzalo Gazitúa respondió que no hay un precepto que plantee este tema de un modo tan específico como detalla la Senadora señora Provoste. Agregó que hay disposiciones sobre la utilización de los bienes comunes, por ejemplo, en torno a que cualquier uso

debe ser acordado en la asamblea de copropietarios, distinguiéndose distintos tipos de quórum, dependiendo del carácter de la decisión. Sin embargo, no existe una norma concreta que resuelva que, entre dos opciones, debe primar una sobre la otra.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 77

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“Artículo 77.- Las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 68, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó la palabra “confección” por “elaboración”.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 81

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó lo siguiente:

“Artículo 81.- Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar concertadamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el director de obras municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó la expresión “del condominio” por la frase “de este tipo de condominios”.

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** enfatizó que se busca precisar que este artículo no hace referencia a los condominios en general, sino al tipo específico a que alude el párrafo, esto es, los de densificación predial.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 83

Inciso primero

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Artículo 83.- La inscripción en el Registro Nacional será requisito para ejercer la actividad de administrador o subadministrador de condominios, sea a título gratuito u oneroso.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, intercaló, entre los vocablos “requisito” y “para”, la palabra “previo”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** hizo presente que se busca aclarar que el requisito de inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, exigido a quienes deseen desempeñar tales funciones, es una condición previa al ejercicio de éstas.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 84

Inciso segundo

Nº 2

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente número 2, en relación con requisitos de inscripción -en el respectivo Registro- para el caso de los administradores a título oneroso:

“2. Haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que haya sido impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, u organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, agregó, a continuación del punto final, que pasa a ser punto y seguido, lo siguiente: “Las competencias necesarias para ejercer el rol de administrador o subadministrador, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, serán establecidas en el reglamento a que se refiere el artículo 86.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU,** expuso que la norma contempla los requisitos de formación exigidos a las personas que desempeñen la función de administrador a título oneroso. El texto aprobado por el Senado, en primer trámite, requería haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, o por un organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo.

La Cámara de Diputados agregó una mención posterior, destinada a complementar la exigencia, con el objeto de que resulte claro cuáles son las competencias necesarias para ejercer el rol de administrador o subadministrador, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento del requisito, lo que queda entregado al Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

La Honorable Senadora señora Provoste discrepó con este aspecto. Argumentó que, si bien es importante clarificar cuáles son las condiciones para ejercer esta función, se contempla un requisito que pudiera llevar a generar un negocio para las entidades que impartan los cursos. Observó que, a su juicio, hay profesionales que ya están absolutamente calificados y el texto que se incorpora permitiría obligarles a acreditar las competencias, teniendo que aprobar algún nuevo curso.

Consideró que es mejor dejar establecido claramente los requisitos mínimos, esto es, las materias que debe conocer el administrador o administradora. Resaltó que, por ejemplo, la ley solo exige tener licencia de enseñanza media para ser alcalde, siendo, en consecuencia, excesivo obligar a quienes gestionan una copropiedad demostrar haber cursado estudios formales adicionales.

El Honorable Senador señor Latorre compartió los fundamentos esgrimidos por la Senadora señora Provoste.

El señor Gonzalo Gazitúa apuntó que, en la Cámara de Diputados, a través de la frase “así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito”, se tuvo en vista la posibilidad de reconocer, por esta vía, a los administradores que cuentan con experiencia y que solo deban convalidar ciertos conocimientos, para asegurar que todos manejen la información básica que se requiere para gestionar un condominio. Sostuvo que lo anterior también estuvo presente en la discusión realizada en el Senado, durante el primer trámite.

La Honorable Senadora señora Provoste observó que, lamentablemente, el texto no es coherente con el tenor de lo expresado por el señor Gazitúa, al no considerar, por ejemplo, una norma transitoria sobre la situación en que quedarían quienes ya están desarrollando estas funciones y, por tanto, solo deberían acreditar sus competencias, sin ser obligados a un nuevo curso.

El Honorable Senador señor Soria también expresó sus dudas sobre la disposición en comento.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del MINVU, recordó que en el primer trámite se dio una discusión extensa acerca de los requisitos que deben cumplir quienes ejerzan el cargo de administrador o subadministrador, recibéndose a invitados que desempeñan ese rol, los cuales manifestaron su preocupación por las numerosas personas que desarrollan tales funciones sin contar con las competencias mínimas, en relación con aspectos tan relevantes como la mantención y certificación de ascensores.

Subrayó que esa convicción llevó a incorporar, en el primer trámite, la exigencia de este curso para profesionalizar la actividad, ante lo cual la Cámara solo impuso al reglamento precisar las materias que deberán contemplar dichos programas y que resultan pertinentes para el ejercicio de esta función.

El Honorable Senador señor Sandoval ratificó que esta materia fue discutida durante el primer trámite, acordándose avanzar en profesionalizar la actividad, sin perjuicio de lo cual en esta

ocasión ha surgido una inquietud desde la perspectiva de quiénes van a impartir los cursos, lo que no estuvo presente al proponerse esta exigencia, pues en esa oportunidad la preocupación, tanto de parlamentarios como de los invitados, era mejorar la preparación de los administradores y la institucionalidad que los regula, lo que explica la creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

El señor Gonzalo Gazitúa enfatizó que la norma de que se trata tuvo como objetivo la profesionalización de esta función, a fin de garantizar ciertos estándares mínimos por parte de los administradores, más aún cuando van a estar sujetos a un sistema de registro, fiscalización y eventuales infracciones, lo que amerita un conocimiento más acabado de sus deberes, obligaciones y posibles sanciones.

El señor Nicolás Gálvez destacó que, en el proyecto original presentado por la ex Presidenta Michelle Bachelet, ya se incorporaba esta exigencia. Recordó que, en su momento, hubo diversos seminarios acerca de una nueva ley de copropiedad, cuyas conclusiones se recogieron en la propuesta legal.

Acotó que en el Mensaje se establece la necesidad de que los administradores a título oneroso cuenten con un curso de capacitación, lo que se consignaba en el artículo 19 del proyecto. Durante la tramitación, se han hecho algunos perfeccionamientos a esta materia, como la mención a que en el caso de los organismos técnicos de capacitación estén acreditados por el SENCE o la referencia al reglamento, incorporada en la Cámara de Diputados.

Concluyó resaltando que, desde la presentación de la iniciativa, siempre se ha estimado necesario que los administradores cuenten con este curso.

El Honorable Senador señor Sandoval señaló que la aludida remisión al reglamento le parece positiva.

El Honorable Senador señor Montes compartió la pertinencia de que los administradores tengan capacitación, respecto de lo cual la formulación de la Cámara constituye una precisión.

