

Minuta cambios propuestos a proyecto de ley Seguridad Municipal

Boletines n° 15.940-25 y 15.984-06 refundidos. Proyecto de ley que modifica la ley N° 18.695, orgánica constitucional de municipalidades y otros cuerpos legales, con el objeto de fortalecer la institucionalidad municipal en materia de seguridad pública y prevención del delito.

En el contexto de la tramitación del proyecto de ley que busca fortalecer las facultades de los denominados “guardias de seguridad municipal”, singularizado en el párrafo anterior, se ha organizado una mesa técnica de asesores de los parlamentarios integrantes de la Comisión, junto con asesores técnicos del Ejecutivo. En ese contexto, se han hecho una serie de propuestas para perfeccionar el proyecto. A continuación, se adjunta un seguimiento de los últimos temas propuestos:

1. Propuesta modificación del Artículo 8 (Artículo 17 del proyecto):

Algunos asesores han propuesto considerar la incorporación de un lenguaje referido a la prohibición de los inspectores de seguridad municipal respecto a actos que le correspondan a las fuerzas de orden y seguridad. La redacción es similar a la del primer trámite. Sin embargo, la mesa asesora agregó una excepción referida a funciones coadyuvantes.

2. Propuesta modificación del Artículo 19 del proyecto:

A propósito de la detención por flagrancia ha existido un relevante debate en la mesa técnica de asesores.

Según se ha propuesto, los inspectores de seguridad municipal podrán detener a quien sorprendan en delito flagrante durante el ejercicio de sus funciones, en los términos del inciso primero del artículo 129 del Código Procesal Penal. En estos casos, los funcionarios estarán además expresamente autorizados para reducir,

detener, esposar y trasladar inmediatamente de manera segura a estas personas desde el lugar de la detención a la unidad policial más cercana y ponerlo a disposición policial. Para facilitar la detención de sujetos que actúen en contravención de las leyes, los inspectores de seguridad municipal podrán hacer uso de elementos de control.

Cuando los inspectores de seguridad municipal se encuentren en persecución de quien sorprendan en delito flagrante, deberán comunicar lo antes posible esta situación a las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública para su inmediata intervención.

Además, en los casos de persecución, y sólo para efectos de practicar la detención, los inspectores de seguridad municipal estarán autorizados para traspasar los respectivos límites territoriales y desplazarse de la comuna en la que desempeñan sus funciones. Esto último se trata de uno de los temas en que hay consenso, y que viene a solucionar uno de los problemas que existen a nivel de seguridad municipal cuando los delincuentes escapan de la comuna en que perpetraron el delito.

3. Nuevo artículo referido a control de identidad.

También se ha planteado la conveniencia de permitir el control de identidad por parte de los guardias de seguridad municipal, en el contexto de sus labores de inspección y fiscalización. De acuerdo a lo propuesto, los inspectores de seguridad municipal podrán verificar la identidad de cualquier persona fiscalizada mayor de 18 años; sea en vías públicas, en otros lugares públicos y en lugares privados de acceso al público. Dicha verificación podrá realizarse por cualquier medio de identificación, tales como cédula de identidad, licencia de conducir, pasaporte, tarjeta estudiantil o utilizando, el funcionario de seguridad municipal o la persona requerida, cualquier dispositivo tecnológico idóneo para tal efecto, debiendo siempre otorgarse las facilidades necesarias para su adecuado cumplimiento.

4. Control de medidas cautelares

En el artículo 37 bis se ha generado debate respecto a la función de los inspectores municipales en la colaboración para el control de las medidas cautelares. Por un lado, se ha planteado que sean las de los literales a) e i) del Artículo 155 del Código Procesal Penal. Se ha planteado la ampliación a la hipótesis del literal i) porque estadísticamente los casos de dicha letra no son particularmente relevantes y no se pondría en riesgo la integridad física o seguridad de los funcionarios municipales.

