Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de limitaciones para el ejercicio del cargo de administrador

Boletín N°11191-14

I.- IDEAS GENERALES.

Sin dudas, la propiedad horizontal en nuestro país ha experimentado un crecimiento fulminante durante las últimas décadas. El establecimiento progresivo de proyectos inmobiliarios ha constituido un interesante negocio para las inmobiliarias que ven en esto una manera para incrementar sus ingresos a partir de la alta demanda existente en Chile. Así las cosas, la proliferación de edificios en altura destinados a la habitación de miles de familias chilenas, principalmente jóvenes, ha traído aparejada no sólo beneficios, sino que también inconvenientes de toda índole que deberán ser abordados por la autoridad pública en lo sucesivo.

De esta manera, podemos distinguir entre asuntos o desafíos externos e internos en materia de construcción. En efecto, entre los desafíos externos que generan que conforman la proliferación agresiva de edificios en nuestras ciudades, se encuentran constituidas por las problemática territorial; en este sentido, reciente es la polémica generada por el Sr. Intendente Metropolitano en torno al surgimiento de verdaderos "*ghetos*" en los edificios, sin ninguna planificación urbanística, que se haga cargo de los aspectos medioambientales, paisajísticas y poblacionales, hecho que sin dudas requerirá un cambió en las políticas públicas que sobre la materia emita la autoridad. Por otro lado, a nivel de los profesionales de la arquitectura, se ha criticado profundamente esta proliferación, porque tales construcciones no se hacen cargo los conflictos entre vecinos, sus servicios a la comunidad en general y su valor paisajístico y medioambiental.

En cuanto a los elementos internos que implica la propiedad horizontal, sin dudas encontramos las sucesivas problemáticas existentes en materia de conflictos entre los

propios copropietarios y sus relaciones con la administración de los diferentes edificios asentados a lo largo y ancho de nuestro territorio.

Precisamente, la materia que aborda esta iniciativa legislativa busca regular de un modo claro y preciso las facultades de los administradores de condominios, cada día más habituales en el escenario habitacional chileno.

II.- CONSIDERANDO.

1. Que, la necesidad de contar con una legislación moderna en materia de copropiedad inmobiliaria es fundamental, atendida la proliferación de estas modalidades de vivienda en Chile, lo que conlleva al manejo por parte de los administradores de importantes recursos para llevar a cabo los desafíos trazados por los copropietarios, particularmente en materia de seguridad, áreas verdes y demás espacios comunes, tendientes a maximizar la calidad de vida y convivencia al interior de estas edificaciones.
2. Que, dentro de estas temáticas consustanciales a la realidad de la copropiedad inmobiliaria, particular importancia reviste el cargo de administrador de estos condominios. En efecto el artículo 22 de la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria establece que "*todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración (…). El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración (…)*"
3. Que, a su turno, el artículo 23 de la misma ley establece que serán funciones del administrador "*las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o*

efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones; efectuar los actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas y el mantenimiento y certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y la del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad".

4. Que, en todas estas gestiones administrativas, resulta central el manejo de recursos propios de los vecinos, de tal manera que tales responsabilidades resultan del todo trascendentes en lo que respecta a la gestión de negocios ajenos. Al respecto, las normas relativas a los administradores en la ley en comento son generales, sin existir una mayor interdicción de eventuales actos aventurados o alejado de las reglas de la buena marcha de la administración.

III.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

De acuerdo a lo indicado el presente proyecto de ley apunta a establecer ciertos y determinados controles en la administración de los edificios sometidos a la legislación de la ley sobre copropiedad inmobiliaria en los siguientes aspectos:

a. Estableciendo que para todo acto de administración vinculados con contraer y/o cumplir obligaciones, deberá contar con el acuerdo del comité de adminitración.

b. Consagrando como requisito para el desempeño del cargo de administrador el de no haber participado como autor, cómplice o encubridor de algún delito económico, de conformidad a la legislación penal vigente.

IV.- PROYECTO DE LEY.

Artículo Único:

a. Incorpórese un nuevo inciso final en el artículo 23 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria de acuerdo al siguiente texto:

"***Para contraer obligaciones dentro de la gestión administrativa, el administrador siempre deberá contar con el consentimiento del Comité de Administración***"

b. Agréguese un nuevo inciso final en el artículo 22 de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria en el siguiente sentido:

"No podrá ejercer como administrador la persona que hubiere sido condenada, como autor, cómplice o encubridor por delitos económicos de conformidad a la legislación penal vigente"

JUAN ANTONIO COLOMA ÁLAMOS.

DIPUTADO