Destacó, sin embargo, la necesidad de que el proyecto acote con claridad la función de los administradores, de manera de evitar abusos. Recordó que la ley N° 19.537 buscó reducir su gran poder en las comunidades. Sin embargo, llamó la atención en el sentido de que advierte que algunos administradores consideran que la nueva ley les conferirá mayores atribuciones.

Consultó acerca de si el registro que se plantea contemplará un currículum u hoja de vida de los administradores, de tal forma que se registren anotaciones o quejas que las comunidades realicen respecto de su labor. Añadió que, en caso de que no se considere, el registro perdería bastante significación y se recuperaría el poder de los administradores, con escaso control.

El señor Nicolás Gálvez manifestó que el registro tendrá información del condominio, pero a la vez de los conjuntos que gestiona un determinado administrador o subadministrador y, además, las sanciones que éste haya recibido por aplicación del procedimiento de reclamación que lleven las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo.

Sostuvo que ese procedimiento de fiscalización puede llevar a la aplicación de sanciones que van desde multas a beneficio fiscal hasta la eliminación del registro, quedando constancia de ellas en éste.

El Honorable Senador señor Montes insistió en que la ley debe dejar claro que el administrador es un funcionario que está al servicio de una comunidad.

El señor Nicolás Gálvez coincidió con lo consignado y acotó que, precisamente, con el objeto de darle mayor poder a las comunidades, se estableció que el procedimiento de fiscalización pueda ser iniciado, incluso, por los arrendatarios.

El Honorable Senador señor Sandoval recordó que el registro surgió de esta Comisión para avanzar tanto en la profesionalización de la gestión como en el fortalecimiento de los derechos de los copropietarios.

Solicitó a los representantes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo revisar esa materia, de forma de acotar claramente las facultades de los administradores para evitar abusos y garantizar que su labor esté sometida a la voluntad de los copropietarios.

El señor Gonzalo Gazitúa respondió que, a su juicio, esos contenidos ya se encuentran contemplados en el proyecto.

El Honorable Senador señor Castro consultó en relación a la conveniencia de que las sanciones sean aplicadas por la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo. Expresó que, eventualmente, ello pudiera radicarse en el juzgado de policía local o en otra institución.

El Honorable Senador señor Sandoval afirmó que hay un sinnúmero de materias que no han sido abordadas, por no ser parte de los temas en discrepancia con la Cámara de Diputados, como las sanciones a los comités de administración que no sesionen durante un cierto período, lo que, de alguna forma, permitiría que el administrador no tenga control de su cometido.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada por 4 votos negativos y una abstención. Votaron por el rechazo, los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre y Soria, y se abstuvo el Honorable Senador señor Sandoval.

Al fundamentar su voto por el rechazo, **la Honorable Senadora señora Provoste** reiteró que, a su juicio, se podría generar un nuevo negocio para las OTEC y las instituciones privadas de educación superior. Remarcó que es mejor consignar claramente cuáles son las condiciones que debe cumplir un administrador y que ello sea refrendado en su trayectoria académica. Agregó que hay profesionales que no requerirían realizar un curso adicional.

Apuntó que sería más aconsejable fortalecer el registro. Llamó a considerar, por ejemplo, la experiencia con las Agencias de Asistencia Técnica Educativa (ATE), en que existe un seguimiento a las entidades. Indicó, entonces, que para el caso de un administrador que no tuviera las competencias requeridas, sea en el plano técnico o en las habilidades blandas que se precisan para relacionarse con grupos tan diversos, la sanción debería constar en el registro.

Por su parte, **el Honorable Senador señor Castro**, al fundar su voto negativo, explicó que espera que, al rechazar esta enmienda, en la Comisión Mixta se pueda lograr una mejor fórmula. Subrayó que muchas veces la educación formal no se traduce, necesariamente, en una mejor gestión en el ámbito de los valores o el conocimiento. Añadió que numerosos profesionales del rubro de la administración deberían entenderse habilitados para desarrollar esta labor.

El Honorable Senador señor Sandoval expuso que se abstiene, con el objeto de no generar la impresión de que se rechaza de plano lo obrado por la Cámara de Diputados. Indicó que en la Comisión Mixta debiera precisarse la redacción.

Puntualizó que, aun cuando una persona puede disponer de un título profesional, es posible que requiera complementar sus competencias con habilidades específicas para el ejercicio del rol de administrador.

Manifestó que ellas deben ser impartidas por algunas instituciones, las que se definieron en el Senado. La Cámara de Diputados solo detalló la forma en que se determinarán los contenidos. Remarcó que la posibilidad de que esto genere un negocio no estuvo en la consideración de los Senadores, sino que el objetivo básico era reforzar la capacidad de los administradores, en los numerosos y cada vez más especializados aspectos que involucra su labor.

Inciso tercero

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“En relación a los requisitos establecidos en el inciso anterior, si el administrador fuere una persona jurídica, al menos uno de los socios o el representante legal deberá cumplir con tales requisitos. Sin perjuicio de lo expuesto, la persona natural que ejerza el rol de administrador o subadministrador deberá estar inscrita en el Registro Nacional.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó la frase “en el inciso anterior” por el texto “en este artículo”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** recordó que, en el texto aprobado en el primer trámite, el inciso tercero de este precepto realiza una mención a los requisitos establecidos en el inciso anterior. Sin embargo, la Cámara de Diputados observó que, en el inciso primero, también se consideran requisitos, lo que ameritó sustituir la mención para incluir a estos últimos.

- Puesta en votación la enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 86

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente precepto:

“Artículo 86.- Un reglamento, expedido mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, establecerá las normas necesarias para el procedimiento de inscripción, actualización y funcionamiento del Registro Nacional y las demás condiciones en que han de operar los administradores y subadministradores inscritos.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, sustituyó el punto final por una coma, agregándose a continuación la oración “diferenciando entre aquellos que realizan esta labor a título oneroso o gratuito.”.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 87

Inciso segundo

Número 1

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, agregó una letra g), nueva, del siguiente tenor, en relación con las infracciones gravísimas que pueden cometer los administradores:

“g) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.”.

En discusión esta enmienda, **el Honorable Senador señor Sandoval** reseñó que se trata de una materia vinculada con la prohibición de suspender servicios durante un estado de excepción. Complementando aquello, este literal sanciona a los administradores que suspendan o requieran la suspensión de los suministros en esas circunstancias.

