



jsk/sic
S.93° /368°

Oficio N° 16.014

VALPARAÍSO, 11 de noviembre de 2020

A S.E. LA
PRESIDENTA
DEL
H. SENADO

La Cámara de Diputados, en sesión de esta fecha, ha aprobado el proyecto de ley de ese H. Senado que establece una nueva ley de copropiedad inmobiliaria, correspondiente al boletín N° 11540-14 (S), con las siguientes enmiendas:

ARTÍCULO PRIMERO

ARTÍCULO 1°

Letra B

- Ha reemplazado 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.”.

ARTÍCULO 2°

Número 3, letra a)

- Ha intercalado entre la expresión “fachadas,” y la palabra “muros” los vocablos “cierres perimetrales,”

- Ha sustituido la palabra “estructura” por la frase “elementos estructurales de la edificación”.

Número 9, letra b)



- Ha agregado, 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;"

- Ha eliminado la expresión "ampolletas,".

ARTÍCULO 4°

- Ha incorporado 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.".

AL ARTÍCULO 8°

Letra f)

- Ha agregado 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.".



- Ha incorporado la siguiente letra j), nueva, pasando la actual a ser letra k) y así sucesivamente:

“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.”.

ARTÍCULO 9°

Inciso cuarto

- Ha reemplazado las palabras “se deberá efectuar” por “se deberá realizar”.

Inciso quinto

- Ha sustituido 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”.

ARTÍCULO 14

Inciso primero

- Ha sustituido las palabras “de los” por la frase “de las certificaciones y”.

ARTÍCULO 15

Inciso segundo

- Ha reemplazado 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,".

Inciso cuarto, nuevo

Ha incorporado 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.".

Inciso penúltimo

- Ha incorporado, a continuación de la palabra "foliado", la frase "o digital, que asegure su respaldo fehaciente", y

- Ha agregado luego de la frase "ser firmadas" lo siguiente: "de forma presencial o electrónica".

Inciso final

- Ha reemplazado la palabra "notario" por la frase "ministro de fe de los señalados en el artículo 73".

ARTÍCULO 17

Inciso cuarto

Letra b)

- Ha incorporado entre las palabras "personas" y "jurídicas", la expresión "naturales o".



ARTÍCULO 20

Inciso primero

- En el N° 12, ha añadido después del punto y aparte, que pasa a ser coma, la siguiente frase: "previo acuerdo del comité de administración."

ARTÍCULO 32

- Ha reemplazado 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."

ARTÍCULO 36

Incisos segundo y tercero, nuevos

- Ha incorporado 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.”.

ARTÍCULO 39

Inciso primero

- Lo ha reemplazado 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.”.

Inciso cuarto

- Lo ha sustituido 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.”.

ARTÍCULO 43

- Lo ha reemplazado 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.”.

ARTÍCULO 44

Letra c)

- Ha eliminado las palabras “notario como”.

- Ha agregado a continuación de los vocablos “ministro de fe” la frase “de los señalados en el artículo 73”.

ARTÍCULO 48

Inciso primero

- Ha reemplazado 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”.

Inciso tercero

- Ha intercalado entre los vocablos “de obras” y la frase “las obras” la expresión “municipales”.

ARTÍCULO 55

- Lo ha sustituido 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.”.

ARTÍCULO 59

Inciso final

- Lo ha reemplazado 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.”.

ARTÍCULO 66



Inciso primero

Numeral 2)

- Ha reemplazado la frase "promulgado en 2005 y publicado en 2006," por "de 2006".

- Ha sustituido la expresión "promulgado en 2011 y publicado en" por la expresión "de".

Inciso final

- Lo ha reemplazado 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."

ARTÍCULO 68

Inciso segundo

Letra i)

- La ha sustituido 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."

ARTÍCULO 75

- Lo ha reemplazado 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.”.

ARTÍCULO 77

- Ha reemplazado la palabra “confección” por “elaboración”.

ARTÍCULO 81

- Ha reemplazado la expresión “del condominio” por la frase “de este tipo de condominios”.

ARTÍCULO 83

Inciso primero

- Ha intercalado entre los vocablos “requisito” y “para” la palabra “previo”.

ARTÍCULO 84

Inciso segundo

N° 2

- Ha agregado, 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.”.

Inciso tercero



- Ha reemplazado la frase "en el inciso anterior" por el texto "en este artículo".

ARTÍCULO 86

- Ha sustituido el punto final por una coma, agregándose a continuación la oración "diferenciando entre aquellos que realizan esta labor a título oneroso o gratuito."

ARTÍCULO 87

Inciso segundo

Número 1

- Ha agregado una letra g), nueva, del siguiente tenor:

"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."

ARTÍCULO 89

- Ha intercalado entre las frases "tales como poner en riesgo" y "la seguridad de los ocupantes del condominio" lo siguiente: "la vida o".

ARTÍCULO 90

- Ha reemplazado 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".



NUEVO ARTÍCULO 103

- Ha incorporado 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.”.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO

- Ha intercalado entre la palabra "reglamento" y el punto final que le sigue las palabras "de esta ley".

ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO

- Ha sustituido las palabras "de la presente ley" por "del Registro Nacional de Administradores de Condominios".

ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO

- Ha sustituido la palabra "simple" por la oración "autorizado por alguno de los ministros de fe mencionados en el artículo 73".

NUEVO ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO

- Ha incorporado 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.".

ARTÍCULO SEGUNDO

- Ha reemplazado 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:".

Hago presente a V.E. que los artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44; 46; 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76, 77 y 103,



inciso segundo, todos del artículo primero, fueron aprobados en general por 135 votos afirmativos y, en particular, por 121 votos afirmativos, de un total de 155 diputados y diputadas en ejercicio, dando así cumplimiento a lo establecido en el inciso segundo del artículo 66 de la Constitución Política de la República.

Lo que tengo a honra decir a V.E., en respuesta a vuestro oficio N° 29/SEC/20, de 21 de enero de 2020.

Devuelvo los antecedentes respectivos.

Dios guarde a V.E.

DIEGO PAULSEN KEHR
Presidente de la Cámara de Diputados

MIGUEL LANDEROS PERKIĆ
Secretario General de la Cámara de Diputados