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

BOLETÍN Nº 11.540-14.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentar su segundo informe respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, señora Michelle Bachelet Jeria.

Cabe destacar que, en su momento, la Sala autorizó la apertura de un nuevo plazo para presentar indicaciones en la Secretaría de la Comisión, lapso en el cual se formularon las que se consignan oportunamente. Con el objeto de no variar el número de las originales, se ha asignado a las nuevas una numeración que las intercala en el orden correlativo del articulado de la iniciativa.

En línea con lo expuesto, es preciso señalar que la Comisión, en virtud de lo prescrito en los artículos 17 de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y 27 del Reglamento de la Corporación, resolvió remitir el proyecto a la Comisión de Hacienda. Lo anterior, atendida la aprobación de indicaciones del Ejecutivo en materias de competencia de esta última.

A una o más de las sesiones en que se estudió la iniciativa legal, concurrieron quienes se identifican a continuación. Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el Ministro, señor Cristián Monckeberg; el Subsecretario, señor Guillermo Rolando, y los asesores, señores Manuel José Errázuriz, Gonzalo Gazitúa, Nicolás Gálvez, Cristián Parraguez y Carlos Campos y señora Tania del Fierro; el Jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanas, señor Jorge Alcaíno; la Jefa del Departamento de Atención del Déficit Cualitativo, señora Alejandra Vio; el Jefe del Departamento de Atención a Grupos Vulnerables, señor Carlos Araya; el arquitecto de la División de Desarrollo Urbano, señor Ricardo Leñam; el Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, señor Salvador Ferrer, junto a la analista, señora Claudia Bruna, y los funcionarios de la cartera, señora Daniela Torres y señor Esteban Zúñiga. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: los analistas, señoras Katherine Porras, Antonia Parada y Mikaela Romero y señores Guillermo Álvarez, Víctor Inostroza y Joaquín Simonetti. Del Instituto Nacional de la Juventud de Aysén: la Coordinadora Regional, señora Silvia Leiva. De la Biblioteca del Congreso Nacional: las analistas, señoras Verónica de la Paz y Gabriela Dazarola. De

la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso: la estudiante, señorita Michelle Ortiz. De la Fundación Jaime Guzmán: los asesores, señores Hernán Valenzuela, Tomás de Tezanos Pinto e Ignacio Rodríguez. De la Fundación Chile Mejor: el periodista, señor Javier Carvallo. Del Comité PS: los asesores, señoras Javiera Riquelme y Evelyn Pino y señores Héctor Valladares y Francisco Aedo. Del Comité UDI: la periodista, señora Karelyn Lüttecke. Del Comité PPD: el periodista, señor Gabriel Muñoz. Del Comité DC: la asesora, señora Javiera Cabezas. Del Comité Partido País Progresista e Independientes (Senado): el señor Jonatan Díaz. También estuvieron presentes los siguientes asesores parlamentarios: de la Senadora señora Aravena, doña Tania Cabezas, doña Francisca Phillips, doña Karen Unda, doña Sofía Huneeus y don Rodrigo Benítez; de la Senadora señora Ebensperger, don Patricio Cuevas; del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia; del Senador señor Navarro, don Claudio Rodríguez, don Juan Briones, don Rodrigo Pinto, don José Méndez, don David Blanco, don José Pérez y don Roberto Santa Cruz; del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona y don Sebastián Puebla; del Senador señor Soria, don Cristián Beltrán y don Alejandro Osorio; del Senador señor Letelier, doña Elvira Oyanguren; del Senador señor García, don Rodrigo Munita, y del Senador señor Prohens, doña Camila Briones.

Asistieron, especialmente invitadas, las siguientes personas. Del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local: la Vicepresidenta, Magistrada señora Viviana Muñoz, y la asesora, señora Lorena Escobar. Los ex Presidentes de esa entidad: señores Cristián Arévalo (Juez del Segundo Juzgado de Policía Local de Pudahuel) y Alejandro Cooper (Juez del Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes). De la Cámara Chilena de Centros Comerciales A.G.: su Presidenta, señora Katia Trusich; la Gerente de Comunicaciones y Contenido, señora Carolina Alid; la Gerente de Estudios y Asuntos Gremiales, señora Carolina Garrido, y el asesor legal, señor Christian Acuña. De Carabineros de Chile: el Prefecto de Seguridad Privada, O.S.10., Coronel Raúl Agurto, y la asesora jurídica, Capitán Pamela Carrasco. De la Junta Nacional de Bomberos de Chile: el asesor jurídico, señor Fernando Recio; el Tercer Comandante del Cuerpo de Bomberos de Santiago, señor Ivo Zuvic, acompañado por el periodista, señor Fernando García; el Tercer Comandante del Cuerpo de Bomberos de Ñuñoa, señor Juan Quevedo, y el arquitecto y bombero, señor Gonzalo Rudolphy. De la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior y Seguridad Pública: el Subdirector Nacional, señor Cristóbal Mena. Del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G.: el Presidente, señor Sergio Román; el Gerente General, señor Sebastián Ruiz; el abogado asesor, señor Boris Lallemand, y el Director, señor Andrés Troncoso. De la Asociación Chilena de Municipalidades: el Presidente de la Comisión de Vivienda, Alcalde de Independencia, señor Gonzalo Durán; el Subsecretario Ejecutivo, señor Miguel Moreno; el Jefe del Departamento de Edificación de la Municipalidad de Independencia, señor Carlos Ramírez, y los asesores jurídicos, señora Marcia González y señor Marcelo Mesa. De la Asociación

de Municipalidades de Chile: la abogada, señora Graciela Correa, y la Directora de Obras Municipales de Colina, señora Ángela Prado. De la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile: el Presidente, señor Agustín Pérez, y el Secretario, señor Yuri Rodríguez. De la Unión de Condominios Sociales de Viña Del Mar: el Presidente, señor Iván Mardones; la Secretaria, señora Dora Opazo; la Tesorera, señora Margarita Ibáñez, y la Directora, señora Trinidad Erazo. De la Fundación Urbanismo Social: la Directora de Gestión Urbana, señora Camila Ramírez, y el Director Regional del Maule, señor Rodrigo Hernández. De la Cámara Chilena de la Construcción: su Presidente, señor Patricio Donoso; el Subgerente de Asuntos Regulatorios, señor Gonzalo Bustos, y el Coordinador de Vivienda y Urbanismo, señor Tomás Riedel. Del Colegio de Arquitectos de Chile A.G.: el Director Nacional, señor Jorge Guzmán. De la Municipalidad de Peñalolén: la asesora urbanista, señora Gabriela Soto. De la Municipalidad de Quilicura: el asesor urbanista, señor Claudio Aliaga; la Encargada de la Oficina de Vivienda, señora Denisse Echeverría, y la abogada de esa Oficina, señora Paulina Allende.

Es del caso señalar que la Federación de Empresas de Turismo (FEDETUR) hizo llegar sus observaciones al proyecto, por escrito.

Los documentos acompañados fueron debidamente considerados por los miembros de la Comisión y se contienen en un anexo único, adjunto al original de este informe. Tales antecedentes quedan a disposición de las señoras y señores Senadores en la Secretaría de la misma y, en lo pertinente, en la página web institucional.

- - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

Los siguientes preceptos tienen carácter orgánico constitucional: artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44; 46; 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76 y 77.

Lo anterior, en virtud de lo establecido en las normas constitucionales identificadas a continuación:

- Artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44 y 46, en relación con el artículo 77 de la Ley Suprema.

- Artículos 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76 y 77, 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.

Sobre el particular, cabe destacar que, oportunamente -y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional-, el Senado solicitó el parecer de la Excelentísima Corte Suprema, respecto del artículo 10, inciso cuarto, y del artículo 44 del proyecto de ley en estudio, por ser normas que dicen relación con la organización y atribuciones de los tribunales de justicia. Por su parte, esta Comisión, en su momento, pidió la opinión de ese Alto Tribunal, en cuanto a los artículos 45 (cuyo contenido, en lo pertinente, se trasladó al artículo 6°, como inciso final) y 46 de la iniciativa legal en análisis, por encontrarse en la misma situación descrita precedentemente.

La Corte emitió su pronunciamiento mediante Oficio Nº 25-2018, de fecha 30 de enero de 2018, siendo tenido presente por los miembros de la Comisión al considerar los preceptos correspondientes. Tal documento se encuentra disponible en la página web del Senado.

Posteriormente, y en atención a que el texto de una de las normas consultadas, a saber, el inciso cuarto del artículo 10, se sustituyó durante el debate en particular, éste fue puesto nuevamente en conocimiento del Máximo Tribunal, cuya opinión, al momento del despacho de este informe, no se ha recibido.

- - -

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de lo siguiente:

1.- Artículos que no fueron objeto de indicaciones ni modificaciones: 2°, números 2), 3) -letras b), d) y e)-, 4), 6), 10) y 12) -que pasa a ser 13)-; 8°, inciso primero, letras a), f), h), i) y j) -que pasa a ser k)-; 9°, inciso quinto, números 3), 4) y 5); 10, inciso quinto, letra c); 20, números 1), 2), 3), 5), 6), 8), 10), 11) -que pasa a ser 13)- y 12) -que pasa a ser 14)-; 23; 25; 34; 35; 41; 44, letra d); 49; 51, números 1), 2), 3), 4), 5) y 6); 53; 62; 63; 68, inciso segundo, letras b), c), e) y h); 70; 72; 75 y 77.

2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: números 1, 1 bis, 7 bis, 15 bis, 18 bis, 18 ter, 19 bis, 19 ter, 20 bis, 20 ter, 20 quáter, 21 bis, 23 bis, 27 bis, 29 bis, 30 ter, 30 quáter, 30 quinquies, 32, 32 bis, 33, 34, 36, 36 bis, 37 bis, 37 ter, 38, 38 bis, 38 ter, 39 bis, 41 bis, 42, 45, 46, 47, 49 bis, 51 bis, 54 bis, 60, 60 bis, 64 bis, 65 bis, 74 bis, 75 bis, 79 bis, 82 bis, 82 ter, 82 quáter, 85, 88, 90 bis, 90 quáter, 90 quinquies, 91 bis, 91 ter, 95 bis, 96 ter, 97 bis, 101 bis, 102 bis, 102 ter, 104, 106, 106 bis,

107, 108, 111, 118 bis, 118 quáter, 118 quinquies, 118 sexies, 120, 120 bis, 121 bis, 123 bis, 124 bis, 124 ter, 128 bis, 128 quáter, 131, 132, 136, 137, 138, 139 bis, 139 ter, 141 bis, 141 ter, 141 quáter, 142 bis, 142 quáter, 142 quinquies, 145 bis, 146, 147 bis, 147 ter, 149, 150, 152, 152 bis, 152 ter, 153 bis, 161 quinquies y 161 septies.

3.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: números 1 ter, 2, 3, 17, 19, 21 ter, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 30 bis, 32 ter, 35, 38 quáter, 39, 44 bis, 48, 50, 51, 51 ter, 52, 53, 54 ter, 57, 58, 59 bis, 59 ter, 60 ter, 61, 63, 73 bis, 75, 75 ter, 76, 77, 78, 80 bis, 81, 83, 84, 86, 87, 90 ter, 92, 95, 96, 96 bis, 102 quáter, 103 bis, 105, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 117, 118, 118 ter, 119, 121, 124 quáter, 128 ter, 129, 130, 133, 134, 135, 139, 140 bis, 141, 142 ter, 143, 145, 151, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 161 bis, 161 ter, 161 quáter, 161 sexies y 162.

4.- Indicaciones rechazadas: números 29, 41, 59, 62, 74, 93, 94, 103, 142, 144 y 156.

5.- Indicaciones retiradas: números 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 31, 37, 40, 43, 44, 49, 54, 55, 56, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 79, 80, 82, 89, 90, 91, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 116, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 140, 147, 148 y 153.

6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: no hay.

- - -

En forma previa al análisis pormenorizado de las indicaciones presentadas a esta iniciativa legal, **el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo** hizo presente que aquellas formuladas por el Ejecutivo recogen parte importante de los planteamientos manifestados con ocasión del estudio en general del proyecto en esta Comisión, incluidas las respectivas observaciones de la Corte Suprema.

El asesor legislativo del Ministro, señor Gonzalo Gazitúa, precisó que la idea central de esta presentación es dar a conocer los temas que el Ministerio considera que deben ser abordados, por su relevancia, en el tratamiento en particular de esta iniciativa legal. En cada uno de ellos se efectúa un diagnóstico de lo que se detectó como necesidad, cuál es la propuesta del Ejecutivo y, finalmente, algunas observaciones.

Aludió, en primer lugar, al tema relativo a los “condominios de sitios urbanizados, sin edificación”, distinguiendo los conceptos “construcción” y “edificación”. Señaló que el primero es más amplio, porque incluye las edificaciones y las urbanizaciones, en tanto se ha interpretado que el segundo se refiere solamente a lo edificado.

En tal sentido, expresó que el Ejecutivo sugiere reponer las expresiones “construcciones” o “construcción” en aquellas normas en las que el proyecto de ley propone reemplazarlas por las palabras “edificaciones” o “edificación”. Agregó, además, que las indicaciones buscan mantener la redacción actual de la ley N° 19.537, para no innovar en la materia, pues ello implicaría la eliminación de un tipo de condominio (el “B”, conformado por sitios de dominio individual, no edificados).

En cuanto a los “derechos sobre bienes comunes por sectores”, reseñó que el proyecto de ley propone suprimir esa diferenciación y los correspondientes derechos sobre tales bienes.

En ese sentido, sostuvo que el Ejecutivo sugiere que, en el caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, el reglamento pueda establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.

Es por ello que estiman pertinente reponer el texto que la iniciativa legal elimina, en atención a que es una importante herramienta para la adecuada administración y toma de decisiones en proyectos de gran envergadura (con varias etapas o edificaciones).

Finalmente, subrayó que para que este tipo de proyectos puedan desarrollarse por etapas se requiere disponer de reglas claras para su concreción y posterior venta. Deben quedar resueltos los derechos por sectores y las condiciones ofrecidas inicialmente a los compradores no pueden ser modificadas con posterioridad.

El señor Ministro precisó que es conveniente dejar claro que, efectivamente, se pueden fijar derechos comunes por sectores.

El Honorable Senador señor Montes requirió mayor precisión sobre este particular, especialmente porque el tema podría resolverse con otro tipo de normas, eventualmente limitando el número de unidades por condominio.

El señor Gazitúa precisó que la proposición del Ejecutivo, al establecer derechos comunes diferenciados por sectores, permitiría tener una tabla de prorrateo de bienes comunes del edificio, aparte de lo que le corresponde en el condominio en general. Efectivamente, existirían dos tablas, porque que haya sectores no significa que no se tengan derechos sobre otros bienes comunes generales del condominio.

El Honorable Senador señor Montes resaltó que ha observado que el problema real es distinto al descrito en la propuesta del Ejecutivo. En su opinión, el tema radica en la forma de garantizar los derechos. Instó a evaluar con mayor profundidad esta materia.

El Honorable Senador señor Navarro consultó si en cuanto a las áreas verdes o el espacio comunitario establecidos como bienes comunes existe un estándar en relación con su tamaño y características. Al respecto, destacó que, de acuerdo con su experiencia, las dimensiones y particularidades de los bienes comunes son insuficientes y, en general, las constructoras intentan minimizarlos o incorporan áreas que no sirven para cumplir con los objetivos de que se trata.

Finalmente, solicitó que se aclare si hay un parámetro internacional sobre la superficie de metros cuadrados de áreas verdes por habitante o por departamento.

El señor Gazitúa explicó que la superficie de áreas verdes y equipamiento es una materia específica que se regula de distinta manera dependiendo del tipo de condominio.

En los condominios tipo B, el urbanizador tiene obligaciones similares a las de los loteos y debe disponer de la misma superficie señalada, para estos efectos, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En los condominios tipo A, el tema es distinto, ya que el diseño de las áreas interiores y sus servicios es responsabilidad del proyectista, sin perjuicio de que, desde la entrada en vigencia de la Ley de Aportes al Espacio Público, el proyecto deberá realizar las contribuciones acordes a su destino, densidad y superficie.

El señor Ministro precisó que respecto del porcentaje mínimo analizarán si existe alguna norma internacional que lo establezca.

El Honorable Senador señor Montes observó que éste es un tema central que la Ley de Aportes al Espacio Público busca resolver: la disponibilidad de espacios públicos consolidados.

Desde esta perspectiva, manifestó que actualmente se están construyendo varios edificios y en muchos casos el aporte en áreas verdes y equipamiento público no es suficiente, originándose, como consecuencia, una alta demanda de los mismos. En el Llano -comuna de San Miguel-, por ejemplo, existen 125 nuevos permisos de edificación.

Finalizó precisando que, a la espera de la vigencia plena de la Ley de Aportes al Espacio Público, y aprovechando esta instancia, se deberían regular aspectos que avancen en esa dirección.

El Honorable Senador señor Sandoval añadió que el tema de los espacios públicos y su consolidación han marcado a las ciudades en términos generales. Resaltó la importancia de este debate, ya que entrega la posibilidad de corregir y mejorar diversos aspectos que forman parte de una queja permanente de los habitantes en materia de construcción.

Recordó que en los antiguos loteos la plazoleta era el lugar central en la vida de la comunidad y ahora se ha transformado en un sitio sin destino. Insistió en que se debe aprovechar esta instancia para reformar los espacios públicos en las poblaciones, particularmente de los sectores más segregados en nuestras ciudades.

El señor Ministro señaló que la Ley de Aportes al Espacio Público entrará en plena vigencia, aproximadamente, en dos años. En tal sentido, expresó su disposición a evaluar una norma transitoria en el proyecto en análisis. Observó que ella podría plantearse en la misma lógica de la citada ley, de tal forma que no entren en conflicto.