El señor Gonzalo Gazitúa reforzó lo señalado, manifestando que, atendido que se prohibió la suspensión de servicios por incumplimientos en los gastos comunes, durante la vigencia de un estado de

catástrofe, se consideró, además, que el administrador que procediera en contra de ello incurriría en una infracción gravísima.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 89

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente precepto:

“Artículo 89.- Para la determinación de la sanción a aplicar, el Secretario Regional Ministerial deberá considerar los efectos producidos por la infracción, tales como poner en riesgo la seguridad de los ocupantes del condominio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, el perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, intercaló, entre las frases “tales como poner en riesgo” y “la seguridad de los ocupantes del condominio”, lo siguiente: “la vida o”.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO 90

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente norma:

“Artículo 90.- El comité de administración, o al menos cinco copropietarios o arrendatarios, podrán interponer una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo de la región donde se encuentre el condominio, cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la presente ley y su reglamento. En el escrito que se presente deberán especificarse las acciones u omisiones en que se funda la reclamación y acompañar copia de los antecedentes que la respaldan.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó la expresión “, o al menos cinco copropietarios o arrendatarios” por la frase “o el porcentaje mínimo de copropietarios o

arrendatarios que defina el reglamento de esta ley conforme al número total de unidades del condominio”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, explicó que el precepto en análisis es una norma nueva, que no está en la ley vigente y que tiene que ver con el procedimiento de reclamación, ante las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo, cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la presente ley y su reglamento.

En el primer trámite, se aprobó que el comité de administración, o al menos cinco copropietarios o arrendatarios, puedan interponer tal reclamación ante la SEREMI. Cuando se discutió en la Cámara de Diputados, se estimó que la cifra consignada resultaba muy rígida, pues para algunos condominios podía ser excesiva, en tanto, para otros, exigua, por lo que se consideró más apropiado que el reglamento de la ley definiera un porcentaje de acuerdo al número total de unidades del condominio.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió en que es más adecuado fijar una proporción que se adapte a diversos tipos de copropiedades.

- **Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.**

Al fundamentar su voto positivo, **el Honorable Senador señor Castro**, si bien expresó su acuerdo, discrepó en torno a que la reclamación sea resuelta por la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, estimando más apropiado que sea conocida por el juez de policía local.

El señor Gonzalo Gazitúa observó que este mecanismo es independiente de las acciones judiciales, pudiéndose, de todas formas, acudir ante el juez de policía local.

NUEVO ARTÍCULO 103

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó el siguiente artículo 103:

“Artículo 103.- Los conjuntos de parcelaciones rurales que administren bienes o servicios comunes, estén o no gravados

con servidumbres, podrán acogerse al párrafo segundo del Título I y a los Títulos II, III, IV, V, VI, VIII, XIII y XIV de la presente ley, en todo aquello que no sea contrario a la naturaleza misma de dichos conjuntos, debiendo en todo caso cumplir siempre con la normativa urbanística que los regula, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece normas sobre División de Predios Rústicos.

Corresponderá a los directores de obras municipales extender el certificado que los declare acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria en aquellas materias permitidas por la ley, verificando previamente el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, haciendo constar en el certificado la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces.

Los planos de un conjunto de parcelaciones rurales deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide, los sectores en el caso a que se refiere el artículo 38 y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del director de obras municipales y se archivarán en una sección especial del registro de propiedad del conservador de bienes raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso anterior.”.

En discusión esta enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, explicó que la norma, incorporada en la Cámara de Diputados, tiene por objeto precisar el mecanismo y condiciones en que las parcelaciones de agrado podrán acogerse al régimen de copropiedad.

Detalló que, en lo sustantivo, se les permite aplicar los párrafos y títulos del texto referidos a las definiciones, derechos y obligaciones de los copropietarios, reglamento de copropiedad, administración de las copropiedades, bienes de la copropiedad, obligaciones económicas, fórmulas de resolución de conflictos, Registro Nacional de Administradores de Condominios y lo relativo a las infracciones, reclamaciones, sanciones y procedimiento ante incumplimiento de administradores. Todo ello, en tanto no sea contradictorio a su naturaleza.

Sintetizó, indicando que, más que excluir completamente a las parcelas de agrado del régimen de copropiedad, como lo resolvió el Senado, se abre la posibilidad de que, excepcionalmente, estos conjuntos puedan acogerse a ciertas disposiciones de la ley.

Sobre este particular, los miembros de la Comisión tuvieron en cuenta los planteamientos formulados a propósito de la modificación recaída en el artículo 1º, letra B.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente precepto:

“Artículo 1º.- Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de esta ley, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley. Si éste no hubiese sido dictado al cabo de un año de la publicación de la presente ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, intercaló, entre la palabra “reglamento” y el punto final que le sigue, las palabras “de esta ley”.

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU,** sostuvo que ella busca precisar que la norma que debe sancionar el reglamento tipo es el reglamento de la ley, aclaración que se hace necesaria para diferenciarlo, tanto del que regula el Registro Nacional de Administradores de Condominios, como del reglamento de cada copropiedad.

El Honorable Senador señor Montes consultó acerca de la suficiencia de establecer un plazo de un año para que las comunidades de que se trata se ajusten a las nuevas disposiciones.

El Honorable Senador señor Sandoval indicó que, en su momento, el acuerdo de la Comisión fue fijar dicho plazo.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que deben considerarse las dificultades para que las comunidades se

informen de las nuevas disposiciones. Resaltó que en otras normas similares se han establecido términos más extensos.

El Honorable Senador señor Sandoval preguntó a los asesores del MINVU acerca de la experiencia en procesos similares.

La Honorable Senadora señora Provoste compartió que un año parece un plazo muy reducido.

El señor Gonzalo Gazitúa observó que lo que señala la disposición transitoria en comento es que quienes no dispongan de un reglamento deben dotarse de uno en dicho plazo, de lo contrario se aplicará el reglamento tipo, sin perjuicio de que en los años siguientes la comunidad pueda organizarse y sustituirlo, a través de los procedimientos regulares.

El Honorable Senador señor Montes remarcó que el problema en esta materia lo constituyen los condominios antiguos, que no tienen organización ni acceso a suficiente información, para los cuales estimó que el plazo de un año se hará muy breve si no cuentan con el apoyo del Ministerio. Sostuvo que, incluso con un programa de apoyo a las municipalidades para que contribuyan a la difusión, podría seguir siendo insuficiente. Resaltó que aún hay condominios que no se han acogido a la ley N° 19.537, que data de 1997.

El Honorable Senador señor Sandoval consultó si existe alguna propuesta para evitar estos inconvenientes.

El señor Nicolás Gálvez explicó que el artículo busca entregar una solución a aquellas comunidades que no logren contar con su reglamento en el plazo de un año, pudiendo, en ese caso, utilizar el reglamento tipo para tomar los acuerdos que necesiten adoptar.

El Honorable Senador señor Soria se mostró escéptico en torno a que un incremento en el plazo y una mayor iniciativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para informar a las comunidades de copropietarios mejoren la aplicación del texto. Descartó la posibilidad de entregar facultades adicionales al MINVU en la materia y, en su lugar, reiteró la necesidad de que los municipios contribuyan a la difusión de esta nueva normativa.

