Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el sentido de otorgar competencia a los juzgados de policía local para remover a los miembros del Comité de Administración

Boletín N°11052-14

Honorable Cámara:

Tengo a bien someter a la consideración de este H. Congreso Nacional, un proyecto de ley que, en lo esencial, propone que se someta al conocimiento y fallo de los Juzgados de Policía Local la remoción total o parcial de los miembros del comité de administración.

Según el artículo 1° de la ley 19.537 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que establece las normas sobre Copropiedad Inmobiliaria, la regulación del régimen especial de propiedad inmobiliaria tiene por objeto establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

En la actualidad, la normativa que regula el escenario descrito anteriormente, se encuentra contenido tanto en la ley N° 19.537 sobre Copropiedad

Inmobiliaria, en su Reglamento, como también en el Reglamento de Copropiedad que determinen los propios copropietarios, instrumentos normativos que rigen a todos estos en aras a una convivencia sana, con el total respeto tanto a los derechos individuales como colectivos que surjan de una comunidad.

Así mismo, hay que hacer presente, que dichos instrumentos regulan un escenario complejo, toda vez que su deber es mantener la armonía entre comuneros, por lo que tomando en consideración el gran avance en materia inmobiliaria, es indispensable actualizar en forma sistemática la normativa vigente, con el objetivo de mantener la concordancia y armonía de la ley con los tiempos actuales, y así lograr dar soluciones a los distintos requerimientos que son propios de una comunidad.

Sin embargo es dable señalar que los mayores problemas regulatorios se encuentran en los grandes conjuntos habitacionales, toda vez que, en el silencio del reglamento de copropiedad, para lograr aquellos acuerdos que la ley los obliga a discutir en asambleas extraordinarias, se debe cumplir con un quorum altísimo, lo que en la generalidad de los casos no ocurre, tomando especial consideración, como lo señalé anteriormente, la gran cantidad de departamento que actualmente se construyen por edificio.

A mayor abundamiento, no se puede dejar de mencionar los conjuntos habitacionales de veraneo, que

por su naturaleza se hace aún más difícil conformar el quorum necesario para lograr acuerdos o someter decisiones que deben ser expuestos en asambleas extraordinarias, escenarios que deben ser tomados en cuenta por el legislador y por lo mismo es nuestro deber incorporar normas que den solución a cualquier escenario posible.

En efecto el artículo de la ley 19.537 señala: *"Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación."* y agrega: *"Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:..."*

Es así como la norma descrita señala que ciertas materias solo se pueden discutir en asambleas extraordinarias, para lo cual se requiere en primera citación la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes, lo que en la práctica y sobre todo en aquellos conjuntos habitacionales de cuantiosos

departamentos, se convierte en una odisea el cumplir con las asistencias y votos favorables que exige el legislador.

Dentro de los temas a tratar en asamblea extraordinaria y que habitualmente no se logra un acurdo, es la remoción total o parcial del Comité de Administración, situación que genera un gran malestar en la comunidad, tomando en consideración que el Comité tiene la representación de la comunidad, y por lo mismo debe existir una plena confianza entre las partes, y que en caso de quebrarse dicha confianza, lo lógico debiese ser que dicho miembro sea removido, pero al ser un tema a tratar en asamblea extraordinaria, por lo general no se reúnen las mayorías necesarias, por lo que el personero se mantiene en el cargo generalmente hasta el día que decide renunciar. Por lo mismo resulta de suma importancia, que en los casos que no se reúna el quorum necesario para constituir la asamblea extraordinaria o bien no se alcancen los votos suficientes, sea un Juez de Policía Local que, con motivos fundados, determine si procede la remoción de todos éstos o alguno de aquellos.

Es por ello que el motivo de la presente moción es proponer que se someta al conocimiento y fallo de los Juzgados de Policía Local la remoción total o parcial de los miembros del comité de administración, en el caso que algún comunero así lo requiera.

POR TANTO,

El diputado que suscribe viene en someter a la consideración de este Honorable Congreso Nacional el siguiente,

PROYECTO DE LEY

Artículo único: Agréguese una nueva letra D al artículo 33 de la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, lo siguiente:

“Remover total o parcialmente a los miembros del comité de Administración”

JORGE TARUD DACCARETT
Diputado de la República