A su turno, y en relación con el “cobro de gastos comunes e intereses”, **el señor Gazitúa** explicó que el proyecto de ley señala que el crédito por deudas de gastos comunes debe gozar de un privilegio de primera clase, pese a que la ley vigente establece que es de cuarta clase. Al respecto, añadió que a través de una indicación se propone reestablecer que el crédito por deudas de gastos comunes goza de un privilegio de cuarta clase, conforme al artículo 2481 del Código Civil.

Ahondó señalando que el MINVU no estima adecuado efectuar una modificación en la prelación de créditos y que, además, la Corte Suprema hizo presente que no le parecía pertinente asimilar las deudas por gastos comunes a los créditos de primera clase.

El Honorable Senador señor Montes planteó, a su turno, la pertinencia de buscar un mecanismo para inducir el pago de los gastos comunes. Al respecto, explicó que, por ejemplo, en la legislación argentina se permite el corte de varios servicios básicos en el evento del no pago y que en Chile solo se autoriza en lo tocante al servicio eléctrico. Insistió en que el sistema actual no funciona adecuadamente y genera problemas.

En lo relativo a la “impugnación del reglamento de copropiedad”, **el señor Gazitúa** observó que el proyecto de ley establece que el juez puede declarar la nulidad de sus disposiciones, pero también

podría modificar directamente normas del reglamento por encima de un acuerdo de voluntades de los copropietarios. Al respecto, expresó que el Ejecutivo considera que se debe eliminar tal posibilidad.

Finalizó señalando que, si bien esta materia buscaba ser una innovación en el proyecto, la Corte Suprema hizo presente que no le parecía pertinente que el juez modificara el reglamento de copropiedad, pues éste corresponde a un acuerdo de voluntades entre privados.

El señor Ministro explicó que un copropietario está facultado para solicitar la nulidad del reglamento si este adolece de vicios; sin embargo, no corresponde que el juez dicte un nuevo reglamento. Lo que señala la Corte Suprema es que producida la nulidad el efecto es que lo actuado se retrotrae al estado anterior, es decir, no hay reglamento. Entonces será responsabilidad de la asamblea aprobar uno nuevo o proponer la modificación de la parte que se declaró nula.

El Honorable Senador señor Montes agregó que, no obstante aquello, el juez debe mantener la facultad que se le entrega en otras disposiciones de esta ley para obligar a los copropietarios a resolver el problema.

El Honorable Senador señor Navarro recordó un fallo reciente de la Corte Suprema que se refería a la prohibición de la tenencia de animales domésticos al interior de las viviendas. En ese sentido, informó que la Corte ha señalado que un reglamento no puede limitar el derecho de propiedad. Manifestó su preocupación por las personas que han sido sancionadas en este ámbito.

El señor Gazitúa explicó que el Ejecutivo no hace una mención específica a las mascotas y que debiera ser en el reglamento donde se establezcan las condiciones de su tenencia, obviamente, evitando discriminaciones arbitrarias, ya que, de haberlas, podrán ser impugnadas por la vía judicial.

Respecto a lo concerniente a la “consulta escrita por materias de asamblea extraordinaria”, añadió que, si bien el proyecto de ley mantiene y simplifica la consulta escrita, elimina la excepción que permite que los condominios de viviendas sociales puedan efectuar, además, este tipo de consultas acerca de determinadas materias que requieren de una asamblea extraordinaria. En este sentido, la propuesta del Ejecutivo sugiere reponer tal posibilidad.

Puntualizó que las materias adicionales que podrían ser objeto de consultas por escrito son: cambio de destino de unidades; alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades;

construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino, y derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común u otras formas de aprovechamiento.

En lo que atañe a los bienes comunes, **el Honorable Senador señor Montes** manifestó su preocupación en relación con las consultas por escrito en los condominios de viviendas sociales y el uso que podría darse a esa herramienta. Señaló que la norma no debería autorizar situaciones como, por ejemplo, construir un local comercial en un área verde o cambiar el destino de la sede social. Hizo ver que es una práctica que se está utilizando muy frecuentemente y que, en su opinión, afecta el patrimonio de la comunidad.

El señor Gazitúa expresó que analizarán tal circunstancia para evitar que se produzcan problemas de esa naturaleza.

Seguidamente, y en relación con “materias de asamblea extraordinaria en el reglamento”, **el aludido representante del Ejecutivo** explicó que el proyecto de ley propone eliminar la posibilidad de no exigir asamblea extraordinaria cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que regulen ciertas materias que la requerirían, especialmente porque estarían vinculadas al uso o la constitución de derechos sobre bienes comunes, por lo que debieran siempre someterse a decisión de la asamblea.

Precisó que estiman necesario reestablecer esta posibilidad, pero con modificaciones de redacción que acoten su alcance únicamente a las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, que no involucren modificaciones en los derechos sobre los bienes comunes y a la constitución de derechos de uso y goce exclusivo respecto de estacionamientos para personas con discapacidad.

Agregó que las normas especiales en el reglamento de copropiedad pueden estar concebidas en beneficio de todos los copropietarios y del condominio en general, por lo que dejarlas siempre sometidas al acuerdo de la asamblea podría ser una medida contraria a los objetivos que se pretende alcanzar con este proyecto; esto es, simplificar la administración y toma de decisiones entre los copropietarios.

Ejemplificó la propuesta señalando la posibilidad de que el reglamento establezca derechos como el uso de los estacionamientos para discapacitados o que regule las futuras ampliaciones.

El Honorable Senador señor Montes señaló que el problema con las ampliaciones de las unidades de un condominio dice relación con cómo se distribuye el remanente de constructibilidad disponible. Esto no está resuelto y ha provocado que, en general, las ampliaciones no

estén regularizadas y sean una fuente de permanente conflicto. Sugirió evaluar esta situación y buscar una solución para resolverla.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó qué sucede con los estacionamientos exclusivos en el evento de que el ocupante fallece. Precisó que es un aspecto que se debe abordar, ya que hay familias que creen que son de ellos. Razonó que sería adecuado estipular que en caso de fallecimiento queda a disposición del condominio.

El señor Gazitúa explicó que los derechos de uso y goce exclusivo están asignados a las unidades y no a las personas; sin perjuicio de que la comunidad tiene la potestad de revertir el uso y goce en cualquier momento mediante el procedimiento establecido.

Luego, y en cuanto a la “fusión de viviendas sociales colindantes”, manifestó que el proyecto de ley propone eliminar la posibilidad de que tal fusión, cuando la obra sea financiada con recursos públicos, requiera únicamente la autorización de los propietarios de las viviendas a fusionar.

Al respecto, expresó que sugieren reestablecer la disposición, actualmente vigente, que permite unir viviendas sociales únicamente con la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar, ya que si no se contemplara esta opción se requeriría del acuerdo de la asamblea de copropietarios, lo que podría afectar de manera directa aquellas iniciativas destinadas a revertir el déficit cualitativo de viviendas, mediante la fusión de unidades de baja superficie.

El Honorable Senador señor Navarro reseñó un ejemplo en aplicación de esta norma, recordando que en el caso de Michaihue o Boca Sur, en la Región del Bío Bío, la fusión de departamentos que son muy pequeños era la mejor opción; no obstante aquello, representó su inquietud en cuanto a si esta figura será capaz de mantener el equilibrio entre los intereses de las familias y la comunidad.

El Honorable Senador señor Sandoval aludió a su experiencia con viviendas de poca superficie e hizo hincapié en la necesidad de contemplar alternativas que permitan el crecimiento de las unidades. En esa línea, reflexionó que la manera en que se ha resuelto el tema de las ampliaciones es una situación poco apropiada.

El Honorable Senador señor Montes señaló que, si bien comparte lo expresado por el Senador señor Sandoval, la tendencia mundial actual es que las personas vivan solas en espacios pequeños, que para nuestra cultura pueden considerarse irracionales, como es el caso de Japón. Es esencial, afirmó, no cerrarnos a esa opción que puede ser adecuada en determinadas situaciones.

En otro orden de cosas, expresó que es necesario que la redacción de esta disposición sea precisa de tal forma que quede claramente establecido que en el evento de unir dos departamentos no se pueden afectar partes estructurales de los edificios.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó estar de acuerdo en contemplar una norma relativa al cuidado de la estructura de la edificación y la correspondiente aprobación por parte de la dirección de obras municipales.

Posteriormente, y en cuanto al “cuidado de los bienes de dominio común”, **el representante del Ejecutivo** expresó que el proyecto de ley omite mencionar ciertas funciones del administrador relacionadas con dicha tarea en materias relativas a: los sistemas de emergencia, las redes de telecomunicaciones, la fiscalización del cumplimiento de la normativa de gas, y la mantención y certificación de ascensores; es por ello que se considera adecuado reestablecer o incorporar lo consignado, vía indicación, en aras del mejor resguardo de los aludidos bienes.

En lo que respecta a “la rendición de cuentas por parte del administrador”, explicó que la redacción del proyecto de ley, en cuanto a la periodicidad con que debe cumplir con esa obligación y ante quién debe hacerlo, es algo confusa.

Es por ello que se sugiere una modificación, estableciendo que el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su administración ante el comité de administración, en forma mensual, y ante la asamblea de copropietarios, en las asambleas ordinarias semestrales y al término de su gestión.

La Honorable Senadora señora Aravena insistió en la necesidad de la existencia de un ente independiente con carácter contralor al que se le rinda cuenta de las actuaciones del administrador a través, por ejemplo, de libros contables, documentos, comprobantes y recibos de pagos de obligaciones fiscales u otras, una vez al año. Si así fuera, ciertamente habría un nivel de resguardo y cuidado mayor.

El Honorable Senador señor Montes expresó que en muchos condominios se pierden los documentos donde constan los acuerdos y, por ese motivo, es necesario buscar una instancia de respaldo para mantener la continuidad en la gestión de aquéllos.

En lo relativo a las “subadministraciones”, **el señor Gazitúa** explicó que es pertinente consagrar reglas que faciliten la administración y toma de decisiones en grandes proyectos que se

desarrollan por etapas o que contemplan varios sectores o edificaciones colectivas. Se requiere precisar el límite para exigir subadministraciones.

Al respecto, proponen que los condominios con más de 200 viviendas constituyan subadministraciones, para una o más de las edificaciones colectivas que los componen o para los sectores en los que se dividan. Con todo, si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades, con un único acceso al espacio público, aquéllas no serían necesarias.

Finalmente, recalcó que la obligación de establecer subadministraciones debe facilitar la administración del condominio, por lo que ha de existir una excepción para aquellos grandes proyectos que funcionen de manera unitaria.

El Honorable Senador señor Montes recordó que en el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria se estableció que el máximo de unidades en los condominios de viviendas sociales es de 150. Esta disposición, afirmó, se debe conservar.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo precisó que respecto de esos condominios se mantiene la limitación y que solamente se busca resolver el caso de un edificio que teniendo más de 200 unidades cuente con una sola administración.

En relación con el “volumen de aire e instalaciones de gas”, **don Gonzalo Gazitúa** señaló que el proyecto de ley no contempla normas relativas a las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible ni respecto de las alteraciones de las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, como si lo hace el artículo 14 bis de la ley vigente. Es por ello que estiman necesario reponer el contenido de la citada disposición.

En la misma línea, añadió que no debieran eliminarse normas que buscan resguardar la seguridad del condominio y de sus residentes, menos si implican la ejecución de obras por parte de personas especialistas que deben estar autorizadas por una autoridad técnica, como la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Respecto de las “alteraciones de bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo”, mencionó que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria contempla una norma que se presta a confusión en cuanto a si las obras ejecutadas en aquéllos requieren autorización de la asamblea o pueden ser visadas directamente por la dirección de obras municipales (DOM). El proyecto de ley propone eliminar la mención a la DOM.

Precisó que el uso y goce exclusivo, en principio, no autorizaría para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes o para cambiar su destino, pero en opinión del Ejecutivo la norma debiera contemplar la posibilidad de realizarlas si así lo autoriza la asamblea y se cuenta con el correspondiente permiso, eventualmente de la DOM.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó si los estacionamientos de visitas son bienes comunes y cómo está regulado el número requerido.

El señor Gazitúa manifestó que la exigencia de estacionamientos de visitas es una norma urbanística que está regulada en los planes reguladores comunales y que cumple con las disposiciones de la propia Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El Honorable Senador señor Navarro consultó si con acuerdo de la asamblea se podría establecer que una determinada área sea asignada a estacionamientos de visitas, ya que son bienes comunes.

El señor Gazitúa explicó que sería de las materias a tratar en asamblea extraordinaria con quórum reforzado, porque altera tales bienes.

El Honorable Senador señor Montes expresó que éste era un tema conflictivo en los condominios de viviendas sociales, puesto que no se estableció la obligación de contar con estacionamientos. Posteriormente, se agregó una disposición que exigió uno por cada dos unidades; sin embargo, actualmente, esto no es suficiente.

En relación con la “suspensión de servicios por deudas de gastos comunes”, **el señor Gazitúa** explicó que actualmente la ley contempla que se puede suspender o solicitar la suspensión del servicio eléctrico de aquellas unidades que tengan tres cuotas de gastos comunes impagas. El proyecto de ley plantea que también se puedan suspender los de telecomunicaciones y de gas.

Al respecto, precisó que estiman pertinente ampliar los servicios que se pueden suspender, pero solo uno a la vez, ya que la suspensión simultánea de más de un servicio básico podría ser una sanción excesiva; sin embargo, añadió que no parece pertinente incluir el servicio de agua, como se propone en una indicación parlamentaria.

El Honorable Senador señor Navarro consultó cómo se resguarda el bien común en el caso de la compraventa de una unidad que mantenga una deuda de gastos comunes o de servicios básicos. Sugirió que se establezca algún mecanismo que solucione esta situación.

El señor Ministro explicó que la normativa vigente señala que las deudas de gastos comunes o de servicios básicos están vinculadas a la propiedad, por tanto, es el adquirente quien asume la responsabilidad. Sin perjuicio de ello, se comprometió a buscar alternativas que permitan establecer mecanismos para informar la existencia de este tipo de deudas al momento de efectuarse las transferencias.

El Honorable Senador señor Montes añadió que lo señalado puede ser una alternativa en los casos de compraventa; sin embargo, existen propietarios habitando las unidades que simplemente no pagan nada -ni gastos comunes, ni contribuciones, ni las cuotas correspondientes a los servicios básicos- y los mecanismos para exigir el cumplimiento de estas deudas son poco efectivos. Se explayó mencionando que existen legislaciones que consideran estas deudas como pasivos, las que se acumulan y pueden originar un proceso para ejecutar la propiedad. Sería adecuado analizar una solución más efectiva, aspecto imprescindible para el funcionamiento del sistema.

En lo que respecta al “plan de emergencia”, **el señor Gazitúa** señaló que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria ya contempla una norma sobre el particular. La iniciativa en debate propone puntualizar que el primer plan debe confeccionarlo el titular del proyecto, lo que es pertinente; sin embargo, podrían hacerse otras precisiones para hacerlo más efectivo y útil.

Es necesario, afirmó, que el plan de emergencia sea fácilmente entendible, incorporando, por ejemplo, símbolos y señalizaciones de uso universal y que sus actualizaciones consideren a las personas con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante que resida en el condominio.

Finalmente, destacó la necesidad de que el plan exista antes de que ingresen los residentes del edificio, que pueda ser entendido por éstos y que sea efectivo para hacer frente a situaciones de emergencia, lo que implica mantenerlo actualizado y en poder de Carabineros de Chile y Bomberos.

La Honorable Senadora señora Aravena planteó que, además, se debería establecer una frecuencia de actualización del referido plan. Sugirió, asimismo, que se agregue que en caso de modificación en la tenencia de la propiedad se deba informar al nuevo ocupante de este plan, así como mantener un registro respecto de condiciones particulares de algunos habitantes que pudieran ser relevantes en caso de evacuación.

El señor Gazitúa explicó que la ley exige que la actualización sea anual y que buscarán los mecanismos para que aquello se haga de forma adecuada y la información esté permanentemente disponible.

El Honorable Senador señor Montes precisó que en la ley se contemplan ciertos estándares para el uso de combustibles; en ese sentido, manifestó su preocupación por la situación que afecta a algunos conjuntos de viviendas sociales en los cuales la única forma de abastecimiento es mediante cilindros de gas. Solicitó se aclare este punto y se estudien alternativas de solución.

El Honorable Senador señor Navarro recordó que en materia de plan de emergencia se discutió la posibilidad de que esta información fuese enviada a Bomberos y a Carabineros de Chile. Consultó cómo se espera que se ponga a disposición de esas instituciones la información para que realmente sea de utilidad, en caso de una emergencia.

El Honorable Senador señor Sandoval expresó su preocupación por la resolución de este problema y cómo lograr que la información cumpla la utilidad que se le está asignando. Observó que lo más aconsejable y pertinente es que sea el administrador, o quien corresponda, quien disponga de ella, idealmente en el acceso del edificio.

El señor Gazitúa sugirió que esta materia se norme en el reglamento de la ley.

La Honorable Senadora señora Aravena propuso que se disponga de una plataforma digital que cuente con la información necesaria, de modo de facilitar el acceso a la misma.

En cuanto al “arbitraje como mecanismo de solución de conflictos”, **el señor Gazitúa** precisó que el proyecto de ley no señala la calidad del árbitro, por lo que debería entenderse que sería de derecho; en cuanto a su designación, establece que debe acordarse por la asamblea de copropietarios. Al respecto, la Corte Suprema objetó estas dos materias.