El Honorable Senador señor Montes recordó que el proyecto exige que para la postulación a beneficios estatales se debe haber actualizado el reglamento respecto de las disposiciones de esta ley. Planteó que el tema podría seguir siendo analizado para incorporar alguna disposición transitoria que cree un fondo para que los municipios contribuyan a la organización de las comunidades y la actualización de reglamentos.

Remarcó que esto no solo se refiere a los condominios de viviendas sociales, sino de todo tipo.

El señor Gonzalo Gazitúa acotó que el artículo 68 considera la organización como uno de los objetos a que se pueden destinar recursos públicos para apoyar a los condominios y, además, el artículo 3° transitorio dispone que los condominios de viviendas sociales que no se encuentren organizados podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales a que se refiere el artículo 68, mediante un procedimiento especial, por lo que estimó que el cuerpo legal en estudio ya contempla un apoyo a la formalización de las comunidades.

El Honorable Senador señor Sandoval enfatizó en que lo importante es tratar de que la operatividad de esta normativa sea lo más fluida posible, a través del apoyo del MINVU a los municipios y de éstos hacia los vecinos.

El Honorable Senador señor Soria subrayó que la principal responsabilidad en la difusión y aplicación de estas disposiciones debe estar radicada en las municipalidades, a las cuales les compete la administración de las ciudades, tanto en la experiencia nacional como extranjera. Subrayó, en todo caso, las carencias que deben afrontar los municipios para desarrollar su labor.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con lo planteado, abogando por una urgente reforma a la Ley Orgánica de Municipalidades.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que, entre las transformaciones necesarias, está contemplar un mayor equilibrio entre el alcalde y el concejo y otorgar a las municipalidades la facultad de crear empresas.

El Honorable Senador señor Sandoval sostuvo que algunos municipios disponen de empresas de servicios, como ocurre en Tortel o Guaitecas.

El Honorable Senador señor Montes, si bien asintió, señaló que son marginales. Añadió que lo mismo ocurre con el Cementerio General, que depende de la municipalidad de Recoleta, pero sentenció que tales entidades no cuentan con las características de una empresa municipal propiamente tal, sino que están, más bien, bajo la tutela directa del municipio.

El Honorable Senador señor Castro acotó que también existen las Corporaciones de Desarrollo, que disponen de la facultad de crear empresas.

El Honorable Senador señor Montes opinó que, si bien ello es efectivo, hay problemas en la racionalidad empresarial de dichos emprendimientos.

El Honorable Senador señor Soria insistió en la necesidad de consolidar las facultades referidas a la administración de las ciudades en los municipios. En este ámbito, discrepó de la posibilidad, contenida en el proyecto de integración social y urbana, de que el MINVU pueda enmendar, por su propia iniciativa, los planes reguladores, afirmando que toda modificación en la materia debe pasar por la municipalidad. Manifestó su interés en recuperar el modelo de cooperativas para la construcción de viviendas.

- Puesta en votación la enmienda en estudio, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó lo siguiente:

“Artículo 2°.- Los administradores que se desempeñen de manera remunerada y no cuenten con la capacitación establecida en los números 1 y 2 del inciso segundo del artículo 84 deberán capacitarse dentro de los doce meses siguientes a la publicación del reglamento de la presente ley. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, sustituyó las palabras “de la presente ley” por “del Registro Nacional de Administradores de Condominios”.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Artículo 3°.- Los condominios de viviendas sociales que no se encuentren organizados podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales a que se refiere el artículo 68 de la presente ley. Para lo anterior, bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio. Contará para esto también la firma del copropietario donde autoriza al arrendatario u ocupante, por medio de un poder simple, para que lo represente en esta instancia y con la finalidad antes señalada.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, sustituyó la palabra “simple” por la oración “autorizado por alguno de los ministros de fe mencionados en el artículo 73”.

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, señaló que esta norma se refiere a los condominios de viviendas sociales que no están organizados y que deseen postular a programas públicos, caso en el cual, en el primer trámite, se estableció que bastaba la firma de los copropietarios que representen a lo menos la mitad de los derechos en el condominio, pudiendo delegarse esta facultad en el arrendatario u ocupante, mediante un poder simple.

La Cámara de Diputados modificó lo anterior, rechazando la idea de que tal delegación pudiera realizarse a través de un poder simple, exigiendo, en cambio, uno autorizado por alguno de los ministros de fe a que se refiere el artículo 73.

El Honorable Senador señor Castro manifestó que, a su juicio, debería bastar con un poder simple, para no crear una complicación adicional, más aún cuando se trata de obras de mejoramiento.

La Honorable Senadora señora Provoste expresó su coincidencia con lo dicho por el Senador señor Castro.

El Honorable Senador señor Sandoval tampoco apoyó la modificación de la Cámara de Diputados.

El Honorable Senador señor Soria discrepó de lo afirmado precedentemente, señalando que, en su concepto, en estas materias es muy relevante darle la mayor protección posible al dueño, particularmente en temas patrimoniales. Por ello, estimó que la formalidad exigida por la Cámara de Diputados resulta pertinente.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que no se trata de cualquier decisión, sino exclusivamente para la postulación a programas con financiamiento fiscal.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada por 4 votos negativos y uno a favor. Votaron por el rechazo, los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre y Sandoval, y a favor el Honorable Senador señor Soria.

NUEVO ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó como artículo quinto transitorio el siguiente:

“Artículo quinto.- Respecto de aquellos condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, el administrador deberá verificar, en el plazo de seis meses, si las unidades y la parte proporcional que le corresponde a cada una en los bienes comunes se encuentran efectivamente aseguradas contra el riesgo de incendio, mediante pólizas vigentes contratadas por cada copropietario o por la administración, por cuenta y cargo de aquéllos.

Si se detectare que algunas unidades no cuentan con póliza vigente, el administrador deberá incluirlas en el seguro colectivo, si lo hubiere, y efectuar el correspondiente cobro en los gastos comunes. Si no existiere un seguro colectivo, el administrador deberá contratar, previo acuerdo del comité de administración, una póliza que resguarde aquellas unidades que no están aseguradas y la parte proporcional que le corresponde a éstas en los bienes comunes, con cargo a los respectivos copropietarios.

En forma previa a la contratación de un nuevo seguro colectivo o a la renovación del existente, el administrador deberá verificar nuevamente el plazo de vigencia de las pólizas individuales y consultar a dichos copropietarios si se adherirían al seguro colectivo, ya sea desde el momento de su contratación o una vez que termine la vigencia de su póliza individual.

El reglamento de esta ley podrá establecer otros mecanismos o reglas aplicables a los proyectos referidos en este artículo, con el objeto de resguardar que todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional se encuentren permanentemente aseguradas contra el riesgo de incendio y de promover que dicho resguardo

se materialice mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya a todas las unidades y bienes comunes del condominio.”.