5. Elementos defensivos, de protección y de control.

De acuerdo con lo discutido, las municipalidades deberán proporcionar a los inspectores de seguridad municipal los elementos defensivos y de protección necesarios para dar cumplimiento a las funciones y actividades reguladas en la ley. Esta materia no fue objeto de acuerdo por la mesa técnica. Dentro de los dispositivos de control encontramos aquellos como cascos, chalecos antibalas, chalecos anticortes, lentes de protección, esposas, bastones retráctiles, gas pimienta elaborado sobre la base de productos naturales y dispositivos eléctricos de control regulados en el artículo 2 letra h) de la ley 17.198, sobre control de armas

MINUTA SOBRE LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

I. Introducción

La nueva **Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442**, publicada en el Diario Oficial el 13 de abril de 2022, introduce modificaciones significativas al régimen de copropiedad inmobiliaria en Chile, reemplazando a la anterior Ley N° 19.537 de 1997. Su propósito es modernizar la normativa, mejorar la gestión de condominios y fortalecer la protección de los derechos de los copropietarios. Si bien es positivo que se haya actualizado la ley, hubo un retraso muy relevante de parte del Ejecutivo al dictar el Reglamento que se requería para poder operativizar muchas de sus disposiciones.

Las distintas comunidades a nivel nacional han ido implementando cambios a sus reglamentos de copropiedad para adoptarse a los cambios de la nueva ley. Algunas de las materias que más polémica han generado son: manejo de perros denominados de raza peligrosa, prohibición de arriendos temporales (formato Airbnb u otros), eximir a miembros del Comité de Administración del Pago de Gastos Comunes.

II. Contenidos de la Ley

A continuación, se detallan los aspectos más relevantes de la nueva normativa:

1. Regulación de Condominios por el MINVU

- La ley otorga mayores atribuciones al **Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)** para fiscalizar la aplicación de la norma, estableciendo mecanismos de control sobre la administración y operación de los condominios.
- Se crea un **Registro Nacional de Administradores de Condominios**, donde deben inscribirse quienes ejerzan esta función. Esta medida permitirá a los copropietarios fiscalizar a sus administradores sin necesidad de demandar ante los Juzgados de Policía Local. Está por verse si su operación será efectiva o no.

2. Nueva Clasificación de Condominios

- Se establece una distinción más clara entre **condominios de edificios y condominios de casas o terrenos**.
- Se incorporan normativas específicas para condominios de viviendas sociales y condominios de tipo mixto (residenciales y comerciales).

3. Administración y Funciones del Comité de Administración

- Se establecen requisitos más estrictos para ser administrador de un condominio.
- Se aumenta la fiscalización sobre el **Comité de Administración**, exigiendo transparencia en la gestión de recursos. El Comité excepcionalmente puede ser eximido del pago de gastos comunes como contraprestación por su labor de administradores.
- La asamblea de copropietarios ahora puede remover a administradores con la aprobación de la mayoría absoluta. Además, se puede realizar consultas por escrito que permite llegar más fácilmente a los quórums requeridos.

4. Mayor Protección a los Copropietarios

- Se refuerzan los derechos de los copropietarios frente a abusos administrativos o cobros indebidos.
- Se regulan las sanciones por incumplimientos a las normas de convivencia y de pago de gastos comunes.

III. Cambios en Materia de Gastos Comunes y Multas

- Se establece que los gastos comunes deben ser cobrados con **criterios de proporcionalidad** según el uso y goce de los bienes comunes.
- Se obliga a la administración a detallar los gastos en informes mensuales accesibles para los copropietarios.

IV. Regulación de Bienes Comunes y Privados

- Se refuerzan los criterios para definir qué espacios se consideran bienes comunes y qué espacios son privados.
- Se permite que los copropietarios realicen mejoras en sus unidades siempre que no afecten la estructura ni la seguridad del edificio o condominio.
- Se establece que las modificaciones a los bienes comunes requieren la aprobación de una mayoría calificada de la asamblea.

V. Nuevas Obligaciones para los Administradores

- Todos los administradores deben inscribirse en el **Registro Nacional de Administradores** y cumplir con exigencias de capacitación.
- Se impone la obligación de contratar seguros para los condominios que cubran riesgos de incendios y desastres naturales.

VI. Conclusión

La **Ley N° 21.442** parece representar un avance en la regulación de la copropiedad inmobiliaria en Chile, mejorando la transparencia en la administración de condominios, fortaleciendo la protección de los copropietarios y estableciendo mecanismos más eficientes para la resolución de conflictos. Su correcta implementación requerirá la adaptación de administradores, copropietarios y comités de administración a las nuevas disposiciones. Sin embargo, todavía están por verse sus resultados.