Es por ello que el Ejecutivo propone que tal designación se efectúe de consuno por las partes (pues una de ellas podría ser la asamblea), quienes también debieran establecer si el árbitro será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro debiera ser arbitrador, correspondiendo su designación al juez de letras competente.

Respecto de la “continuidad del espacio público y la conectividad”, **el representante del Ejecutivo** señaló que el proyecto de ley propone una nueva norma destinada a controlar o minimizar la tendencia a generar grandes condominios cerrados que dificultan la movilidad y que

muchas veces generan sectores de alta segregación socio-espacial. Además, establece que los condominios de más de 20.000 metros cuadrados deben garantizar la continuidad del espacio público, incluyendo vías públicas que generen sectores que no excedan esa superficie.

Sobre esta materia, el Ejecutivo propone eliminar una de las exigencias relativas a la continuidad del espacio público, esto es, la relativa a la distancia máxima de 200 metros entre las vías públicas. Asimismo, sugiere excluir la posibilidad de que el plan regulador comunal establezca una superficie inferior a 20.000 metros cuadrados en la comuna respectiva.

Finalmente, observó que la exigencia de una distancia máxima entre intersecciones puede complejizar en exceso el diseño de los condominios.

El señor Ministro explicó que lo que se pretende es que no se construyan condominios de más de dos hectáreas que restrinjan la conectividad urbana. Señaló que le parece adecuado este límite; sin embargo, en opinión del Ministerio no es necesario precisar una distancia específica para que esto se cumpla.

El Honorable Senador señor Montes expresó que, según entiende, todos los condominios tienen que respetar las condiciones que establezca el plan regulador respectivo. Precisó que la reglamentación es pertinente para los condominios emplazados en zonas no reguladas adecuadamente. En tal sentido, manifestó su preocupación por lo que ocurre en las áreas rurales en donde, si bien no debiera haber condominios, la parcelación del suelo está provocando graves problemas que hay que abordar.

El señor Ministro advirtió que existe consenso respecto de limitar el tamaño e impedir los grandes condominios de viviendas sociales. Afirmó que analizarán el tema del distanciamiento entre calles.

El señor Gazitúa consignó que la regla general debiera ser que el plan regulador comunal establezca el uso del suelo habitacional y las afectaciones de utilidad pública para las vías que serán necesarias; sin embargo, muchas veces esto no es así y condominios de gran extensión producen daños en la conectividad y movilidad de las ciudades. Dado tal escenario, estas normas pretenden evitar que se produzcan conflictos, garantizando vías públicas que permitan un adecuado desarrollo urbano.

El Honorable Senador señor Montes aclaró que, efectivamente, donde hay plan regulador comunal no existen problemas y

que éstos ocurren en territorios que no cuentan con sus instrumentos de planificación.

En lo relativo a la “cesión de las vías que dan continuidad a la trama vial”, **el señor Gazitúa** explicó que, por regla general, los condominios deben ceder al dominio público únicamente aquellas que estén contempladas en el plan regulador. Las otras quedan como bienes comunes; no obstante, se requiere precisar que también debieran cederse las vías que permiten garantizar la continuidad de la trama vial.

Al respecto, puntualizó que habría que establecer que las vías que se incluyan para garantizar la continuidad de la trama vial deben cederse al dominio nacional, pues corresponden a circulaciones destinadas al uso público. Es similar a las cesiones obligatorias que hay que hacer en los loteos.

Seguidamente, y en lo relativo a la “compensación de las exigencias de cesión”, **el representante del Ejecutivo** observó que la ley contempla que cuando las superficies a ceder por áreas verdes son inferiores a 500 metros cuadrados, pueden ubicarse en otros terrenos o compensarse su valor en dinero, previo acuerdo con la municipalidad; lo mismo respecto de las cesiones para equipamientos, independiente del tamaño. Con todo, puntualizó, esto no aplica para condominios de viviendas sociales.

Como el proyecto de ley elimina estas posibilidades de compensación se propone reponerlas, pero los recursos que reciba la municipalidad únicamente los podrá invertir en la ejecución de nuevas áreas verdes u obras de equipamiento. Destacó que de mantenerse estas opciones se visualizará la materialización de mejores áreas verdes y equipamientos que los que se obtendrían si cada condominio cumple estrictamente, en su terreno, tales obligaciones.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que es importante considerar la situación de los condominios de viviendas sociales y que esta norma no permita que se disminuya aún más su equipamiento.

El señor Gazitúa aclaró que esos condominios no podrán compensar su obligación de áreas verdes por dinero, con el objetivo de consolidar esta exigencia.

El Honorable Senador señor Montes expresó que sería conveniente disponer de información que ilustre cómo ha funcionado este aspecto en diversas comunas.

El señor Ministro precisó que estudiarán si es mejor dejar establecida la necesidad de consolidar un área verde y no hacerlo mediante el aporte de recursos.

El Honorable Senador señor Montes señaló que, en su opinión, esto solo podría efectuarse en el caso de que el aporte se destine a un proyecto identificable.

En relación con el "límite de tamaño de los condominios de viviendas sociales, **el señor Gazitúa** manifestó que el proyecto contempla eliminar la norma que establece que el reglamento de la ley fijará la cantidad máxima de unidades; sin embargo, el Ejecutivo estima pertinente reponer esa posibilidad, según las características y formas de administración.

Añadió que, si bien la eliminación de tal facultad podría justificarse en la nueva obligación de establecer subadministraciones, estiman que igual debiera mantenerse la posibilidad de limitar el tamaño máximo de dichos condominios, pues ello dice relación con otras materias, como evitar que se generen extensas zonas con viviendas sociales, sin integración.

El Honorable Senador señor Montes resaltó la relevancia de saber cómo se aplica este parámetro en los casos de condominios sujetos al programa de integración social. Señaló que, en su opinión, se deben analizar, con mayor detenimiento, los alcances sobre este particular.

A propósito de la "asesoría municipal a condominios de viviendas sociales", **don Gonzalo Gazitúa** mencionó que, en relación con ellos, la ley ya establece una serie de obligaciones, las que estiman adecuado mantener, pero efectuando algunas modificaciones de redacción que permitan aclarar la forma en que puede prestarse dicha asesoría.

En ese sentido, explicó que es necesario precisar que las municipalidades pueden celebrar convenios con otras instituciones, públicas o privadas, a fin de realizar los trámites requeridos para apoyar a los condominios de viviendas sociales en su buen funcionamiento, incluida la asesoría para el cobro judicial de los gastos comunes adeudados y para que conjuntos de viviendas construidos antes de la entrada en vigencia de esta ley puedan acogerse a sus disposiciones.

Finalmente, recordó que las modificaciones de redacción buscan recoger observaciones formuladas durante la discusión en general del proyecto de ley en esta Comisión.

En cuanto a la “supervigilancia de las SEREMI de Vivienda y Urbanismo”, **el señor Gazitúa** señaló que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y el proyecto de ley contemplan que corresponde al MINVU, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir instrucciones relacionadas con la aplicación de esta regulación, pero no establecen el deber de supervigilancia por parte de las SEREMI ni la posibilidad de resolver reclamaciones en contra de las actuaciones de las DOM, como sí se consigna en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las obligaciones allí fijadas.

En ese contexto, expresó que se propone contemplar que dichas SEREMI supervigilen las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por las DOM, rigiéndose por el mismo procedimiento contenido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para tales efectos.

Resaltó que tal regulación recoge observaciones formuladas durante la discusión en general del proyecto de ley en esta Comisión, referidas a la necesidad de que alguien ejerza un rol de supervigilancia respecto de las copropiedades. Se acota la función de las SEREMI a lo relacionado con ejecución de obras, otorgamiento de permisos por las DOM y otras materias vinculadas.

En lo tocante a la “aplicación de la ley y la necesidad de adaptar reglamentos”, **el representante del Ejecutivo** explicó que el proyecto establece la derogación de la ley N° 19.537; sin embargo, falta precisar qué ocurrirá con los condominios actualmente sujetos a la misma.

Sobre el particular, proponen contemplar que la nueva normativa se aplique a los condominios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los que tendrán el plazo de un año para adaptar sus reglamentos de copropiedad. Es necesario, acotó, consagrar una regla que precise, de mejor manera, cómo se aplicarían las nuevas disposiciones a los condominios existentes.

En una sesión posterior, **el Honorable Senador señor Montes** manifestó su interés en conocer cuál será la instancia del Estado que abordará los problemas y realidades de las copropiedades a lo largo de todo Chile. Recordó que los miembros de la Comisión han propuesto distintas alternativas de institucionalidad, por lo que es necesario un pronunciamiento por parte del Ejecutivo.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que existe una preocupación transversal entre los integrantes de la

Comisión, respecto de la pertinencia de contar con un órgano que apoye y fiscalice a los condominios, aspecto que resulta indispensable y central para la implementación de la nueva ley.

En relación con la fiscalización de las copropiedades y la necesidad de que exista un órgano que ejerza un rol de supervisión, **el asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa**, reiteró lo ya expresado, en orden a que el Ejecutivo, a través de una indicación, propone que las SEREMI de Vivienda y Urbanismo supervigilen el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas en materia de copropiedad inmobiliaria; ello, con miras a resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los directores de obras municipales, rigiéndose por el mismo procedimiento contenido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Respecto de los conflictos que se suscitan entre los copropietarios, advirtió que los municipios cuentan con potestades para abordarlos, ya sea mediante mecanismos de conciliación, solución de controversias o ante el juez de policía local.

El Honorable Senador señor Montes insistió en que, no obstante existir organismos con responsabilidades sobre la materia, el modelo actual no está funcionando adecuadamente. Agregó que el rechazo a la creación de una superintendencia en distintas oportunidades se ha debido principalmente al costo que representa.

En cuanto a las principales fuentes de conflictos en los condominios de viviendas sociales, resaltó que una de ellas es el no pago de gastos comunes, que aún no tiene un tratamiento específico. Otras son los ruidos molestos, los animales, las plantas en la caja escala, los estacionamientos, etc. Al respecto, hizo ver la importancia de regularlas para darles una pronta solución.

En lo relativo a asignar a las SEREMI de Vivienda y Urbanismo las responsabilidades mencionadas, hizo presente que dichas reparticiones ya tienen dificultades para resolver problemas que se suscitan entre los vecinos y el municipio. Precisó que, de acordarse el traspaso de estas obligaciones, al menos se las debiera dotar de una estructura que les permita cumplir adecuadamente el nuevo rol.

Seguidamente, **la Comisión acordó oficiar a la Asociación de Municipalidades de Chile y a la Asociación Chilena de Municipalidades,** solicitando se informe acerca de cuántos municipios cuentan con oficinas constituidas y en funcionamiento, dedicadas a facilitar la solución de conflictos que surjan en el ámbito del régimen de copropiedad establecido en la ley N° 19.537.

La Honorable Senadora señora Aravena expresó que, si bien lo ideal es que exista una superintendencia, de atribuírsele responsabilidades a las SEREMI, éstas deberían ser reforzadas para que efectivamente puedan cumplir las nuevas funciones.

El Honorable Senador señor Navarro puntualizó que tanto las SEREMI como los SERVIU están colapsados, aún siguen contando con el mismo personal y no son organismos que tengan capacidad ociosa para asumir más responsabilidades.

En su momento, **la Comisión acordó oficiar al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo,** a fin de que considere la posibilidad de contemplar, dentro del marco del proyecto en debate, el establecimiento de un órgano superior que asuma la fiscalización y coordinación en el ámbito de los condominios y vele por la resolución de los conflictos que se dan en su interior.

Oportunamente, y en línea con lo consignado, **el Honorable Senador señor Montes** destacó la importancia de perfeccionar esta iniciativa legal tanto en lo relativo a gobernanza interna, como en la interrelación de los proyectos con su entorno. Hizo ver que esta forma de dominio será predominante en los próximos años, por lo que la ausencia de normas adecuadas augura un escenario complejo.

Por otro lado, **el Honorable Senador señor Letelier** señaló que, en materia de condominios de viviendas sociales, uno de los temas pendientes dice relación con la responsabilidad del pago de los servicios básicos de las áreas comunes, particularmente el alumbrado. Recordó que es un tema que se ha abordado en otras instancias, pero que aún subsiste. Requirió la realización de un estudio sobre la posibilidad de que los municipios puedan destinar recursos para este efecto.

Además, manifestó su preocupación, pues en algunos de ellos todavía perdura la práctica de instalar remarcadores para la medición de los consumos. Ésta, puntualizó, es una modalidad que genera muchos conflictos, por lo que sería conveniente que se explicite la obligación de disponer, para cada unidad, de un medidor independiente.

Finalmente, y en cuanto a las áreas verdes, mencionó que está en conocimiento de que en ciertos casos las direcciones de obras municipales han establecido cobros a los condominios de viviendas sociales por el cierre de las mismas. Solicitó al Ejecutivo que se prohíba el cobro y se permita la condonación de deudas por tal concepto.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que el artículo 72 del proyecto de ley dispone que las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios a un

condominio de viviendas sociales, deberán dotar a cada una de las unidades de medidores individuales.

El Honorable Senador señor Letelier consultó si esa disposición es suficiente. Manifestó entender que, desde el punto de vista técnico, un remarcador es también un tipo de medidor. Añadió que en la discusión es importante considerar que la ubicación de este último determina la responsabilidad respecto de las redes al interior del condominio y que, en el caso de los de viviendas sociales, este aspecto es muy relevante.

El señor Gazitúa señaló que en las observaciones del Senador señor Letelier subyace la preocupación por la responsabilidad sobre los bienes comunes en los condominios de viviendas sociales. Precisó que, en estricto rigor, son bienes comunes de una copropiedad y, por tanto, de responsabilidad de sus propietarios; sin embargo, su carácter social requiere un tratamiento distinto, por lo que cobra sentido discutir si los municipios pueden hacer inversiones o pagar servicios. Es un tema que se debe analizar con detención.

El Honorable Senador señor Letelier subrayó que el origen de muchos de estos conflictos se explica por la construcción de condominios de viviendas sociales sin herramientas para resolver la situación de lo común. Hizo hincapié en que espera que con esta nueva ley eso se pueda solucionar.

En otra sesión, y también en un contexto de carácter global, **la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz,** expuso acerca de cómo se estructura el pago de los gastos comunes en España, Francia y Colombia, especialmente, en lo relativo a las medidas que se implementan para el cumplimiento de esta obligación.

Explicó que en todas esas legislaciones se consigna el deber de pagar los gastos que se originen por el cuidado y mantención de los espacios comunes, así como por el funcionamiento de la comunidad.

Precisó que en los tres países consultados se establece explícitamente la posibilidad de determinar gastos comunes diferenciados según la ubicación, uso del bien u otra característica, y la fórmula de cálculo para su cobro queda delegada a los reglamentos de copropiedad de cada comunidad.

Además, prosiguió, tanto España como Francia fijan la vigencia de la deuda por la que debe responder el propietario (tres y cinco años, respectivamente), sin perjuicio de las normas generales que regulen la materia. Específicamente, en el caso francés, se consigna la

responsabilidad del propietario por las deudas del arrendatario; asimismo, se precisa la obligación de constituir una hipoteca en favor de la comunidad para garantizar su pago (ésta es una persona jurídica).

En relación con el monto de la deuda, resaltó que, en el caso español, se compone de los gastos debidos más los de cobranza, mientras que, en el francés, mediante una cláusula de aceleración se permite el cobro del total del presupuesto anual de los gastos aprobados por la asamblea. En este orden, en Colombia se fija un interés de 1,5 veces el máximo establecido.

Respecto del cobro judicial de la deuda, advirtió que en España se ha instaurado un procedimiento abreviado y expedito para su recaudación. En este sentido, la legislación hispana coloca a los créditos por deudas de expensas (gastos comunes) en una categoría superior a los hipotecarios, a diferencia de nuestra regulación.

En cuanto a la transferencia del dominio, observó que tanto en España, como en Colombia se plantean fórmulas para dejar constancia de la situación y permitir la adecuada información del comprador del bien; sin embargo, en Francia, la certificación de inexistencia de deudas es un requisito para la transferencia y, en caso de no contar con este documento, el notario notificará al administrador para que, en los plazos previstos, interponga una oposición extrajudicial. Si en el lapso de tres meses esta oposición no se resuelve ni se dicta una resolución judicial, el notario cancelará la deuda a la comunidad respectiva.

Finalmente, añadió que la única legislación que publica las deudas al interior del condominio es la colombiana.

El Honorable Senador señor Montes consultó cuál es la diferencia, en la legislación comparada, entre la personalidad jurídica o la simple existencia legal, y qué sucede en nuestra normativa.

La señora de la Paz explicó que la diferencia que se presenta a propósito del cobro de las deudas es que en el caso francés se establece una hipoteca general para asegurar el pago de la relativa a los gastos comunes, constituyéndose un crédito a favor de la comunidad como persona jurídica y, por tanto, con capacidad de accionar.

En Chile, los condominios no tienen personalidad jurídica y la representación la asume el presidente del comité de administración o el administrador; es decir, una persona natural que no tiene permanencia en el tiempo, ni respecto de la cual se podría, por ejemplo, constituir una hipoteca. El tener personalidad jurídica permanente otorga una cierta capacidad de acción, aspecto que no está presente en nuestra legislación.

Don Gonzalo Gazitúa observó que las experiencias descritas acerca de otras legislaciones son interesantes. Respecto de dotar a las comunidades de personalidad jurídica, señaló que es una alternativa a estudiar, especialmente como mecanismo viable para garantizar el pago de las deudas; asimismo, agregó que es necesario evaluar una definición jurídica de los efectos de la copropiedad. Sobre la hipoteca como herramienta para caucionar el pago de los gastos comunes, observó que podría ser una opción a considerar.