En discusión la enmienda, **el señor Gonzalo Gazitúa** manifestó que esta norma establece la forma en que los condominios ya existentes habrán de adaptarse a las nuevas disposiciones en materia de seguro de incendio, pasando del régimen actual de pólizas individuales y eventuales pólizas colectivas vigentes a un esquema de seguro colectivo obligatorio.

Acotó que el texto se pone en el supuesto de que en los condominios hay seguros individuales que dejan de tener vigor, por ejemplo, por haberse pagado el crédito hipotecario al que estaban asociados, lo que exige realizar levantamientos periódicos para advertir unidades que se encuentren sin seguro e incluirlas en el colectivo.

El Honorable Senador señor Sandoval sostuvo que, para el análisis de la Comisión Mixta, será necesario contar con toda la información -emanada de las entidades involucradas- acerca de los alcances, operatividad y costos de estos seguros, a fin de regular adecuadamente la materia.

- Puesta en votación esta enmienda, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

ARTÍCULO SEGUNDO

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto para el encabezado:

“ARTÍCULO SEGUNDO.- Modifícase la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente manera:”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó su encabezado por el siguiente:

“Artículo segundo.- Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:”.

- Puesta en votación esta enmienda, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Provoste y señores Castro, Latorre, Sandoval y Soria.

- - -

Con posterioridad al estudio pormenorizado de las enmiendas introducidas por la Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, al proyecto de ley aprobado por el Senado, en primer trámite constitucional, se analizaron diversos aspectos finales relacionados con las mismas, que se consignan a continuación.

Condominio tipo B, modalidad sitios urbanizados.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aludió, primeramente, a la normativa vigente, esto es, la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, y su reglamento. Expresó que el artículo 1° de la citada ley ya establece que los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser de distinto tipo, siendo los “sitios” una de las opciones posibles.

En el artículo 2°, a propósito de las definiciones, se señala que se entenderá por condominio las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, distinguiendo los tipos A y B. Estos últimos se definen como los predios con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

Agregó que, con el objeto de precisar el alcance de la expresión “predios con proyectos de construcción aprobados”, hay que remitirse al reglamento, cuyo artículo 2° los conceptualiza como los que cuenten, a lo menos, con un certificado extendido por la dirección de obras municipales en que conste que no se requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas, pero se añade que también se comprenden en esta categoría “los que cuenten con certificado de urbanización garantizada”. Más adelante, se explicita que tal certificación permite transferir el dominio de dichas unidades.

Resumió indicando que en el régimen vigente es posible tener un condominio de sitios donde éstos aún no estén urbanizados, en tanto cuenten con una garantía de obras de urbanización.

Recordó que, al discutirse esta materia en el primer trámite constitucional, ello pareció insuficiente, manifestándose la necesidad de mayores exigencias.

Expuso, seguidamente, el contenido del proyecto de ley en estudio, remarcando que éste contempla condiciones más rigurosas en materia de sitios, los que deben encontrarse urbanizados, no bastando con el certificado de urbanización garantizada.

Al respecto, el artículo 1°, letra A, que detalla los bienes que configuran un condominio y, en particular, los bienes de dominio exclusivo, señala, entre las diversas opciones, los sitios, pero esta vez incorporando la expresión “urbanizados”.

Luego, en el mismo artículo 1°, letra C, al referirse a los tipos de condominios, se mantiene la clasificación entre tipo A y tipo B. En los condominios tipo B el dominio exclusivo recae en un sitio, que podría estar edificado o no.

Posteriormente, se agrega que estos condominios requieren la aprobación y ejecución de un permiso de urbanización que, al menos, contemple las obras, redes e instalaciones necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano.

Por lo tanto, subrayó que quien adquiere un sitio en un condominio tipo B ya está en condiciones de pedir el permiso de edificación y solicitar su recepción, porque cuenta con esas obras de urbanización ejecutadas.

El texto incorpora también, en el numeral 14) del artículo 2°, una definición de sitio urbanizado, que no está en la ley vigente, como porción de terreno sobre la que puede constituirse dominio exclusivo en un condominio tipo B y que cuenta con las obras, redes e instalaciones necesarias para ser edificado y habilitado para su uso urbano.

Advirtió que, a su juicio, probablemente, la inquietud o confusión surge a propósito de la discusión sobre la norma rechazada respecto a la posibilidad de aplicar esta ley a las parcelaciones rurales, sin embargo, en el caso de los condominios tipo B, se trata de sitios urbanizados dentro del límite urbano.

Se refirió, por último, al inciso tercero del artículo 48, que dispone que se pueden acoger al régimen de copropiedad los predios con sitios urbanizados o con proyectos de urbanización para condominio tipo B aprobados, si bien se agrega, por una parte, que se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de las obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, y, por otro lado, que la enajenación de las unidades solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de la unidad o sitio que se enajena.

El Honorable Senador señor Montes señaló que, en su parecer, este asunto es de gran importancia y tiene relación con el mercado del suelo.

Indicó que, a lo menos, debe quedar claro que lo que no está en el radio urbano no puede acogerse a esta ley. Además, en ningún caso las parcelas de agrado pueden constituir un condominio, salvo que se incorporen a las normas urbanas generales. Recordó que esta materia ya se discutió en los orígenes de la actual ley y el punto fue muy debatido.

En relación a lo expuesto por el señor Gazitúa, opinó que las disposiciones referidas exigen la urbanización del loteo, sin embargo, el gran problema del urbanismo es que no se demandan obras de conexión con el resto de la ciudad, generándose verdaderas islas.

Relevó la necesidad de que esta materia sea discutida en la Comisión Mixta con el objeto de explicitar los aspectos consignados.

El señor Gonzalo Gazitúa insistió en que la situación del área rural es la que genera la mayor preocupación. Recordó, en ese sentido, que se rechazó la enmienda tendiente a aplicar esta normativa a los conjuntos de parcelaciones ubicados en dicha área, por lo que la Comisión Mixta podría hacer la revisión pertinente.

El Honorable Senador señor Montes pidió precisar si eso permitiría examinar, también, la definición pertinente del artículo 2°, a lo que **don Gonzalo Gazitúa** respondió afirmativamente, en tanto se trata de normas vinculadas.

El Honorable Senador señor Montes reiteró que todo este tema resulta muy relevante para la regulación del mercado del suelo.

El señor Gonzalo Gazitúa puntualizó que, en todo caso, a su juicio, el condominio de sitios no edificados, en sí, no es algo negativo o que deba prohibirse. El problema se circunscribe a si se emplaza en el área rural.

El Honorable Senador señor Montes afirmó que su primera inquietud y proposición principal es excluir la posibilidad de condominios de sitios en el área rural y también evitar que puedan acogerse a esta ley las parcelas de agrado, lo que debiera quedar precisado en el proyecto en estudio. Sin embargo, recalcó que la existencia de condominios de sitios es un tema debatible como tal. Añadió que, en la legislación comparada, esto último solo se autoriza por un tiempo determinado. En el caso de Argentina, el propietario tendría un plazo para edificar, tras lo cual se imponen sanciones; de lo contrario, por mucho que se cuente con una urbanización básica, la ciudad no aprovecha esos terrenos y termina siendo una vía para la especulación con el suelo.

Condominios de viviendas sociales y condominios de viviendas de interés público.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que el Título IV de la ley N° 19.537 se refiere a los condominios de viviendas sociales. El artículo 40 señala que se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

Agregó que el artículo transitorio hace una precisión, prescribiendo que los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de la ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, también se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de esa ley.

Sostuvo que la implicancia principal de todo esto radica en que, en el artículo 41, se expresa que los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización podrán destinar

recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, detallando un conjunto de objetivos o materias que pueden financiarse por esta vía.

Destacó que el proyecto de ley en debate toma ese Título IV y lo transforma en un Título XII, que pasa a denominarse “De los condominios de viviendas de interés público”. Ello tiene como finalidad recoger de un modo más comprensivo las distintas realidades que aborda el programa de condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que no quedaban incluidas en la definición de condominios de viviendas sociales, en circunstancias de que se trata de familias que igualmente presentan condiciones de vulnerabilidad.

El artículo 66 precisa las viviendas comprendidas en esta categoría, contemplando, en su numeral 2, las viviendas sociales de la ley vigente, agregando algunas formas de financiamiento -provenientes del MINVU- más recientes, como los fondos solidarios, regulados en los decretos supremos N° 155, de 2001, N° 174, promulgado en 2005 y publicado en 2006, y N° 49, promulgado en 2011 y publicado en 2012, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren.

La disposición agrega que también se considerarán como condominios de viviendas sociales, para todos los efectos, los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales, lo que equivale al artículo transitorio de la ley vigente.

Acotó que la innovación está en lo que señala el numeral 1, que también califica como de interés público a aquellos conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria constituidos por viviendas económicas que, total o parcialmente, hayan contado para su construcción con financiamiento otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o, alternativamente, que sean objeto de atención para dicho ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda, tales como arriendo, integración social o viviendas tuteladas.

Remarcó que lo anterior significa ampliar la cobertura del Título a viviendas financiadas o atendidas por el MINVU, a través de sus programas.

Recordó que, en la discusión inicial sobre este tópico, en el primer trámite, se hizo hincapié en que la prioridad debe estar

siempre puesta en los condominios de viviendas sociales, especialmente en cuanto a la destinación de recursos.

Sobre el particular, subrayó que, si bien el inciso primero del artículo 68 abre el ámbito de aplicación de los recursos invertidos por los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización a la generalidad de los condominios de viviendas de interés público emplazados en sus respectivos territorios, el inciso tercero establece una prioridad en favor de los condominios de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que su preocupación radica en que, a su juicio, la deuda principal de la sociedad está con el denominado modelo SERVIU, de viviendas construidas entre 1973 y 1997, periodo en que el Estado implementó soluciones muy precarias en tamaño, divisiones, redes de suministros, alcantarillado, etc. A partir de 1997, empezó gradualmente a mejorarse el nivel.

Subrayó que la expresión “condominios de viviendas sociales” se refiere principalmente a ese tipo de condominios, en los que, en su opinión, deben focalizarse los programas.

Expuso que, a propósito de la discusión actual sobre las exenciones tributarias, el año recién pasado, en el crédito IVA a la construcción, se destinaron unos 700 millones de dólares. Según estimaciones, desde que se creó este incentivo, al menos 30.000 millones de dólares se orientaron a subsidiar construcciones habitacionales de todo tipo, incluyendo viviendas de hasta 10.000 unidades de fomento. Planteó que debería constituirse un fondo, al menos por un tiempo, para corregir lo que no se hizo bien en el periodo aludido.

Observó que el proyecto, al agregar a este otro tipo de viviendas, que no son aquellas con las que existe esta deuda principal, puede provocar que se desvíen los recursos y la prioridad. A su juicio, la preferencia del artículo 68 resulta insuficiente y muy difusa, considerando, por ejemplo, que la Ley de Presupuestos contiene una disposición más concreta, que obliga a destinar al menos un 20% de los recursos del decreto supremo N° 255, de 2006, que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, a los condominios de viviendas sociales.

Puntualizó que el concepto de viviendas de interés público tiene como objetivo incorporar conjuntos como la Villa Frei o la Villa

Olímpica, que, pese a ser de un estándar superior, debieran tener acceso a programas de mejoramiento, pero sin afectar los avances en la deuda histórica con los condominios sociales.

Expresó que la referencia al decreto ley N° 2.552, de 1979, surgió de una indicación de su autoría. Acotó que en el año 1997 el subsidio era de 400 unidades de fomento, por lo que con un 30% adicional significaba incorporar a viviendas de hasta 520 UF. Hoy, el subsidio es de aproximadamente 1.000 unidades de fomento, por lo que no guarda mucha relación con la realidad.

Advirtió, asimismo, que considerar como de interés público cualquier vivienda con financiamiento estatal puede significar incluir a viviendas del subsidio unificado, lo que requeriría una precisión mayor, a fin de delimitar su ámbito.

Indicó que la idea de llevar este aspecto a la Comisión Mixta es detallar los alcances, reforzando la preocupación fundamental por los condominios más precarios, construidos bajo el modelo SERVIU en el periodo aludido.

El Honorable Senador señor Sandoval concordó en delimitar de mejor forma la priorización señalada en el texto. En su experiencia como alcalde, la necesidad de elevar las condiciones de muchos pobladores de campamentos derivó en programas de saneamiento o mejoramiento con soluciones precarias, que mantienen un estándar muy bajo y requieren un apoyo preferente.

Coincidió en que la Comisión Mixta es una oportunidad para perfeccionar estas disposiciones -que se vinculan con enmiendas que fueron rechazadas por esta Comisión de Vivienda y Urbanismo-, de manera de priorizar efectivamente los recursos públicos.

El Honorable Senador señor Soria reiteró su opinión en torno a la pertinencia de reimpulsar el sistema de cooperativas de vivienda como fórmula para enfrentar esta problemática. Recordó que, en décadas anteriores, ello permitió avanzar rápidamente en superar el déficit habitacional con construcciones de muy buen estándar. El Estado solo aporta el terreno con el que el titular gestiona financiamiento bancario para la construcción. Ello resultaría especialmente oportuno para la situación actual. Estimó que unos dos millones de personas no disponen de vivienda.