El Honorable Senador señor Montes expresó que es esencial fortalecer la representación de las comunidades con el objeto de evitar una serie de inconvenientes a los cuales se ven enfrentadas en la actualidad. Conferirles personalidad jurídica podría ser una alternativa para robustecer y facilitar su accionar.

La Honorable Senadora señora Aravena destacó que a las juntas de vecinos sí se les otorga personalidad jurídica y generan una estructura funcional que les permite obtener, por ejemplo, cuenta corriente, recibir fondos públicos y adquirir bienes. Expresó que es una modalidad que podría replicarse en los condominios.

El señor Gazitúa manifestó que el Ejecutivo se compromete a revisar y analizar qué referentes se pueden considerar para perfeccionar el concepto de comunidad y fortalecer esta figura.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que esta propuesta facilitaría el trabajo de los municipios y, además, les permitiría contar con un registro actualizado de los condominios, sus integrantes y representantes.

El Honorable Senador señor Montes observó que hay varias disposiciones descritas en el documento entregado por la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional que permitirían robustecer el proyecto de ley en estudio. Manifestó su interés en que, por ejemplo, se profundice respecto de la utilidad que representa establecer gastos diferenciados para ciertos sectores de un condominio.

La señora de la Paz precisó que otro aspecto a evaluar es el que se refiere a aquellos condominios en los que conviven diversos tipos de usos, especialmente en los casos en que los distintos avalúos permiten imponer decisiones en las asambleas de copropiedad.

El Honorable Senador señor Montes puntualizó que los condominios de uso mixto constituyen uno de los problemas que afecta a los conjuntos habitacionales emplazados en el centro de Santiago.

El señor Gazitúa recalcó que se considera reponer la posibilidad de que existan derechos diferenciados por sectores tanto para condominios con el mismo destino, como para aquellos con usos mixtos. Señaló, asimismo, que estudiarán las disposiciones de la ley vigente que impiden que un copropietario se exima del pago de los gastos comunes cuando no hace uso de determinados bienes de uso común.

La Honorable Senadora señora Aravena destacó que ciertamente éste es un tema a debatir, ya que existen diversas condiciones que harían posible distinguir el uso de determinados bienes comunes de un condominio, como, por ejemplo, la edad o condición física de quienes habitan en él. Agregó que, en tal sentido, se deberían ponderar los servicios que efectivamente se ocuparán cuando se adquiere una propiedad, de tal manera de pagar gastos comunes concordantes con ellos.

Respecto de su pago instó a que se estudien mecanismos que aseguren el cumplimiento de esta obligación por parte de los copropietarios, por ejemplo, a través de una boleta de garantía o una letra, modalidad que permitiría disponer de un respaldo en la eventualidad de no pago.

El señor Gazitúa añadió que en estas materias es importante encontrar puntos de equilibrio que permitan tanto disponer de servicios y bienes comunes adecuados, como resguardar el pago de los gastos comunes.

En una nueva sesión, y desde una perspectiva general, **la Presidenta de la Cámara Chilena de Centros Comerciales A.G., señora Katia Trusich,** inició su exposición señalando que las ventas del sector que representa ascienden a más de un tercio de las transacciones del comercio a nivel nacional, y que el modelo de negocio se ha exportado exitosamente a diversos países de Latinoamérica. En relación con su desarrollo, precisó que, a diferencia de lo que ocurre en otros lugares, en Chile es dinámico, adaptable y está en constante crecimiento.

Asimismo, expresó que el adecuado emplazamiento de los centros comerciales, su fácil acceso y variada oferta de bienes y servicios, han permitido que esta industria sortee, de buena manera, los desafíos que presenta el avance del comercio electrónico.

La tendencia, afirmó, apunta a que no solo sean polos comerciales, sino que, además, dispongan de alternativas gastronómicas, de diversión y culturales, constituyéndose, de este modo, en un complemento a los espacios públicos urbanos.

En cuanto a su operatividad, organización y administración, **el asesor legal de esa Cámara, señor Christian Acuña,**

explicó que sus asociados son operadores únicos que administran locales comerciales y espacios comunes, y que no están sujetos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Aclaró que, no obstante aquello, ha habido casos en que por la multiplicidad de los usos que ofrecen se han sujetado a la misma.

Es el caso, por ejemplo, del Parque Arauco, en la comuna de Las Condes, que construyó dos edificios de oficinas sobre su placa comercial. Como consecuencia de ello, se sometió a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria. En la misma línea, concluyó señalando que no existe un impedimento sustancial o relevante que les impida acogerse a dicha normativa.

Procedió, a continuación, a efectuar comentarios y sugerencias respecto de dos temas que son de interés para la Cámara, en el siguiente sentido:

1.- Diagnosticaron que hay edificaciones con distintas unidades, generalmente en arrendamiento, pero de propiedad de una sola entidad (lo que la Cámara denomina “condominio de propietario único”), cuyas características presentan muchas similitudes con los condominios. Al efecto, proponen incluirlas en la normativa del proyecto, considerando que la toma de decisiones (asambleas y rendiciones de cuentas) podrían definirse con los mismos criterios fijados para las juntas de las sociedades por acciones.

2.- La Ley General de Urbanismo y Construcciones permite el cumplimiento de la “exigencia de estacionamientos” en predios colindantes; sin embargo, esto no es posible en aquellos proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Por esta razón, sugieren que se homologuen ambos criterios.

La Honorable Senadora señora Aravena advirtió que tiene conocimiento de que otros establecimientos, posiblemente más pequeños o que no integran la Cámara Chilena de Centros Comerciales A.G., se encuentran acogidos a la ley vigente y, por lo tanto, debieran considerarse en esta discusión.

El Honorable Senador señor Montes consultó qué ventajas tributarias tiene para un centro comercial acogerse a la ley N° 19.537.

Por otro lado, reflexionó acerca de la conveniencia de considerar a las edificaciones divididas en unidades independientes, pero con un único propietario, en el régimen de copropiedad, especialmente, porque ellas presentan distinciones y singularidades conceptuales que actualmente no permitirían tratarlas bajo la normativa vigente.

La Presidenta de la Cámara Chilena de Centros Comerciales A.G., señora Katia Trusich, señaló que la reforma tributaria del año 2014 cambió el sistema de tributación de los centros comerciales, lo que ha generado un perjuicio económico en las proyecciones de rentabilidad a largo plazo.

En cuanto a las diferencias entre ser copropietario o propietario único, aclaró que esa es una materia que consultará con los asociados, ya que podrían existir distintos escenarios.

El Honorable Senador señor Montes precisó que la discusión conceptual respecto de qué es un condominio y sus tipologías no está resuelta.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, recordó que existe un acuerdo para revisar las materias relativas a los tipos de condominios; entre ellas, la posibilidad de considerar las copropiedades de propietario único.

Seguidamente, **la Comisión acordó oficiar al Director Nacional del Servicio de Impuestos Internos,** solicitando se informe acerca de las razones por las cuales solo algunos centros comerciales se han acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, precisando si ello pudiera deberse a alguna causa de naturaleza tributaria.

A continuación, y en relación con los planes de emergencia, **el Honorable Senador señor Montes** observó que, como una manera de garantizar el estándar de seguridad de los mismos, deberían estar sometidos, al menos, a dos instancias de revisión. Una, al momento de la recepción de las obras, y otra, durante su vida útil.

En la misma línea, advirtió que un centro comercial cuenta con normas de emergencia más estrictas que las exigidas a las copropiedades habitacionales; sin embargo, ellas muchas veces son incumplidas, especialmente, por las alteraciones que sufren los inmuebles durante su funcionamiento. A ello se suma la carencia de fiscalización periódica.

El Presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile, señor Agustín Pérez, agregó que, además de las exigencias propias de su actividad, los centros comerciales están sometidos a la fiscalización de los municipios.

La señora Trusich aclaró que los estándares de seguridad que cumplen sus asociados son, en muchos casos, más rigurosos que los establecidos por las normas chilenas, pues forman parte de

empresas internacionales. Del mismo modo, resaltó que pertenecer a un único propietario facilita la implementación de los procesos de seguridad.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que el tema relativo a los planes de emergencia es complejo y requerirá de la coordinación de distintas entidades tanto para su implementación, como para un funcionamiento adecuado.

A su turno, **el Prefecto de Seguridad Privada, O.S.10., de Carabineros de Chile, Coronel Raúl Agurto,** explicó que en materia de seguridad privada existen distintos niveles de exigencias, definidos, especialmente, en razón de la actividad que desarrolla una determinada entidad (guardias, cuidador nocturno, etc.). Precisó que se les obliga a presentar medidas de seguridad, las que deben ser visadas previamente a su ejecución por la prefectura respectiva. Acotó que, en esta materia, los condominios no deben cumplir obligatoriamente con la implementación de medidas específicas.

Detalló que, a lo largo de Chile, su institución cuenta con 972 cuarteles y que no disponen, por el momento, de la capacidad administrativa suficiente para efectuar una revisión adecuada de los planes de emergencia.

Añadió que, actualmente, estos planes son elaborados por entidades privadas no reguladas; no existen modelos ni parámetros para su revisión, ni tampoco claridad sobre cuál es la finalidad de la tarea que se encomienda a Carabineros de Chile. Dichos aspectos debieran establecerse en la normativa en debate para unificar el criterio de lo que se va a exigir.

Finalmente, y en cuanto al almacenamiento de los planes de emergencia, señaló que se debe modernizar su concepto, fundamentalmente, en lo relativo al objetivo perseguido. No obstante, aclaró que es una tarea que su institución podría asumir en la medida que disponga del personal calificado para tal efecto.

El asesor jurídico de la Junta Nacional de Bomberos de Chile, señor Fernando Recio, subrayó que para la entidad que representa es de suma importancia acceder a toda la información tanto digital, como material, que permita actuar en caso de emergencia. En este contexto, señaló que es imprescindible contar, además, con un modelo idóneo de fiscalización, que obligue tanto a la implementación del plan de emergencia, como a su cumplimiento efectivo.

En el mismo sentido, hizo presente que, en conjunto con la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y

Urbanismo, han trabajado en una propuesta que dé cuenta de cuáles podrían ser los contenidos del plan de evacuación y emergencia.

El asesor de arquitectura de la aludida Junta Nacional, señor Gonzalo Rudolphy, explicó que diariamente se enfrentan a distintos tipos de emergencias, provocadas tanto por la naturaleza, como por las personas. Al respecto, destacó que un plan de emergencia perfeccionado permitirá a las comunidades afrontar en conjunto, y de mejor manera, esas situaciones.

En cuanto a la actualización del plan, contemplada en el proyecto, manifestó que, en su opinión, no es necesario hacerla constantemente si no se han producido cambios relevantes en la edificación. Sin perjuicio de ello, agregó que lo aconsejable sería efectuar simulacros de manera periódica que permitieran a la comunidad tener claridad de lo que se debe hacer en caso de una emergencia.

La Honorable Senadora señora Aravena advirtió que si las direcciones de obras municipales exigieran la presentación del referido plan cuando se otorga el permiso de edificación, sería posible controlar de mejor manera el cumplimiento de esta obligación. Además, recordó que la Comisión ha planteado al Ejecutivo la necesidad de crear una unidad especializada que concentre toda la información referida a los temas de copropiedad.

El Honorable Senador señor Navarro observó que es imprescindible disponer de información acerca de la capacidad de evacuación con que cuentan los edificios de alta densidad habitacional y su entorno. En la misma línea, requirió información acerca del costo y responsabilidades que significaría tanto para Bomberos, como para Carabineros, asumir los planes de emergencia.

En relación con la inquietud manifestada por el Senador señor Navarro, **el Coronel señor Raúl Agurto** hizo hincapié en que los planes de emergencia presentan diversos problemas, los que se relacionan, principalmente, con la inexistencia de parámetros y exigencias sobre su contenido. Adicionalmente, señaló que, dada la limitación de recursos disponibles, cualquier responsabilidad adicional implica una carga extra que no podrá ser implementada en todos los casos.

El Honorable Senador señor Montes subrayó que el propietario primer vendedor debería ser el responsable de la elaboración del plan de emergencia del condominio. Respecto de la revisión periódica, añadió que es un tema que debe resolverse; a su juicio, el órgano más idóneo en la materia es la dirección de obras municipales.

El Secretario de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile, señor Yuri Rodríguez, acotó que el artículo 5.2.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones obliga a aquellos conjuntos de más de 100 personas a entregar un plan de emergencia a Bomberos. Agregó que la facultad de fiscalizar su cumplimiento está entregada a la citada institución y a los profesionales intervinientes en la tramitación del permiso y la respectiva recepción final.

Sobre el particular, expresó que una forma de facilitar el acceso al citado plan podría ser asociándolo a la plataforma que su Asociación está desarrollando en conjunto con el MINVU y otros actores, para contar con una base electrónica que disponga de la información necesaria acerca de los permisos de edificación en un repositorio nacional.

El Presidente de la referida Asociación, señor Agustín Pérez, destacó que, conceptualmente, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones regula la carga de ocupación de los edificios, en función de su uso público y del número de pisos. En tal sentido, agregó que sería conveniente incorporar otros criterios que permitan considerar un mayor número de variables.

Por otra parte, aclaró que es el propietario o el administrador responsable de un edificio quien tiene la obligación de entregar a Bomberos el plan de emergencia, de acuerdo a lo que prescribe la Ordenanza. En esa línea, precisó que las direcciones de obras municipales tienen la responsabilidad de velar porque las edificaciones mantengan las condiciones en que fueron aprobados los recintos.

Finalmente, agregó que, en su opinión, tal plan debería ser considerado de manera integral, de forma que su ámbito de acción estuviese conformado tanto por un plan de evacuación, como por un conjunto de medidas destinadas a la protección material de los distintos componentes, por ejemplo, extintores y señaléticas.

La Honorable Senadora señora Aravena reiteró la necesidad de implementar una institucionalidad que asuma un rol tutor y coordinador, que asegure el cumplimiento de la ley en el sentido en que se ha manifestado en esta discusión por las distintas entidades participantes.

Subrayó que, sin perjuicio de que Bomberos ha expresado su disposición a asumir responsabilidades en esta materia, no necesariamente debieran hacerlo, ya que son obligaciones del Estado.

El Honorable Senador señor Montes señaló la conveniencia de contar con una propuesta que permita resolver la situación de las ampliaciones en los condominios y los efectos que éstas, en aspectos como la seguridad o la valorización del conjunto, podrían provocar.

El Subsecretario Ejecutivo de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Miguel Moreno, sostuvo que entre los principales aspectos relativos a la gestión de las emergencias debería considerarse un encargado de seguridad y planes de capacitación para toda la comunidad. Asimismo, observó que gran parte de la percepción actual en materia de seguridad en los condominios es consecuencia de la poca importancia que asignan sus habitantes a esta materia.

Enseguida, manifestó su inquietud en relación a tres temas que debieran ser considerados en el proyecto, a saber:

a) las normas que regulan la seguridad laboral de los trabajadores de las copropiedades;

b) la contratación de seguros para todos los condominios, lo que actualmente no ocurre en los de carácter social, y

c) la existencia de programas de mantención y certificación de los equipamientos críticos.

Posteriormente, destacó que, con el ánimo de contribuir al mejoramiento de la elaboración de un plan de emergencia, la entidad que representa propone que:

1.- sea diseñado por un profesional en la materia y que su certificación sea otorgada por el MINVU, mediante un registro abierto para tal efecto;

2.- esté sometido a un proceso de visación por parte de Bomberos;

3.- se encuentre socializado entre los habitantes del condominio, por ejemplo, con jornadas educativas impartidas por un profesional del área;

4.- exista un responsable (administrador o comité de administración) de la realización de simulacros anuales;

5.- su contenido entregue instrucciones claras y precisas durante las tres etapas de una emergencia: antes (preventiva), durante (reactiva), y después (reconstructiva y resiliente), y

6.- los trabajadores del condominio sean sometidos a una capacitación que asegure su conocimiento y aplicación en los casos necesarios.

La abogada de la Asociación de Municipalidades de Chile, señora Graciela Correa, subrayó que, en lo sustancial, la organización a la que representa está de acuerdo con el contenido de la iniciativa legal en análisis.

Enseguida, destacó la importancia de la prevención, mitigación y preparación como conceptos esenciales a considerar en la elaboración de los planes de emergencia.

En cuanto a los nuevos estándares urbanos que se aplicarán para la implementación de esta ley, hizo hincapié en la relevancia de equiparar las exigencias en los distintos tipos de condominios con aquellas que son requeridas para garantizar la integración urbana.

En este sentido, llamó a considerar las siguientes medidas:

a) regular el número de accesos de los condominios en relación a su tamaño, facilitando su evacuación y el accionar de Bomberos, y

b) establecer requisitos mínimos de los planes de emergencia y un procedimiento para certificar su cumplimiento, así como su revisión periódica.

Finalmente, propuso la designación de un encargado de emergencias por cada conjunto habitacional, entre cuyas responsabilidades debiera contemplarse la difusión del respectivo plan y la capacitación del personal pertinente.

A su turno, **la Directora de Obras Municipales de Colina, señora Ángela Prado,** señaló que actualmente casi el 90% de la expansión urbana se está desarrollando a través de condominios tipo A. Al respecto, precisó que este crecimiento no cuenta con exigencias de urbanización ni con límites de extensión, el diseño interior es de responsabilidad del proyectista y se puede alcanzar una gran dimensión, con un alto número de unidades y graves problemas de infraestructura, como, por ejemplo, carencia de grifos. Adicionalmente, el tamaño de estos conjuntos podría provocar problemas de conectividad y movilidad en su entorno.

En otra sesión, y también en un contexto de carácter global, **el Presidente de la Unión de Condominios Sociales de Viña del Mar, señor Iván Mardones,** expresó que uno de los principales problemas que los aquejan, y que está relacionado con la ejecución del “programa de protección del patrimonio familiar: condominios sociales”, es el relativo al mejoramiento de las fachadas de los edificios.