Informó que en Iquique se encontraba en trámite un plano seccional hace doce años, pero el Intendente Regional lo retiró de la Contraloría, con el objeto de continuar su estudio, lo que dificulta y retrasa la implementación de soluciones largamente esperadas.

Órganos de administración de un condominio.

En este punto, **el señor Gonzalo Gazitúa** señaló que, en su opinión, hay bastante coincidencia entre la ley vigente y el proyecto, que contempla las siguientes disposiciones para conceptualizar y definir el rol de estos órganos y establecer la relación entre los mismos.

III RELACIÓN ENTRE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE UN CONDOMINIO

Órganos de administración de un condominio

Asamblea de copropietarios

Artículo 2°.- (definiciones) **Órgano conformado por los copropietarios de un condominio que podrá adoptar los acuerdos vinculantes para éstos**, relativos al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad, así como al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio (nueva definición, pues la ley actual no la contempla).

Artículo 13.- La asamblea de copropietarios es el **órgano colectivo encargado de resolver todo lo concerniente a la administración del condominio**, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley (equivalente al artículo 17 de la ley actual).

Comité de Administración

Artículo 2°.- (definiciones) **Órgano que representa la voluntad de la asamblea de copropietarios**, cuyos miembros son designados por ésta conforme a las disposiciones de la presente ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad (redacción mejorada de la incluida en ley actual).

Artículo 17.- (Inciso segundo) El comité de administración **tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades**, excepto aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ella (equivalente al artículo 21 de la ley actual).

III RELACIÓN ENTRE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE UN CONDOMINIO

Órganos de administración de un condominio

Administrador

Artículo 2*.- (definiciones) **Persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio**, conforme a esta ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad. El administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor (equivalente a la definición actual, salvo última frase que agrega el proyecto de ley).

Artículo 18.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por el propietario del condominio como primer administrador conforme al artículo 9° o por quien designe posteriormente la asamblea de copropietarios. **En caso de ausencia del administrador, actuará como administrador el presidente del comité de administración** (equivalente a artículo 22 de ley actual, con modificaciones).

Artículo 21.- El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión, **ante el comité de administración en forma mensual y ante la asamblea de copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración** (similar a actual artículo 23, inciso séptimo, con modificaciones).

El administrador deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos y gastos, incluida las remuneraciones y pagos relativos a seguridad social del personal contratado, **así como el saldo de caja**, entregando una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados.

Para estos efectos, la documentación correspondiente deberá estar a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio y **ser proporcionada con, al menos, veinticuatro horas de antelación respecto de las sesiones ordinarias de la asamblea de copropietarios o de las reuniones del comité de administración en que deba rendirse la cuenta mensual.**

Advirtió que, si bien en la discusión quedó clara la existencia de una jerarquía entre los órganos de administración, que tendría como cabeza a la asamblea, posteriormente al comité de administración y, por último, al administrador y subadministradores -si los hubiera-, ello no se consignó explícitamente en una disposición.

El Honorable Senador señor Montes apuntó que, al tramitarse el proyecto que dio lugar a la ley N° 19.537, buena parte de la discusión estuvo radicada en delimitar el rol de los administradores, que, hasta ese momento, tenían un poder absoluto en los condominios. La normativa permitió, entonces, traspasar más facultades a los copropietarios, lo que el proyecto mantiene.

Subrayó que se debe evitar que el administrador disponga de demasiado poder, desatendiendo al comité de administración e influyendo directamente en la asamblea. Estimó que es necesario precisar aún más el texto de modo de no dar lugar a duda alguna respecto de que el superior del administrador es el comité de administración, por encima del cual está la asamblea de copropietarios.

A efectos de poder abordar esta materia en la Comisión Mixta, se resolvió reabrir el debate de la enmienda recaída en el número 12) del inciso primero del artículo 20, de lo que se da cuenta a propósito del análisis de la referida modificación.

Libro de actas y otros documentos del condominio.

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que este tema está muy relacionado con el anterior, particularmente en torno al rol del comité y del administrador respecto del libro de actas y otros documentos.

Manifestó que el inciso penúltimo del artículo 15 dispone que el libro de actas y todos los antecedentes que respalden los acuerdos deben quedar bajo custodia del presidente del comité de administración. El inciso penúltimo del artículo 17 reafirma lo consignado, pero agrega que, al concluir su mandato, el presidente debe hacer entrega del libro de actas y del libro de novedades a quien le suceda, de modo de mantener la continuidad de la historia de la copropiedad.

En el caso del administrador, los incisos quinto y sexto del artículo 9° señalan que la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá hacer entrega al primer administrador, en soporte digital y material, de una copia del primer reglamento de copropiedad, de los documentos individualizados en los artículos 40 y 43 de esta ley y de ciertos antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio. Éstos estarán a disposición de quien los requiera, siendo el administrador el responsable de su custodia y complementación, agregando copia de las actas de las asambleas de copropietarios y de los acuerdos adoptados en éstas. Según el artículo 18, también deberá incorporar a estos archivos las copias de las escrituras referidas al nombramiento de administradores.

Concluido su mandato deberá hacer entrega de todos los documentos a quien le suceda en el cargo.

El numeral 7) del artículo 20, por su parte, obliga al administrador a agregar a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.

Enfatizó en que ese último artículo contiene una imprecisión que pudiera corregirse, pues da a entender que el administrador es el encargado de citar a las asambleas, en circunstancias de que ello es una función del presidente del comité, correspondiendo al administrador únicamente la distribución de dicha convocatoria.

El Honorable Senador señor Montes expresó que la custodia de los documentos es muy relevante para un condominio.

Resaltó que, en otras organizaciones, como en las sociedades anónimas, se registran o depositan ante un ente público.

Expuso que, según la ley vigente, en el caso de los condominios de viviendas sociales, ello se hace ante la secretaría municipal, sin perjuicio de que algunas decisiones de carácter patrimonial se inscriben en el conservador de bienes raíces.

Sugirió que, para evitar conflictos, y atendida la alta rotación de presidentes de estos comités, exista algún servicio o entidad pública, como la secretaría municipal, que mantenga las copias respectivas.

El Honorable Senador señor Sandoval expresó que la existencia de un registro en la secretaría municipal parece razonable, aunque pudiera significar una recarga de funciones para las municipalidades.

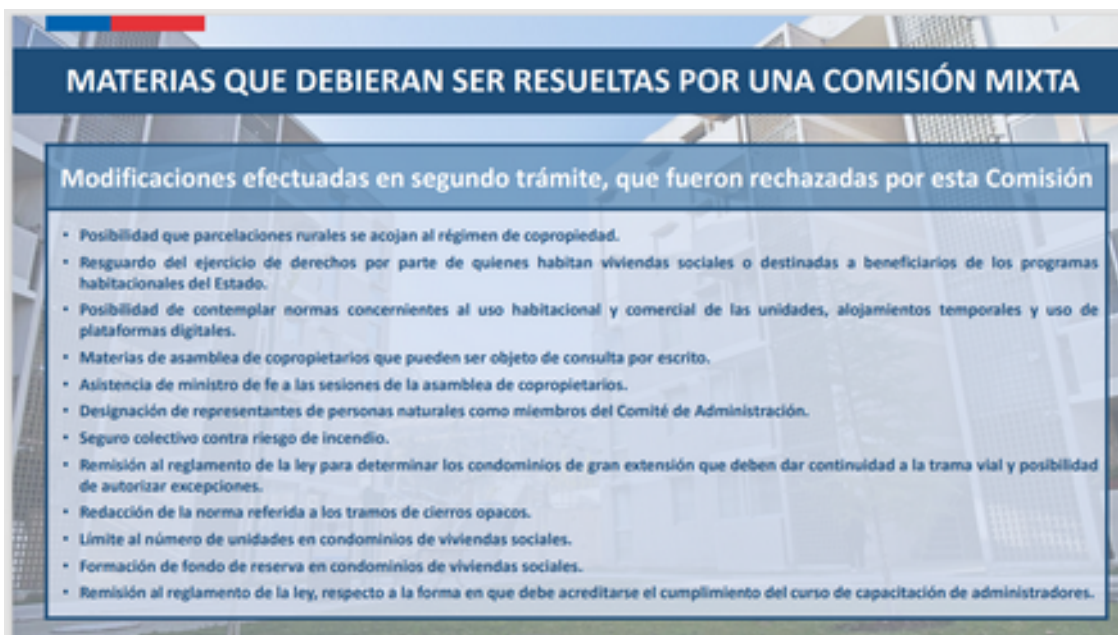
La Honorable Senadora señora Provoste compartió, asimismo, la inquietud del Senador señor Montes.

El señor Gonzalo Gazitúa manifestó su disposición a buscar una solución que garantice la publicidad, accesibilidad e integridad de los documentos relevantes para las copropiedades.

El Honorable Senador señor Soria indicó que, en el marco de su propuesta para recuperar el sistema cooperativo, sería pertinente que los municipios creen un departamento de vivienda, que pudiera hacerse cargo de asuntos como el que se está planteando.

A efectos de poder abordar la materia en examen en la Comisión Mixta, se resolvió reabrir el debate de las enmiendas recaídas en el inciso penúltimo del artículo 15, de lo que se da cuenta a propósito del análisis de las referidas modificaciones.

A continuación, **el señor Gonzalo Gazitúa** hizo un resumen de las enmiendas que esta Comisión ya rechazó y que deberán ser objeto de la Comisión Mixta. Puntualizó que, en gran parte de los casos, se trata más bien de efectuar precisiones o correcciones.



Adicionalmente, acotó, se agregarían las materias que fueron abordadas en esta sesión.

El Honorable Senador señor Sandoval remarcó que, a su juicio, hay un acuerdo indubitado de que, en lo relativo a dichos aspectos, existe la voluntad de rediscutir los artículos pertinentes.

El Honorable Senador señor Montes advirtió que en la lista que detalló el señor Gazitúa no figura la obligación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de contemplar ciertas orientaciones contables para los condominios. Señaló que, en tanto no exista otro organismo encargado, es el MINVU el que debe establecer las directrices respecto de tales materias.

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que sería adecuado que los aspectos referidos a la contabilidad de los condominios se precisen en el reglamento de la ley, pudiendo incluso consagrarse alguna disposición en el texto legal que mandate a aquél a normar tal asunto.

- - -

En mérito de las consideraciones precedentemente expuestas y de las resoluciones pertinentes, **vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros que adoptéis los siguientes acuerdos** respecto de las enmiendas introducidas

por la Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, al proyecto de ley aprobado por el Senado, en primer trámite constitucional, en lo relativo a los artículos que a continuación se consignan:

- Aprobar las enmiendas recaídas en las siguientes normas del ARTÍCULO PRIMERO:

Artículo 2°, número 3, letra a)
 Artículo 2°, número 9, letra b)
 Artículo 9°, inciso cuarto
 Artículo 9°, inciso quinto
 Artículo 14, inciso primero
 Artículo 15, inciso cuarto
 Artículo 32, inciso primero
 Artículo 36, nuevos incisos segundo y tercero
 Artículo 39, inciso primero
 Artículo 39, inciso cuarto
 Artículo 48, inciso primero
 Artículo 48, inciso tercero
 Artículo 66, inciso primero, N°2
 Artículo 68, inciso segundo, letra i)
 Artículo 77
 Artículo 81
 Artículo 83, inciso primero
 Artículo 84, inciso tercero
 Artículo 86
 Artículo 87, inciso segundo, N° 1, letra g)
 Artículo 89
 Artículo 90
 Artículo 1° transitorio
 Artículo 2° transitorio

(Unanimidad 5x0).

Artículo 8°, letra f)

(Unanimidad 4x0).

- Aprobar la enmienda recaída en el ARTÍCULO

SEGUNDO.

(Unanimidad 5x0).

- - -

- Rechazar las enmiendas recaídas en las siguientes normas del ARTÍCULO PRIMERO:

Artículo 1°, letra B
Artículo 8°, letra j)
Artículo 15, inciso segundo
Artículo 15, inciso final
Artículo 17, inciso cuarto, letra b)
Artículo 43
Artículo 44, letra c)
Artículo 55
Artículo 59, inciso final
Artículo 66, inciso final
Artículo 75
Artículo 103
Artículo 5° transitorio

(Unanimidad 5x0).

Artículo 4°, inciso final
Artículo 15, inciso penúltimo
Artículo 20, inciso primero, número 12

(Unanimidad 4x0).

Artículo 3° transitorio

(Mayoría 4x1).

Artículo 84, inciso segundo, N° 2

(Mayoría 4 votos negativos y una abstención).

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 1, 15 y 22 de diciembre de 2020; y 5 y 19 de enero, y 2 de marzo de 2021, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señora Yasna Provoste Campillay y señores Juan Castro Prieto, Juan Ignacio Latorre Riveros y Jorge Soria Quiroga.

Sala de la Comisión, a 9 de marzo de 2021.



JORGE JENSCHKE SMITH
Abogado Secretario de la Comisión

ÍNDICE

	Página
Asistentes	1
Normas de quórum especial	1
Discusión de las enmiendas introducidas por la Cámara de Diputados	2
Aspectos finales relacionados con las enmiendas	86
Proposición de la Comisión respecto de las enmiendas	97
Sesiones celebradas y asistencia de miembros	99