Al respecto, señaló que para la ejecución de los trabajos del aludido programa requieren urgentemente la remoción de cables y antenas existentes en los muros exteriores. Agregó que, habiendo solicitado a las empresas instaladoras hacerse cargo de esta tarea, no obtuvieron una respuesta satisfactoria, lo que ha provocado tardanzas en las obras.

En la misma línea, subrayó la necesidad de que se regularice la situación de cables y antenas en aquellas comunidades cuyas edificaciones carecen de ductos para canalizar estos servicios. Agregó que los proyectos en comento no consideraron en sus presupuestos los recursos del caso.

Al concluir, añadió que, en general, la visión del proyecto de ley, por parte de las organizaciones que representa, es positiva, fundamentalmente, porque están de acuerdo en que es importante avanzar hacia la modernidad; sin embargo, no se visualiza adecuadamente la realidad a la que están expuestos muchos de los condominios de viviendas sociales en Chile.

Al respecto, puntualizó que sus peticiones concretas son:

1.- implementar los mecanismos para resolver, a la brevedad, el tema del cableado en las fachadas de los condominios sociales;

2.- instar a las empresas responsables a que lleguen a un acuerdo con los vecinos, y

3.- resolver la problemática expuesta, la que podría abordarse a través del “programa de protección del patrimonio familiar: condominios sociales”.

El arquitecto de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, señor Ricardo Leñam, explicó que esta materia está regulada por la ley N° 20.808, que protege la libre elección en los servicios de cable, internet o telefonía; el decreto supremo N° 167, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, publicado en 2018, que reglamenta la forma y condiciones para garantizar la libre elección en la contratación y recepción de servicios de telecomunicaciones en loteos, edificaciones y copropiedad inmobiliaria, y el decreto supremo N° 10, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en 2018, que modifica el decreto supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo a velar por la libre elección de los servicios de cable, internet o telefonía en proyectos de loteo y edificación.

En la misma línea, añadió que estas normas determinan las condiciones en que habrán de realizarse las instalaciones en comento y el tratamiento que debe darse a las edificaciones existentes para asegurar la disponibilidad de estos servicios.

Destacó que se debe tener presente que cada comunidad puede regular el uso de los bienes comunes, como las fachadas y cubiertas, y establecer las condiciones en que se otorgará la autorización para instalar cables y antenas, así como las responsabilidades futuras que asumirá el instalador.

El Honorable Senador señor Soria insistió en que las ciudades deben ser manejadas por los municipios y que es necesario tomar medidas para terminar con el problema del cableado que afecta a las comunidades.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que, en virtud de la problemática expuesta, es evidente que se requiere implementar, a la brevedad, mecanismos que resuelvan la situación descrita.

A continuación, **los representantes de la Fundación Urbanismo Social, señora Camila Ramírez (Directora de Gestión Urbana) y señor Rodrigo Hernández (Director Regional del Maule),** se refirieron al proyecto de ley en debate, apoyándose en la presentación, que se incorpora -en forma íntegra-:

"URBANISMO SOCIAL

El centro son las personas

DETONAMOS PROCESOS SOCIALES A PARTIR DE UNA INTERVENCIÓN FÍSICA

NUESTRO MODELO

A través del:

- Desarrollo de proyectos urbanos de calidad.
- La regeneración de vínculos.
- Del involucramiento de todos los actores del territorios.
- La inversión social para la sostenibilidad.

EXPERIENCIA DE URBANISMO SOCIAL EN VIVIENDAS SOCIALES

Mujer de esfuerzo Renca

2009
150 Viviendas
Arquitectura: Simonetti
Constructora: ICAFAL

Punta del Sol I y II Rancagua

2012
206 Viviendas
Arquitectura: Elemental
Constructora: M y O

Vivienda Tipo Maulé

2012
81 Viviendas
Arquitectura: MINVU
Constructora: Varias

Fachada Continua Maulé

2012
92 Viviendas
Arquitectura: Polis
Constructora: Independencia

Villa Verde Constitución

2013
484 Viviendas
Arquitectura: Elemental
Constructora: ICAFAL

Altos del Estero Talca

2015
380 Viviendas
Arquitectura: Oscar Cruz
Constructora: Noval

Vista Hermosa Constitución

2015
390 Viviendas
Arquitectura: Menconvi
Constructora: BOETSCH

1783 Viviendas Entregadas en **3 Regiones 17** proyectos **entregados** (16 comités)

Además estamos trabajando en el acompañamiento social de 5 Proyectos de Integración Social

LA VIVIENDA ES EL PRINCIPIO Y NO EL FIN

"Logramos conseguir este proyecto fantástico para la comunidad porque no teníamos vivienda, pero faltó la otra parte importante que era la habilitación social para convivir en paz y tranquilidad"... "nadie nos enseñó a vivir en comunidad".

SUR (2011) Investigación del funcionamiento de las entidades de gestión inmobiliaria y social en la política habitacional. Informe Final Resumen Ejecutivo. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

DETERIORO SOCIAL Y FISICO DE LAS VIVIENDAS

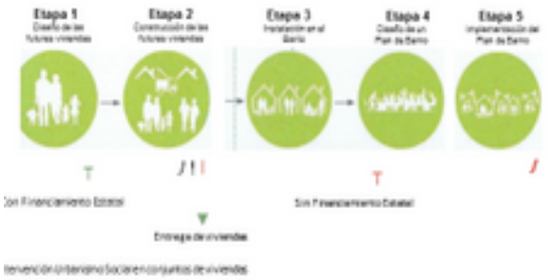
El 2011 el 90% de los habitantes de barrios de viviendas sociales sentían miedo y vergüenza del lugar en el que vivían y el 60% abandonarían sus viviendas si pudieran*.

Esto no se debe sólo a problemas de diseño y calidad de la construcción, sino también porque no existe la capacidad organizacional e institucional para sostenerlos.

Aprender a convivir entre vecinos/as de nuevos conjuntos de vivienda, es complejo. Surgen conflictos o falta de interés que, de no ser abordados, son motivo de un paulatino pero persistente proceso de deterioro social y físico del barrio.

Prevenir esta situación a través del fortalecimiento del capital social y del sentido de comunidad es uno de los focos de la fundación.

COMPLEJIDADES DEL VIVIR EN COMUNIDAD



Intervención Urbanismo Social en conjuntos de viviendas

- Transitar de una lógica individual a una colectiva, donde el prima el bien común.
- La dificultad de ponerse de acuerdo: son múltiples dueños de un bien común, en los cuales los vecinos perciben su vivienda como una única propiedad.
- Hacerse consciente de la importancia de fijar reglas o normas de convivencia y, por lo mismo, participar de las Asambleas.
- Generar las capacidades para administrar en el caso no se puedan pagar a terceros.
- Se generan conflictos entre vecinos que no logran ser prevenidos, y la institucionalidad existente no ayuda a resolverlos a tiempo, antes que se transforme en un problema que afecta a todos los miembros del conjunto.
- Hacerse cargo de esto es invertir socialmente, dándole sostenibilidad en el tiempo a las políticas habitacionales en Chile, y la felicidad de las personas que habitan un lugar.

RESISTENCIA CONTRA LOS PROYECTOS DE INTEGRACIÓN

DIARIO

Inquietud genera en vecinos construcción de viviendas del Fondo Solidario

"Es un anteproyecto no autorizado para construir viviendas sociales"

Rechazan construcción de viviendas sociales en Maipú tras presión de vecinos

316 familias de pocos recursos tienen ahorro y subsidio, pero no les alcanza si no cuentan con apoyo de una Municipalidad.

LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA 19.537

Participar en un grupo de personas que tienen un interés en común en un espacio que comparten

Única norma en Chile que cree realmente en la comunidad como forma de organización con el objetivo de establecerla de manera duradera y permanente, **por lo tanto que pone la mirada de la** identidad colectiva por solo lo individual.

El principio de libre circulación de bienes tiene como implicancia directa una búsqueda constante de asegurar certeza jurídica sobre quién es el propietario de un bien, de esta forma, la propiedad compartida entre varios tiende a tener constantemente la aptitud de liquidarse y separarse para definir las cuotas sobre las que cada sujeto de derecho es dueño por separado. En cambio, en los conjuntos de vivienda en Chile se entiende que debería existir una sostenibilidad en el tiempo de las comunidades, pues no podrían desintegrarse dividiendo cada derecho ya que terminaría desnaturalizando el objetivo mismo de la política de vivienda social y la naturaleza de la copropiedad inmobiliaria.

OBSERVACIONES A PROPUESTA DE MODIFICACION LEY DE COPROPIEDAD

Quorums para celebración y adopción de acuerdos

Ámbitos de actuación de unidades municipales

Características de la Gestión Administrativa de las copropiedades y los roles del Comité de Administración y el Administrador

Tipos de Asamblea y mecanismos de decisión correspondientes

Subdivisiones y Subadministraciones

1 QUORUMS PARA CELEBRACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

- El sistema actual para el caso de condominios sociales con el formato de uso de poderes simples está agotado y atenta contra la participación de los vecinos en asamblea.
- La ley entiende que **una persona propietaria puede participar siempre en las asambleas e incluso ser parte del Comité de Administración por el sólo hecho de tener un título que acredite propiedad.** Puede ser, por tanto, un propietario ausente; es decir, ser dueño pero no vivir en el condominio.
- **Lo anterior desnaturaliza la idea de comunidad,** y debiese restringirse a lo menos el ser parte del Comité a quienes efectivamente habitan el condominio.
- En el caso de los arrendatarios, **debiese permitírseles cuando menos una participación preferente a lo menos en aquellas temáticas a votar en asamblea que hagan referencia a convivencia en el condominio y aplicación de sanciones por incumplimiento a deberes domésticos, y no una mera capacidad de representación.**

Art. 5 inc. Segundo y tercero (Nuevo): Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que **asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento, que no otorga dicha facultad.**

Sin perjuicio de lo anterior, para las materias de la asamblea señaladas en el artículo 15, que requieran quorum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.

2 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DE INSTITUCIONES PUBLICAS

- Si bien la Ley le asigna facultades a los municipios para intervenir en conflictos sociales en algunos tipos de copropiedades, entre otras potestades, **ello en la práctica es sumamente discrecional y en general,** posee una aplicación casi nula.

Art. 78 inc. Segundo, Titulo XII (Nuevo): *"En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas".* "Se recomienda mantener".

- La ley de copropiedad debiese en general **evitar el uso de la expresión "podrá", prefiriendo más el "deber",** entendiendo que **los condominios en una comuna generan verdadero impacto social** en el devenir de ella misma, y que una comunidad organizada produce un efecto trascendente en el gobierno local.
- Agregar, dentro de los tópicos incluidos en la nueva ley que facultan a financiar a GORE, Municipios y SERVIU en ciertas mejoras en los condominios con fondos públicos, una letra dentro del artículo 68 (nuevo) que incluya la habilitación social.
- La justificación de esta mención está dada por el hecho de que todos los otros literales de la norma **permiten inversión pública principalmente en temáticas de mejoramiento físico y no en mejoramiento social que permita evitar el deterioro del barrio**

Art. 68 inc. Primero, Titulo XII (Nuevo) *"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"*

"En habilitación social de la comunidad, que permita recuperación de la identidad del barrio, mejorar la gestión de conflictos al interior de éste, y en definitiva, desarrollo de principios de cohesión social al interior del condominio". (Propuesta)

2 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DE INSTITUCIONES PUBLICAS

Debiese ser obligatorio para los municipios en los que existen condominios sociales, que la gestión inicial sea administrada por el municipio tanto en habilitación física como social.

Hoy los municipios no tienen unidades especializadas en temática de copropiedad fuera de las Direcciones de Obras, dejando afuera por lo tanto todo acompañamiento desde el punto de vista social que comprende la ley.

El ministro de fe que señala la actual ley además, no tiene denominación específica de cargo dentro de un Municipio.

Asimismo la nueva ley debiese modificar otras normas asociadas a la función de las municipalidades

Art. 71, Titulo XII (Nuevo): Debiese agregarse el deber de acompañamiento a las comunidades desde la Municipalidad / SERVIU. Muchas de ellas no conocen la ley, y no saben cuáles son sus obligaciones después de constituirse. La clase de sanción que se impone parece muy gravosa ante la posibilidad de masivos incumplimientos no dolosos.

2 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DE INSTITUCIONES PUBLICAS

Los Condominios Sociales deberian **siempre contar con una situación orgánica aceptable para trabajar en comunidad** En este contexto la disposición del artículo 68, inciso quinto, genera un incentivo perverso para que los condominios sociales no sientan que debe conformarse como comunidad.

Art. 68 inc. Quinto, Titulo XII (Nuevo): *"Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio. "*

Se propone lo siguiente: *"Para la postulación a dichos programas, será requisito que los condominios postulantes se encuentren debidamente organizados en copropiedad, con Comités de Administración formalmente vigentes".*

Art. 70 inc. Tercero, Titulo XII (Nuevo): Debiese especificarse que, tratándose de condominios sociales, estos estarán exentos del pago de aranceles municipales para acceder a tales documentos.

3 CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS COPROPIEDADES Y LOS ROLES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

- Las comunidades de condominios sociales **exigen imperativamente la presencia de un administrador del conjunto**
- Los Municipios u otra entidad pública podrían capacitar y nombrar **una figura asociada a un "administrador comunitario" en los condominios sociales;** una figura intermedia en la que un administrador pudiese surgir de las mismas comunidades, creando valor social también en la formulación de oportunidades y cofinanciado con el municipio o de algún otro fondo creado para tal efecto.
- Respecto a la designación de un administrador provisional **debiese calcularse en tiempo y forma respecto de las necesidades del condominio** y en torno a un plan social que haga sostenible la organización interna.

Art. 68 inc. séptimo, Titulo XII (Nuevo): (sobre la moción del Senador Sandoval): *"La designación del Administrador definitivo debe realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del Administrador Provisional"*

4 TIPOS DE ASAMBLEA Y MECANISMOS DE DECISIÓN CORRESPONDIENTES

- Las asambleas distribuidas en ordinarias y extraordinarias con ciertas causales separadas para los condominios sociales no tienen sentido toda vez que el quórum para unas y otras es exactamente el mismo. La ley propone un cambio que a nuestro juicio atenta contra la representatividad de las decisiones sobre todo en el caso de asambleas ordinarias, pudiendo resolver dos copropietarios el destino de la mayoría, transformando esta disposición en un desincentivo para la participación en asamblea. **Nuestra propuesta es consolidar una misma clase de asamblea sin distinción de ordinaria o extraordinaria, con un mismo requisito de asistencia: 50% de derechos del condominio.**
- Junto con esto, además, queda una duda respecto a los sistemas de tomas de decisiones de casos "híbridos", como en los proyectos de integración social, que reúnen a beneficiarios de proyecto de grupos vulnerables y medios.
- Estos proyectos de integración social, actualmente reúnen tipologías de viviendas para diversos beneficiarios en un mismo proyecto, pero en el condominio mismo existen espacios restringidos para unos y otros, con usos privilegiados de ciertos espacios comunes aún cuando se trata de una misma comunidad; esto debiese unificarse en un mismo estándar para todos por igual y no separando o segregando a comuneros en un mismo proyecto de vivienda común.

Artículo 15 (Nuevo): Las asambleas ordinarias y extraordinarias se constituirán y adoptarán sus acuerdos conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:

(luego aparece recuadro con quórum para asambleas ordinarias (con quienes asistan) y extraordinarias (distinguiendo a su vez entre extraordinarias de mayoría absoluta y de mayoría "reforzada").

5 SUBDIVISIONES Y SUBADMINISTRACIONES

- Se debiera colocar un límite de unidades a las subdivisiones en Condominios Sociales. Si bien, efectivamente hay condominios tan grandes en extensión y número de habitantes que se transforman en comunas dentro de comunas Pero también los hay aquellos que terminan siendo pequeños "clubes" que tras la subdivisión, sólo son comunidades atomizadas.

Art. 69 inc. Noveno, Título XII (Nuevo): *"Las Municipalidades estarán facultadas para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 64. Los condominios de viviendas sociales estarán exentos de pago de los derechos municipales que pudieran devengarse respecto de tales actuaciones.* En este caso, el límite podría ser de 150 unidades por proyecto.

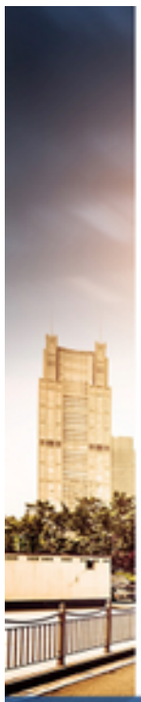
Art. 74, Título XII (Nuevo): *"Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque deberá establecer una subadministración".* Proponemos cambiar la palabra "deberá" por podrá.

- Asimismo se debiera colocar un límite al máximo de viviendas por condominios, permitiendo que efectivamente se pueda consolidar un comunidad organizada.

Artículo 24, Título IV (Nuevo): (Indicación Presidente de la República)*"...Con todo, si el condominio esté conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades, con un único acceso al espacio público, no será necesaria la constitución de subadministraciones.* Esto posibilita la construcción de edificios en altura con copropiedades de numero de, por ejemplo, 1.000 viviendas, lo que hace muy difícil la convivencia entre los vecinos.

Posteriormente, **los representantes de la Cámara Chilena de la Construcción, señores Patricio Donoso**

(Presidente), Gonzalo Bustos (Subgerente de Asuntos Regulatorios) y Tomás Riedel (Coordinador de Vivienda y Urbanismo), desarrollaron la siguiente presentación, que se inserta -en forma íntegra-:



COMO CChC CONSIDERAMOS RELEVANTES LOS SIGUIENTES ASPECTOS DEL PROYECTO DE LEY:

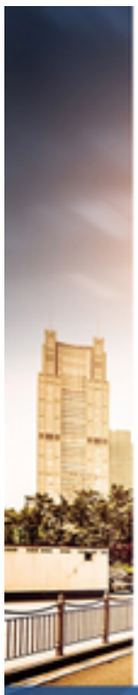
1. Apoyamos la necesidad de actualizar la Ley vigente, consolidando en un cuerpo legal coherente diversas modificaciones que derivan en inconsistencias en su aplicación.
2. Incorpora mejoras a la administración de las copropiedades tendientes a una mejor organización promoviendo el buen uso y mantención de las propiedades. Esto favorece la protección del principal patrimonio de las familias chilenas.
3. Dada la cada vez mayor cantidad de hogares que residen en condominios, esto supone un beneficio para los futuros propietarios y también para aquellos que ya viven en copropiedades.

COMENTARIOS CChC TÍTULO X

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY EN MATERIA DE EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

1.- Garantía de conectar con el espacio público. (artículo 55º)

- Estimamos que es conveniente establecer la obligación de los terrenos emplazados en un condominio de conectarse obligatoriamente al espacio público.
- La medida favorece a la conectividad de la ciudad y es coherente con la ley de Transparencia de Mercado de Suelo
- Si bien puede atentar contra la seguridad y protección de los copropietarios, persiste la facultad del alcalde de permitir el cierre de calles y pasajes en la medida que no se afecte la conectividad.
- La indicación N°122 del Ejecutivo de eliminar al límite de 200 metros pueden derivar en atentar contra la certeza en la implementación de la norma.
- Se concuerda con la indicación N°123, ya que genera un umbral claro e inobjetable para los titulares de proyectos.



COMENTARIOS CChC TÍTULO X

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY EN MATERIA DE EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

2.- Construcciones que pueden levantarse (artículo 56º)

- Estando de acuerdo con la redacción del artículo 56°, se plantea la inquietud sobre la situación en que quedan otras normas urbanísticas como densidad y coeficiente de constructibilidad entre otras.

COMENTARIOS CChC TÍTULO X

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY EN MATERIA DE EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

2.- Uso de la Norma Remanente (artículo 57º)

- Se está de acuerdo con la redacción del artículo planteado.

3.- Subdivisión de predios al interior del condominio(artículo 58º)

- Se está de acuerdo con la redacción del artículo planteado.

COMENTARIOS CChC

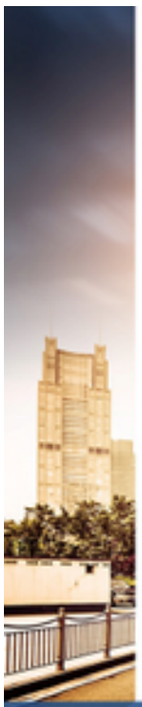
3. Cesiones y Bienes Comunes (artículo 59º)

- El artículo 55 exige "incorporar circulaciones destinadas al uso público", lo que no constituye y es diferente a una afectación de utilidad pública (por ejemplo no se encuentran definidas en el IPT correspondiente). Por lo anterior se requiere mayor precisión en su definición.
- Si bien el nuevo inciso 2° propuesto (indicación 127) es interesante en su planteamiento ya que otorga mayor flexibilidad, dejando espacio de duda respecto de su aplicación. ¿Tiene el titular del proyecto la posibilidad de proponer la compensación en dinero a la municipalidad, o es facultad de ésta última solicitarlo? ¿Ante una solicitud del titular, el municipio puede rechazarlo? ¿Cómo se verificará el adecuado uso de los recursos recibidos por concepto de compensación?.
- En línea con la Ley de Aportes al Espacio Público se sugiere que el valor de la compensación sea calculado sobre el avalúo fiscal.
- Se sugiere mantener la posibilidad de acceder al espacio de uso público mediante una servidumbre.

COMENTARIOS CChC

3. Cesiones y Bienes Comunes (artículo 59º)

- La prohibición de "cualquier objeto que dificulte el paso de personas o vehículos de emergencia", generará diversos problemas con medidas que se toman para, por ejemplo, propiciar la disminución de velocidad como instalación de resaltos, vallas o estrategias de estacionamiento intercalado.
- Se estima que es el PRC el instrumento más adecuado para poder normar algo tan detallado como el cierro; de ahí que se sugiera facultar a dichos instrumentos poder regularlo directamente.



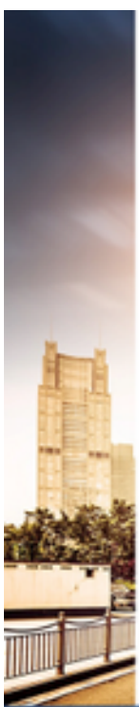
COMENTARIOS CChC

4. **Estacionamiento de discapacitados. (artículo 60º)**

- En general se está de acuerdo con lo planteado por el artículo 60, ya que aclara diversos espacios de incertidumbre de la normativa vigente.

- La norma establece que tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, que no sean requeridos por dichas personas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce exclusivo a otros copropietarios.

- Al efecto, se propone que también puedan ser destinados a estacionamientos de visita dichas unidades.



COMENTARIOS CChC

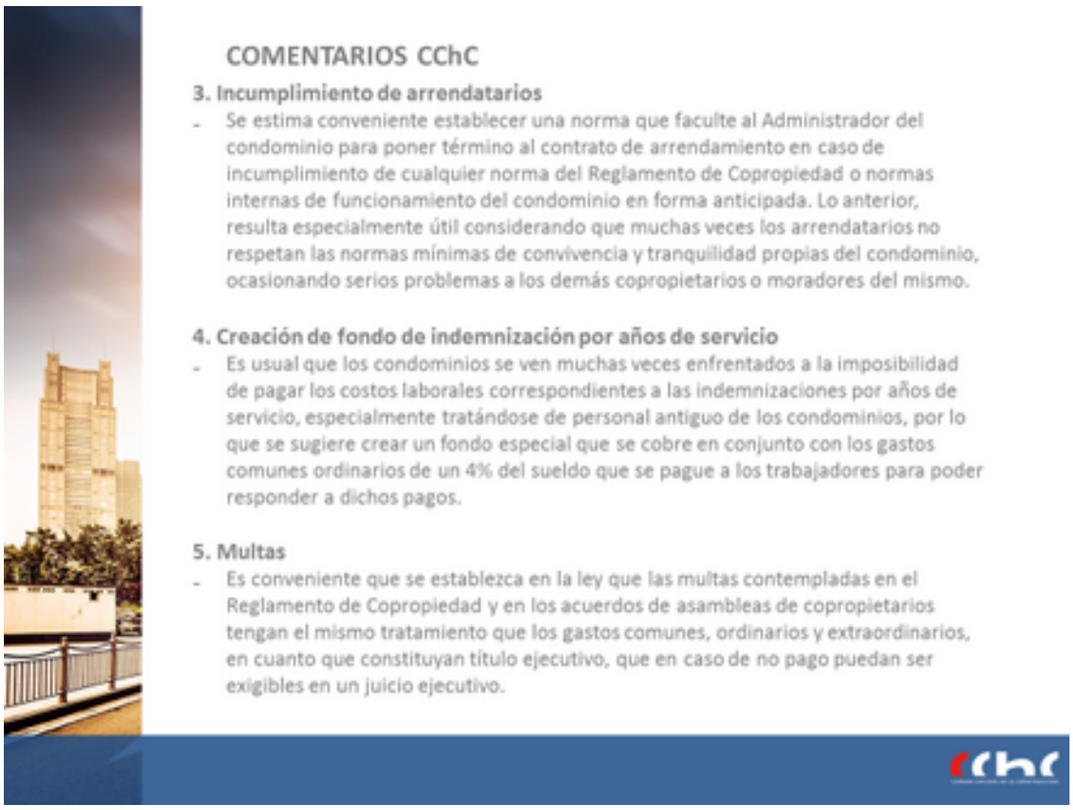
MATERIAS QUE SE ESTIMA DEBERÍAN TRATARSE

1. Condominios de propietario único

- Es usual que se construyan edificios y condominios con un propietario único que administra las unidades destinándolas al arrendamiento temporal de ellas. Tratándose de éste tipo de propietarios las normas sobre asambleas de copropietarios, ordinarias, extraordinarias y rendiciones de cuentas que contempla la Ley de Copropiedad Inmobiliaria no se avienen con ésta realidad, por lo que estimamos que bastaría que los acuerdos que tome el copropietario como una medida de publicidad lo haga por escritura pública, aplicando por analogía la norma del artículo 427 del Código de Comercio, establecida con motivo de las Juntas de Accionistas que realizan las sociedades por acciones.

2. Condominio de centros comerciales o grandes unidades de negocio. (Parque Industrial)

- Estimamos que es conveniente que exista un tratamiento más flexible en cuanto a los quórum para tomar acuerdos especialmente en las remodelaciones de unidades en que la propiedad está atomizada en muchos dueños, por ejemplo centros comerciales construidos en la década del 80 y del 90 en que resulta muy difícil poder lograr un mejoramiento de las unidades por existir quórum muy altos para tomar acuerdos, por lo que se propone que para las obras de construcción o mejoramiento baste un quórum del 50% de los copropietarios.



Enseguida, **el Director Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile A.G., señor Jorge Guzmán**, manifestó que, en relación con el proyecto de ley en análisis, se referiría, especialmente, a las materias abordadas en el Título X, “Exigencias Urbanas y de Construcción”.

Procedió, a continuación, a efectuar observaciones y sugerencias, en el siguiente sentido:

1.- Dio cuenta de la situación que afectaría a aquellos predios cuya superficie es inferior a la mínima señalada en el instrumento de planificación respectivo, como, por ejemplo, los cascos históricos de muchas ciudades del país, especialmente, en Santiago, y sobre los cuales no podría construirse un condominio, ni siquiera aquellos denominados de densificación predial.

Sobre el particular, propuso la eliminación de la exigencia del “tamaño predial mínimo”, entendiendo que la obligación de cumplir con los usos de suelo determinados en los planes reguladores y la cabida real de los predios es suficiente restricción para garantizar un adecuado desarrollo urbano. Esto, acotó, sería un avance importante para promover la renovación urbana de las ciudades.

2.- En relación al artículo 55 del texto aprobado en general, que establece longitudes máximas de 200 metros entre vialidades en el diseño de los condominios, sostuvo que el Colegio de Arquitectos concuerda con lo señalado por el Ejecutivo, en cuanto a que dicha fórmula no garantiza la continuidad del espacio público, ni la conectividad vial.

3.- Finalmente, respecto de la obligación de que los condominios enfrenten un espacio público, recordó que existen predios cuya conectividad ha sido resuelta mediante servidumbres de paso y que no cumplirían la exigencia señalada, ante lo cual propuso que se considere algún mecanismo en el proyecto de ley que les permita acogerse a la copropiedad.

Por su parte, **la asesora urbanista de la Municipalidad de Peñalolén, señora Gabriela Soto,** destacó que, con el ánimo de contribuir al mejoramiento de la iniciativa en estudio, han elaborado una serie de observaciones y sugerencias.

Al respecto, hizo ver que la construcción de sectores con condominios de grandes extensiones o parcelaciones de agrado -que luego se incorporan a áreas urbanas- han provocado segregación, malos estándares y, en definitiva, un crecimiento irracional de las ciudades.

Ante este diagnóstico, resaltó la importancia de que la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria disponga de herramientas que permitan abordar la situación existente y eviten que se repita en el futuro.

En cuanto a las materias que contiene el Título X, “Exigencias Urbanas y de Construcción”, se refirió a los siguientes aspectos:

a) concordó con el representante del Colegio de Arquitectos de Chile, en lo relativo a la necesidad de permitir el emplazamiento de condominios en predios cuyo tamaño sea inferior a la superficie predial mínima aplicable al área. En la misma línea, precisó que en muchas comunas existen terrenos en esta situación en los que podrían desarrollarse, por ejemplo, proyectos habitacionales.

b) en cuanto a la obligación que establece el artículo 55 del texto aprobado en general, esto es, que 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 inclusión de una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público, cuyos tramos entre intersecciones no podrán exceder los 200 metros lineales, expresó que, en su opinión, esta propuesta no garantiza el cumplimiento del objetivo perseguido.

Al respecto, propuso, alternativamente, que se consideren las siguientes opciones: definir con mayor precisión el contenido de este artículo dentro de un reglamento con el fin de poder flexibilizar su aplicación, o bien, conceder atribuciones al director de obras municipales para aprobar proyectos que, a su criterio, garanticen el cumplimiento de la normativa pertinente.

Añadió que, de manera concordante con lo anterior, se debe tener presente que la trama vial en discusión es aquella reconocida en el instrumento de planificación aplicable y que se deben establecer mecanismos de excepción para abordar la situación de aquellos condominios originados en subdivisiones bajo el decreto ley N° 3.516, de 1980, sobre subdivisión de predios rústicos, que han sido incorporados como predios urbanos, pero cuyas características no cumplen los estándares viales vigentes.

c) en relación con la proposición de reemplazar la expresión “edificación” por “construcción”, sostuvo que, de aprobarse la sustitución, ello permitiría los condominios de lotes. En su opinión, cualquier cambio de esta naturaleza requerirá que se establezcan similares estándares de urbanización en todas las propiedades sometidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria; esto, a fin de asegurar que los sitios resultantes, antes de ser enajenados, cuenten con su urbanización completa.

d) en lo relativo a la flexibilización del número de estacionamientos en los condominios de viviendas sociales, puntualizó que cualquier idea de disminuir su cantidad debería ser posible solo en la medida en que ello contribuya a viabilizar proyectos en suelos mejor localizados.

Finalmente, y en cuanto a la norma que dispone un número máximo de 200 unidades en un condominio o la obligación de establecer subadministraciones y accesos al espacio público, manifestó su conformidad con la propuesta, argumentando que ella incidirá de buena manera en el diseño y planificación de las edificaciones.

Luego**, el asesor urbanista de la Municipalidad de Quilicura, señor Claudio Aliaga**, expresó que es del más alto interés, para la institución que representa, participar activamente en la construcción de un régimen normativo que se ajuste al crecimiento natural que la población ha experimentado en los últimos 20 años, en materia inmobiliaria.

A continuación, **las señoras Denisse Echeverría y Paulina Allende, de la Oficina de Vivienda de ese último municipio,** manifestaron que, en conjunto con las Direcciones de Organizaciones Comunitarias y de Obras y la Secretaría Municipal, han desarrollado diversas actividades relacionadas con los condominios de viviendas sociales de su comuna, tales como: 1) implementación de un registro municipal de condominios; 2) realización de capacitaciones sobre la constitución del

condominio y otros aspectos relevantes de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y 3) atención a público para aclarar inquietudes y prestar asesoría en materia de copropiedad. Todo lo anterior, en el marco de un plan integral que se pretende continuar fortaleciendo.

En cuanto a los requerimientos del municipio en temas de copropiedad, señalaron que sus peticiones concretas dicen relación con los asuntos que provocan conflictos en los condominios más antiguos y vulnerables, a saber:

a) considerar la designación de un administrador definitivo una vez efectuada la entrega de las escrituras de dominio;

b) precisar sus funciones y límites, y

c) permitir la participación del cónyuge no propietario en el comité de administración.

En una sesión posterior, **el Alcalde de Independencia y Presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Gonzalo Durán,** expresó que, desde el punto de vista de los entes locales que representa, un tema fundamental es la participación ciudadana que debe darse al interior de las comunidades, para lo cual propuso una correcta difusión y educación de quienes residen en condominios, sobre todo los sociales, ya que -por lo general- desconocen sus derechos y obligaciones. Además, apuntó que han ido surgiendo nuevos fenómenos al interior de las comunidades que no siempre están claramente regulados o lo están en normas complementarias y disgregadas.

Señaló que la disminución del quórum requerido para tomar decisiones es una herramienta que permitirá dar solución a los problemas que se presentan, aun cuando se contrapone con la mayor participación anhelada. Sugirió garantizar un quórum mínimo, pero que haga posible adoptar medidas concretas y, al mismo tiempo, generar mecanismos que propendan a una alta convocatoria de copropietarios y residentes, como la vía electrónica.

En relación con lo anterior, indicó que en muchas copropiedades la mayoría de los habitantes son arrendatarios y están inhabilitados para resolver sus dificultades, lo que anula la realización de proyectos y mejoras. Comentó que existe una nueva realidad que consiste en edificios destinados en un 100% al arriendo, donde el titular del dominio es una persona no residente y que, sin embargo, adopta todas las definiciones que afectan a los arrendatarios, marginándolos de cualquier intervención.

Planteó la necesidad de incluir a los condominios destinados a la clase media al momento de hacer distinciones en este ámbito, y no solo diferenciar entre los sociales y los que no lo son.

Por otra parte, manifestó que las cooperativas podrían ser una buena figura jurídica como instrumento que dé continuidad al funcionamiento de los condominios.

En lo que se refiere al rol de los municipios, hizo hincapié en que cada vez asumen más tareas sin que se les asignen mayores recursos, lo que se suma a la inequidad territorial. Algunos de ellos cuentan con los fondos para abordar la relación con los condominios, pero una cantidad significativa no está en condiciones de hacerlo.

Por lo anterior, subrayó que, en la medida en que se otorguen los dineros, los municipios podrían homologar los actos constitutivos de la copropiedad, con el objeto de fortalecer a los condominios sociales. Adicionalmente, sería adecuado que el proyecto de ley contemple un aporte económico para una real inversión en copropiedad inmobiliaria de parte de las municipalidades.

En otro orden de materias, señaló que los condominios construidos entre las décadas de los 70 y 90 son los que muestran mayores problemas de hacinamiento y carencias de infraestructura. Anotó que las dificultades más recurrentes son: tamaño reducido, deterioro de las redes eléctricas y sanitarias, techos con asbesto y nula mantención de espacios comunes. Indicó que, si bien es cierto que en el MINVU hay programas de mejoramiento para abordar dichos asuntos, el déficit persiste por el conflicto financiero al interior de los propios condominios o por falta de regulación.

Expresó que es muy importante determinar quién fiscalizará el cumplimiento de los reglamentos de copropiedad y las sanciones asociadas. Comentó que, por un lado, a los municipios se les solicita que intermedien, sin los recursos necesarios, y, por el otro, estos temas terminan por saturar a los juzgados de policía local.

Destacó que es especialmente complejo y relevante lo que atañe a la seguridad al interior de las comunidades, especialmente en los denominados “guetos verticales”, donde la administración no tiene la capacidad para abordarla.

Hizo ver que los municipios son requeridos permanentemente por vecinos que viven en copropiedad inmobiliaria, solicitando su intervención en diversos casos, como, por ejemplo, filtraciones de instalaciones sanitarias, corte de maleza o árboles, riego de áreas verdes

y pago de cuentas de electricidad de áreas comunes en condominios sociales.

Remarcó que es necesario contar con una estructura central del Estado que sea capaz de regular y registrar los actos de las comunidades, aun cuando exista el riesgo de que se convierta en un organismo disociado de la realidad local, por lo que las municipalidades seguirán jugando un rol preponderante y de cercanía con la ciudadanía, debido a lo cual se precisa determinar claramente sus atribuciones, asociándose al financiamiento pertinente.

Añadió que, sobre un cierto número de viviendas, lo adecuado es permitir la figura de la subadministración, para efectos de facilitar las tareas y garantizar la buena convivencia.

El asesor legislativo del MINVU, señor Gonzalo Gazitúa, expresó que lo señalado por el Alcalde Durán va en el mismo sentido que varios de los asuntos que se están analizando en el Ministerio, por lo que tomó nota de la opinión de la Asociación Chilena de Municipalidades respecto a la definición de condominios, atribuciones de los municipios, cómo recoger lo concerniente a edificios destinados solo a arriendo y quién debe detentar el rol fiscalizador.

Comentó que le parece adecuado que los juzgados de policía local continúen conociendo de las materias relativas a copropiedad y conflictos vecinales, aunque no es la idea que se saturen por estos asuntos, por lo que estuvo de acuerdo con revisar el proyecto de ley en lo pertinente. Al mismo tiempo, anotó que considera atingente la mediación extrajudicial de los entes locales. Al respecto, recordó que, durante el debate, surgió la idea de que si los municipios carecen de los recursos necesarios puedan suscribir convenios con organizaciones como la Corporación de Asistencia Judicial u otras.

El Honorable Senador señor Sandoval rescató ciertos temas de la exposición del señor Durán, como la participación de la comunidad y su apertura a instrumentos complementarios, y el surgimiento de edificios construidos completamente para ser objeto de arrendamiento.

Pidió al Alcalde que, oportunamente, detalle lo concerniente al financiamiento que necesitan las municipalidades para efectos de implementar adecuadamente lo que el proyecto de ley pretende.

El Honorable Senador señor Navarro valoró la plena disposición que el Ministro del ramo ha mostrado para abordar las falencias de la iniciativa en estudio, en particular lo relativo a la institucionalidad.

Consideró que las observaciones realizadas por el representante de la Asociación Chilena de Municipalidades dan cuenta de que este proyecto no refuerza el rol de dichos entes, no otorga financiamiento estatal para un área especializada a nivel comunal ni establece sanciones a quienes transgredan la nueva ley. Además, el texto no señala las exigencias y características especiales que deberán tener los nuevos condominios de viviendas sociales, tampoco acota la participación vía digital ni define los casos en que pueda utilizarse esta herramienta y nada dice sobre los condominios construidos entre los años 70 y 90.

Estimó que la existencia de una superintendencia u otra institucionalidad es indispensable, ya que de lo contrario se corre el riesgo de que esta normativa termine siendo letra muerta, pero se requiere que el Ejecutivo respalde la idea, ya que es de su iniciativa exclusiva al igual que la mayoría de las materias mencionadas.

Indicó, a mayor abundamiento, que el proyecto de ley no tiene asignado presupuesto alguno, cuestión que habrá de considerarse durante la tramitación del mismo.

El Honorable Senador señor Montes señaló que le parece muy importante que la Asociación Chilena de Municipalidades aborde todas las aristas que atañen a los condominios, buscando la manera de incorporarlas en la ley.

Apuntó que la relación de los municipios con las copropiedades es muy estrecha, que va desde el momento en que se diseña el condominio y se solicitan los permisos de edificación; de hecho, varios de los problemas que se presentan posteriormente tienen que ver con esa etapa, porque las direcciones de obras municipales, muchas veces, no evalúan la importancia de la calidad de vida de las personas que los habitarán.

Estimó que el primer reglamento de copropiedad debe exigir un estándar mínimo; sin embargo, como actualmente es redactado y formalizado por la empresa inmobiliaria y a ésta no le afecta la convivencia a futuro, solo se aborda lo básico, por ello el proyecto de ley debe contemplar la obligación de regular más materias. Asimismo, acotó que el denominado “acuerdo de convivencia” no tiene validez legal, por lo que no es posible fiscalizar su cumplimiento.

En lo que se refiere a la administración, señaló que es preciso llevar una memoria en relación con la actuación de los dirigentes, decisiones, actas, dineros, etc. Sobre los conflictos, manifestó que sería pertinente revisar el rol de los municipios en su resolución.

En cuanto a la inversión, resaltó que la municipalidad tiene facultades para financiar obras en condominios de viviendas sociales. Sería bueno diferenciar debilidades que se vienen arrastrando -como los techos de asbesto-, de otros asuntos que caben dentro de fondos municipales concursables.

Comentó que varios municipios manifiestan que los comités de administración no tendrían derecho a participar en dichos programas por corresponder -los condominios- a propiedad privada, por eso es muy importante aclararlo en la ley.

El mismo argumento utilizan las policías en lo relativo al manejo de la seguridad al interior de estas comunidades, restándose de actuar, por lo que se requiere llevar a cabo las modificaciones pertinentes para que Carabineros esté facultado para intervenir.

Además, requirió clarificar la razón de no permitir que el SERVIU invierta dentro de los condominios sociales por medio del Programa de Pavimentos Participativos.

Por otra parte, a su entender sería ineludible regular en este proyecto de ley lo que ocurre con los edificios construidos con el objeto de ser arrendados en su totalidad.

Sobre lo último, **el señor Gonzalo Durán** agregó que en el caso de las empresas inmobiliarias que construyen con el propósito de arrendar individualmente cada unidad habitacional se presentan diversas interrogantes, como su tributación, el pago de patente municipal, los costos en que deben incurrir los municipios respecto de los nuevos vecinos de la comuna -recolección de basura, seguridad, salubridad, convivencia al interior del edificio-, etc.

En cuanto a la seguridad, opinó que el problema va más allá de que las policías carezcan de facultades de intervención, añadiéndose el hecho de que las comunidades no contemplan condiciones interiores que permitan detectar las unidades y los residentes que generan problemas, tales como, ruidos molestos, tráfico de drogas, violencia y prostitución.

Por lo anterior, es muy importante que en la ley se aclaren los roles de los distintos actores estatales en relación con la copropiedad inmobiliaria.

Insistió en que los municipios requieren financiamiento para hacerse cargo de la gran cantidad de contingencias que conllevan estas comunidades, puesto que permanentemente se les presta

asistencia técnica en las más diversas áreas. Por esto solicitó un espacio para visibilizar la actuación de los entes locales.

Estuvo de acuerdo con registrar una memoria de los asuntos de cada comunidad, para, entre otras cosas, determinar las responsabilidades de los integrantes de los comités de administración.

En lo que dice relación con el diseño de los condominios, anotó que los directores de obras detentan pocas atribuciones y que éstas giran en torno a corroborar el cumplimiento de la legislación sobre construcción, pero no están facultados para realizar -ni aún recomendar- modificaciones de diseño.

El Honorable Senador señor Montes sugirió recabar la experiencia de los directores de obras de comunas como Las Condes y Vitacura, pues, en su opinión, han ideado una forma de hacer observaciones y exigencias a los proyectos de copropiedad inmobiliaria.

El señor Gonzalo Durán comentó que en Independencia se han elaborado manuales de recomendaciones para las inmobiliarias y que se ha conseguido elevar el estándar. Sin embargo, insistió en que se requiere reforzar legalmente las facultades de las municipalidades.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que en Dichato se está intentando construir mil departamentos y que el subsidio estatal no alcanza para elevar los estándares del diseño, puesto que entre urbanización y terreno se absorbe el 30% de aquél; entonces, la especulación que se da en el mercado del suelo termina afectando la calidad de las unidades. Añadió que la paradoja es que ante la mala construcción de las viviendas sociales, años más tarde el Estado debe volver a invertir en reparaciones, llegando a equiparar a un nuevo subsidio.

El Honorable Senador señor Montes opinó que lo ideal sería que el Estado tenga poder comprador de suelo, porque si en las condiciones actuales el subsidio aumenta, también lo haría el precio de los terrenos.

El Honorable Senador señor Navarro entiende que el Ministro de Vivienda y Urbanismo es partidario de la compra de terrenos por parte del Estado, y habría señalado que ello frenaría de alguna manera la especulación y permitiría la construcción de viviendas de mejor calidad.

El Honorable Senador señor Sandoval adicionó la falta de planificación de las urbes en el alza de los precios de los suelos; por ejemplo, en la Región de Aysén, el Estado habría entregado terrenos en

las periferias de las ciudades, prácticamente, a título gratuito y años más tarde los recompró a precios muy elevados.

El Honorable Senador señor Soria acotó que Iquique es la ciudad en la que más edificios se han construido en los últimos 30 ó 40 años. Manifestó que para diseñar el plan regulador de la comuna se tomó como referentes a diversas grandes ciudades del mundo. Consideró que los alcaldes son los verdaderos expertos, porque cada día las municipalidades intervienen en más materias.

A su turno, **el Honorable Senador señor Montes** añadió que sería adecuado que, en su momento, la Asociación Chilena de Municipalidades detalle las tareas que asumen los entes locales en relación a la copropiedad inmobiliaria, para así objetivar su rol e identificar lo que plantea el proyecto de ley a su respecto y las posibilidades de perfeccionarlo.

Solicitó contar con un desagregado por comuna sobre condominios de viviendas sociales, porque tal vez se debería diferenciar entre las que tienen temas de mayor urgencia y darles herramientas más potentes.

El señor Gonzalo Gazitúa acotó que, durante el debate, el Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, don Salvador Ferrer, exhibió un catastro de tales condominios, que el Ministerio está trabajando en el marco de este proyecto de ley. Manifestó que, eventualmente, sería apropiado disponer medidas para resolver los conflictos que se generan en las comunas más críticas, de manera específica.

El Subsecretario Ejecutivo de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Miguel Moreno, expresó que otro tema relevante es el manejo de verdaderos enjambres de cables de propiedad de las empresas de suministro de energía y telecomunicaciones en los frontis de los condominios de viviendas sociales, que, además de todo el perjuicio evidente, entorpecen la ejecución de programas de mejoramiento de la fachada.

El Honorable Senador señor Montes observó que en este asunto los municipios podrían hacer mucho más, porque disponen de las facultades del caso.

El Honorable Senador señor Navarro subrayó que en la Comisión de Transportes y Telecomunicaciones de esta Corporación se está discutiendo un proyecto de ley que da facultades a los municipios para retirar el referido cableado y luego cobrar lo correspondiente a la empresa propietaria de los materiales en cuestión.

En una sesión posterior, **el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Cristián Monckeberg,** explicó que su Cartera está elaborando una serie de propuestas que abordan los asuntos que han quedado pendientes con ocasión de la discusión en particular -de los que se da cuenta oportunamente en el presente informe-, pero que serán formuladas de manera formal una vez que se hayan analizado adecuadamente en el seno de la Comisión.

A continuación, **don Nicolás Gálvez, asesor del señor Ministro,** expuso que uno de los problemas detectados fue que el proyecto de ley no establece claramente qué se entiende por copropiedad inmobiliaria ni por condominio, sino que solo clasifica a estos últimos, dentro del párrafo de definiciones, por lo que la primera propuesta es reemplazar el actual artículo 1° por uno nuevo que precise el sentido y alcance de tales conceptos, con especial énfasis en la distinción entre el derecho de propiedad exclusivo sobre unidades y un derecho de condominio o comunidad forzosa respecto de los bienes y servicios afectos al uso común.

Agregó que, junto con lo anterior, la idea es determinar los elementos que configuran un condominio, su emplazamiento, los tipos y los sectores o edificaciones colectivas.

El Honorable Senador señor Montes opinó que no sería adecuado hablar de condominio, sino solo de copropiedad inmobiliaria, por la connotación social que acarrea dicha palabra.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU, señaló que se utiliza ese vocablo para indicar que la copropiedad se materializa en un condominio, a lo que **Su Señoría** replicó que no son sinónimos y es importante no confundirlos, por lo que insistió en su juicio.

La Honorable Senadora señora Aravena acotó que, a propósito del estudio del Boletín N° 12.047-14, que modifica la Ley sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, una dirigenta social de Concepción se refirió a los condominios con una evidente carga negativa de desintegración territorial, por lo que concordó con lo aludido por el Senador señor Montes.

El señor Nicolás Gálvez, en otro orden de materias, manifestó que el texto aprobado en general, dentro de la conceptualización de gasto común ordinario, contempla las indemnizaciones y los gastos por término de contratos de trabajo, y que el fondo común de reserva no incluye los gastos extraordinarios, ni las indemnizaciones.

Planteó eliminar de la definición de gasto común ordinario las indemnizaciones y gastos por término de la relación laboral del

personal, posibilitando el pago de ellos mediante el fondo común de reserva, que consideraría -también- los gastos urgentes, extraordinarios e imprevistos.

Pasando al siguiente asunto, señaló que, en el ámbito de los inmuebles que pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, la iniciativa se refiere a “edificaciones, terrenos con edificaciones o con proyectos de edificación aprobados”, y atendiendo al debate sostenido en sesiones pasadas, se consideró adecuado diferenciar solo entre “proyectos edificados y sitios urbanizados”. Estos últimos son una porción de terreno sobre la que puede constituirse dominio exclusivo en un condominio tipo B y que cuentan con las obras, redes e instalaciones necesarias para ser edificados y habilitados para su uso urbano.

Añadió que se busca viabilizar que condominios tipo B de sitios puedan acogerse a copropiedad, siempre que estén dentro del área urbana.

Con todo, las obras, redes e instalaciones pueden corresponder a obras de urbanización en el espacio público existente o proyectado, o bien, a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común.

El Honorable Senador señor Navarro destacó que un asunto muy importante es el cambio de uso de suelo de los terrenos que están fuera del radio urbano para construir viviendas sociales, lo que implica una modificación a los planes reguladores respectivos. Consultó si la distinción entre proyectos edificados y sitios urbanizados considera las obras proyectadas en lugares en que en paralelo se está trabajando para convertirlos en urbanos.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que no se apunta a lo señalado por Su Señoría; de hecho, en el artículo 1° se establece que los condominios solo se pueden emplazar en áreas urbanas y excepcionalmente en terrenos rurales; precisó que “espacio público existente o proyectado” alude a las afectaciones a utilidad pública; así, por ejemplo, si un plan regulador contempla un ensanche de una vía y se quiere construir un condominio en la zona afecta, deberá materializarse dicho ensanche, entonces, ese espacio público antes de ello no existe y por eso se habla de “proyectado”.

Sin perjuicio de la explicación, propuso que la distinción sea entre “existente o afecto a utilidad pública”, con lo que estuvieron de acuerdo los miembros presentes de la Comisión.

El Honorable Senador señor Montes comentó que este tema se discutió mucho a propósito de la ley de copropiedad

inmobiliaria vigente, porque se temió que fuese un mecanismo adicional a las parcelas de agrado para efectos de incorporar al mercado ciertos terrenos en zona rural que se parcelan y venden como condominio.

Resaltó que en el texto definitivo debe quedar explícitamente prohibido utilizar esta ley fuera de los límites urbanos.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que en reiteradas ocasiones ha hecho ver la necesidad de que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo adquiera terrenos para la construcción de viviendas sociales, con anticipación, lo que, a su juicio, provocaría una rebaja importante de los precios. Sumado a eso, sería ideal que el MINVU comprara terrenos rurales para acceder a ellos a valores inferiores de los que se encuentran dentro del radio urbano.

El Honorable Senador señor Sandoval señaló que la escasez de terrenos disponibles dentro del radio urbano es recurrente e inquietante para el Ministerio. Indicó, también, que en la periferia de las ciudades se observa gran cantidad de construcciones y loteos.

Consideró que la falta de coordinación entre el MINVU y el Ministerio de Bienes Nacionales ha permitido que muchos terrenos fiscales fueran entregados como parcelas a muy bajos precios y en la actualidad el mismo Estado los está comprando a los particulares a valores muy superiores.

El señor Ministro expresó que comprende la lógica de la distinción entre condominios tipo A y B, también que en un inicio el proyecto haya intentado eliminar el segundo en búsqueda de evitar las ventas de terrenos no urbanizados y que se propagaran las parcelas de agrado. Sin embargo, al Ejecutivo le pareció razonable mantener la posibilidad de los condominios tipo B en área urbana y estuvo de acuerdo con consagrar la prohibición de que se acojan dichas parcelas a esta legislación, por lo que se comprometió a buscar la mejor manera de establecerlo en el texto.

Respecto de los suelos, reconoció que la falta de terrenos para la construcción de viviendas sociales representa un gran obstáculo, sobre todo en zonas urbanas bien equipadas. Por lo mismo, se acordó con la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo realizar una mejor planificación en la compra de estos inmuebles, así, antes que se concrete debe contar con el visto bueno del MINVU, que se dará solo en la medida en que sea posible edificar en el mediano plazo.

Señaló que tampoco la idea es adquirir terrenos no hábiles para construir, como ocurrió con Fuerte Viejo, en Lota, que se

compró hace más de cinco años y que incluso se involucró el Consejo de Monumentos Nacionales, lo que ha impedido la edificación.

Coincidió con la idea de contar con un banco de suelos, siempre que sea relativamente fácil iniciar las obras en ellos; de lo contrario, se atentaría contra la política financiera del Gobierno, porque hay necesidades en todas las áreas. Los urgentes requerimientos del MINVU deben conjugarse con los de las demás Carteras.

El Honorable Senador señor Sandoval recordó lo sucedido con el proyecto habitacional Escuela Agrícola en Coyhaique, a lo que **el Secretario de Estado** añadió que tardó más de nueve años su proceso de urbanización.

Asimismo, **el señor Ministro** comentó que en esa misma ciudad se está trabajando en el proyecto Chacra G y esperan que sea mucho más expedito.

Hizo ver que la Cámara de Diputados está tramitando un proyecto de ley que permitirá que familias de menores ingresos puedan acceder a zonas bien equipadas.

Enseguida, **el señor Nicolás Gálvez** se abocó a la transferencia del dominio de unidades y señaló que el texto aprobado en general no hace referencia al pago de las obligaciones económicas pendientes al momento de realizar dicho acto, por lo que se propuso que el propietario declare estar al día, insertándose en la escritura pública un certificado emitido por el administrador -cuya antigüedad no puede superar los 10 días- sobre el estado de deudas de la propiedad.

El planteamiento busca que el comprador de una unidad disponga de la información al momento de celebrar el contrato de compraventa. Con todo, las exigencias tendrán carácter informativo y su omisión no afectaría la validez del contrato celebrado.

El señor Ministro añadió que las transferencias de propiedades con gastos comunes pendientes constituyen un inconveniente muy reiterado, pasando a ser responsabilidad del nuevo dueño. Asimiló esta situación a lo que ocurre con el impuesto territorial, cuyo pago debe ser comprobado al Notario y al Conservador de Bienes Raíces.

Reiteró que la falta de inserción del certificado que emita el administrador en la escritura pública no afecta a su validez.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que otro tema relacionado con los gastos comunes insolutos es la posibilidad de generar un convenio de pago. Expresó que muchas veces la

administración no quiere arriesgarse a aceptar un plan al efecto, lo que termina empeorando la situación de residentes que pueden estar pasando por enfermedades, cesantía, etc., por lo que solicitó que se incluya esta alternativa en el texto del proyecto.

El señor Gonzalo Gazitúa manifestó que se está analizando la mejor manera de incorporar la petición de Su Señoría.

El Honorable Senador señor Montes, en cuanto a las transferencias, opinó que debe explicitarse que el titular de la deuda de gastos comunes es el nuevo propietario.

Asimismo, consideró que, en esta materia, darle el mismo tratamiento que al impuesto territorial no es una mala idea, al igual que a las deudas por servicios de suministros domiciliarios.

El Honorable Senador señor Letelier hizo ver que no sería factible poner en el mismo rango una deuda con un particular que la que se tiene con el Fisco.

A su parecer, el administrador debería contar con un título ejecutivo en contra del propietario a la fecha de generarse los gastos comunes, que facilite el cobro antes de perfeccionarse el contrato de compraventa.

El señor Ministro apuntó que normalmente, con el producto de la venta, el vendedor paga los gastos comunes atrasados.

Destacó que el gran aporte de esta norma será la entrega de información al comprador en cuanto al estado de tales gastos.

El Honorable Senador señor Sandoval señaló que la propuesta del Ejecutivo constituye un avance indudable y consultó por qué se establece el plazo de 10 días respecto del correspondiente certificado, a lo que **el señor Gonzalo Gazitúa** contestó que la razón es que se requiere una debida actualización.

El Honorable Senador señor Montes preguntó qué ocurre si el administrador emite un certificado que no se condice con la realidad.

El señor Nicolás Gálvez respondió que se propone crear un Registro Nacional de Administradores de Condominios y se establece un procedimiento sancionatorio en cuanto al incumplimiento de sus deberes, en el que se incluiría la emisión de certificados falsos.

En otro orden de materias, informó que el proyecto de ley no contempla ninguna norma respecto a la tenencia responsable de mascotas y tampoco hace referencia a las limitaciones que eventualmente podría contener el reglamento de copropiedad acerca de estos animales.

Indicó que se propone que tal reglamento no pueda prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades, pero sí establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales.

Señaló que las limitaciones del reglamento solo podrán contemplarse con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, lo que iría en la misma línea que los pronunciamientos de la Corte Suprema en cuanto a estos asuntos.

El Honorable Senador señor Letelier preguntó si se incluirá alguna referencia al incumplimiento de la Ley sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía, y, pensando en las situaciones en que se producen conflictos de convivencia, consideró que sería adecuado entregar a la comunidad alguna herramienta que le permita hacerles frente de manera efectiva.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que la propuesta del Gobierno menciona expresamente la ley N° 21.020 y hace aplicable sus limitaciones respecto de los animales potencialmente peligrosos. Aseguró que dicha normativa es la que sanciona.

Añadió que los conflictos de convivencia, en general, el proyecto de ley los resuelve con la posibilidad de acudir al juzgado de policía local o a instancias de mediación o arbitraje.

La Honorable Senadora señora Aravena preguntó si existe alguna obligación del propietario de la mascota de informar a la administración sobre el o los animales bajo su cuidado, pues éstos son parte constituyente de la comunidad y opinó que los demás residentes tienen derecho a saberlo.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con lo apuntado y señaló que le parece importante que los residentes cuenten con los antecedentes del caso; sugirió analizar si sería o no pertinente que el administrador verifique que los dueños de mascotas cumplen con la ley N° 21.020.

Enseguida, **el señor Nicolás Gálvez** explicó que el proyecto de ley no contempla ningún requisito para los administradores de

condominios que ejerzan el cargo a título gratuito, por lo que se propone que para que puedan cumplir su cometido deban tener su inscripción vigente en un registro nacional que se pretende crear. Los administradores a título oneroso deberán acreditar licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de copropiedades.

Con todo, si el administrador es una persona jurídica, los requisitos serán exigibles a la persona natural que ejerza ese rol en concreto.

La Honorable Senadora señora Aravena preguntó quién supervisará el cumplimiento de tales exigencias por parte de los administradores, a lo que **el citado asesor** contestó que el MINVU mantendrá una plataforma donde los administradores se podrán inscribir, con lo que obtendrían la certificación de estar en el registro. Este sistema vinculará a la persona con las copropiedades que administre y posibilitará que se pueda reclamar por sus actuaciones ante las Secretarías Regionales Ministeriales.

Pasando a otro asunto, **don Nicolás Gálvez** comentó que la iniciativa considera una rendición de cuentas de forma mensual y al término de la gestión del administrador ante el comité y la asamblea de copropietarios, pero se observa que no existe obligación de que dicha rendición se tenga a la vista y a disposición de todos los residentes del condominio, por lo mismo se plantea que éstos sí puedan acceder a ella y, además, que el administrador deba consignar en cada cuenta que rinda el detalle de los ingresos, gastos del periodo y el saldo de caja, porque la idea es que los copropietarios, así como los arrendatarios, dispongan de la información detallada de los balances.

La Honorable Senadora señora Aravena opinó que es necesario establecer expresamente la obligación de exhibir y poner a disposición la cartola bancaria de la comunidad, con lo que concordaron los representantes del Ejecutivo.

El señor Gonzalo Gazitúa, en cuanto a la posibilidad de tener subadministraciones, explicó que el texto aprobado en general no las viabiliza en aquellas construcciones que cuenten con más de 200 unidades con un único acceso al espacio público, por lo que propuso que si el condominio está conformado por una edificación colectiva de más de 200 unidades se pueda establecer dicha figura, pero deberán estar relacionadas con la existencia de bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, y todos los demás bienes o recintos comunes, que no admitan su separación por sectores o su vinculación a ciertas unidades (como fachadas, elementos constructivos estructurales, redes e instalaciones de servicios domiciliarios,

áreas verdes, etc.), permanecerán bajo la administración central del condominio.

Por otra parte, **el señor Nicolás Gálvez** señaló que el proyecto de ley contiene ciertas imprecisiones respecto a la definición de fondo común de reserva y los gastos que se pueden imputar a éste; por ejemplo, no considera las indemnizaciones de los trabajadores.

Entonces, planteó que dicho fondo sirva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, debiendo siempre considerar recursos para el pago de las indemnizaciones que procedan para el personal contratado por la copropiedad.

Comentó que el fondo común de reserva se forma e incrementa con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que fije la asamblea de copropietarios, y con el producto de multas, intereses y aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común.

Sobre el plan de emergencia, observó que el texto aprobado en general se refiere solo a siniestros, como incendios o terremotos, y no hace mención al sistema de alerta temprana ni a procedimientos de evacuación segura y expedita. Acotó que no existe norma técnica para estos planes.

Así, el Ejecutivo estima que todo condominio debiera contar con un plan de emergencia ante siniestros, accidentes o emergencias, que sea elaborado por un profesional especialista en prevención de riesgos.

Al mismo tiempo, el plan de evacuación considerará a las personas con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante.

Será el reglamento de esta nueva ley el que señalará la norma aplicable para la elaboración y actualización del plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, a fin de unificar los criterios y materias relevantes.

El Honorable Senador señor Letelier opinó que sería más tranquilizador que Bomberos de Chile diera su visto bueno a tales planes.

La Honorable Senadora señora Aravena estimó que correspondería que la ONEMI se haga partícipe de los planes de emergencia y tenga conocimiento de los residentes de los condominios.

El señor Nicolás Gálvez hizo ver que el denominado “Manual de Operaciones Multiinstitucional ante Emergencias” o “Manual ABC” -aprobado por medio del decreto supremo exento N° 50, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, del año 2002- es el que contempla la actuación coordinada de ambulancias, Carabineros de Chile y Bomberos de Chile.

Pasando a otro asunto, **el señor Gonzalo Gazitúa** explicó que el proyecto de ley dispone una regulación rígida respecto a la superficie predial, debiendo, aquellos terrenos con más de dos hectáreas, contar con intersecciones que no excedan los 200 metros lineales; ante esto, y con el propósito de dar continuidad a la trama vial, planteó posibilitar que, excepcionalmente, el director de obras municipales autorice que las distancias excedan tal metraje cuando existan razones fundadas de carácter técnico, geográfico o patrimonial que lo justifiquen. La solicitud para acogerse a esta franquicia debe acompañarse de un informe fundado, suscrito por un profesional competente.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que esta materia cobra relevancia en las áreas de expansión de las ciudades. Preguntó si sería posible que un proyecto inmobiliario elimine una vía pública.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que la desafectación de un bien nacional de uso público se rige por otra normativa. Aclaró que, efectivamente, esta disposición estaría pensada para una zona de expansión urbana y que, en estricto rigor, no debiera tener aplicación si el plan regulador determinó áreas de afectación a utilidad pública para la apertura de nuevas vías.

El señor Ministro agregó que en zonas urbanas no se puede cerrar una vía pública por decisión de un particular y que la única manera de hacerlo es por motivos de seguridad, pero las exigencias y limitaciones son innumerables.

Además, para que una vía construida o proyectada sea eliminada, deberá, primero, ser desafectada para que deje de ser bien nacional de uso público, pasando a ser propiedad fiscal y, luego, venderse a un privado.

Recalcó que el proyecto de ley apunta, en esta materia, a no permitir que se establezcan copropiedades demasiado extensas, porque, entre otras cosas, se restringe la presencia de la autoridad y generan el colapso de las vías públicas periféricas.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que debe haber un criterio distinto a los metros lineales, que garantice la conectividad con las vías troncales o estructurales.

A continuación, **el señor Nicolás Gálvez** expuso que la iniciativa no innova respecto a los condominios de viviendas sociales y elimina la cantidad máxima de unidades que podrán contener.

Comentó que lo que se propone es un título que se refiera a los condominios de viviendas sociales y viviendas de interés público, ampliando el concepto para efectos de esta normativa, y determinar la cantidad máxima de unidades por copropiedad.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que las viviendas de interés público son aquellas que han sido objeto de subsidios del Estado.

Observó que la definición de vivienda social se estableció en el decreto ley N° 2.552, de 1979, en base al valor, criterio que ha sido sobrepasado por la realidad. Además, existen condominios en los que ha habido fuerte inversión pública, a través del otorgamiento de financiamiento para hogares vulnerables, pero que no se enmarcan en el decreto ley mencionado.

Resaltó que este título busca identificar los condominios que puedan ser objeto de ciertas ayudas estatales y que no calzan en el concepto de vivienda social.

Es importante destacar que el propósito es que tanto los condominios de viviendas sociales, como los de viviendas de interés público, puedan beneficiarse de recursos provenientes de ciertos programas estatales y municipales.

El señor Ministro añadió que en diferentes normativas el tratamiento de las viviendas sociales ha ido variando, por ejemplo, en la Ley General de Servicios Sanitarios las que tengan un valor de hasta 750 unidades de fomento tienen ciertos beneficios.

Explicó que la propuesta del Ejecutivo busca contemplar en un solo concepto a viviendas sociales y a las que no lo son, de acuerdo al decreto ley citado, como las de conjuntos habitacionales antiguos que nunca pudieron acogerse a ninguna calificación para acceder a subvenciones -por ejemplo, pavimentos participativos-, y las que forman parte de programas de integración social y territorial.

Anotó que la idea es consensuar en una denominación que satisfaga todos los requerimientos e inquietudes que se han hecho valer en la tramitación de este proyecto de ley.

La Honorable Senadora señora Aravena sugirió hacer una categorización más detallada de la diversidad de situaciones que se han expuesto, lo que permitiría la implementación y aplicación de las normas con mayor claridad y efectividad.

El Honorable Senador señor Montes señaló que, si el objetivo es contribuir a la aplicación de las políticas públicas, pasar de viviendas sociales a viviendas de interés público es aumentar demasiado el universo de beneficiarios. Lo razonable sería establecer, por ejemplo, cinco categorías que incluyan a sectores medios que también necesitan asistencia fiscal. Esto ayudaría a definir prioridades dentro de los programas estatales.

El Honorable Senador señor Letelier indicó que lo relevante es clasificar los casos, porque la consecuencia debe ser la focalización de las políticas públicas.

Además, expresó que es necesario plasmar en la normativa la facultad de los municipios para realizar gastos dentro de los condominios de viviendas sociales, por ejemplo, para pagar y mantener el alumbrado al interior de ellos.

Igualmente, hizo hincapié en que debe explicitarse la prohibición de medidores comunes con remarcadores en condominios vulnerables.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que es preciso que el concepto de viviendas de interés público abarque los proyectos de integración social y territorial, porque la clase media también necesita beneficios estatales, para lograr una sociedad más equilibrada en torno a la estratificación económica.

Pasando a otro asunto, **el señor Nicolás Gálvez** se refirió a la creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios, no contemplado hasta ahora.

Por lo anterior, propuso consagrar un nuevo título que establezca: requisitos de inscripción, un procedimiento punitivo por incumplimientos de los administradores, sanciones -que irían desde amonestación por escrito hasta la eliminación del registro- y recursos administrativos.

Explicó que serían las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo las que resolverán las reclamaciones que hagan los copropietarios o arrendatarios en contra de los administradores, y el recurso jerárquico lo resolvería el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

La Honorable Senadora señora Aravena recordó que se hace necesario configurar un registro de las actuaciones y antecedentes de las comunidades, administrado por el Estado.

Finalmente, **los miembros presentes de la Comisión** resaltaron la pertinencia de resolver, también, otros temas que se consignan en la discusión en particular y que, al parecer, no se abordarían expresamente en las propuestas formuladas por el Ministerio.

En una nueva sesión, **don Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU,** señaló que en las reuniones sostenidas con los asesores de los Senadores se ha avanzado en el consenso sobre algunos de los textos definitivos de las indicaciones que presentará el Ejecutivo.

El Honorable Senador señor Montes observó que los temas relevantes son: cómo el Estado se hará partícipe en la supervisión del funcionamiento de las copropiedades y reconocer la existencia de los condominios de inversores, que requieren una regulación especial.

El aludido asesor señaló que en esta oportunidad daría a conocer las redacciones concordadas.

Respecto de los gastos comunes ordinarios, en el artículo 2° se eliminará la mención a las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo, porque esto se incorporará a propósito del fondo común de reserva, como se aprecia a continuación:

“Fondo común de reserva: fondo destinado a cubrir gastos comunes iniciales urgentes, extraordinarios e imprevistos y que corresponde al porcentaje de recargo de los gastos comunes, acordado por la asamblea y que se paga conjuntamente con éstos, incluyendo las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo del personal contratado.”.

Además, en el artículo 8° -que trata sobre los objetos del reglamento de copropiedad-, en su letra e) se dispondría que éste debe “fijar un porcentaje mínimo inicial del fondo común de reserva”.

A su vez, en el artículo 39 se consagra la obligación de que “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. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 28.”.

La Honorable Senadora señora Aravena preguntó qué ocurrirá con los recursos que las comunidades ya han reunido.

El Honorable Senador señor Montes acotó que, como esta norma regirá solo para el futuro, en ciertos casos podría permitirse expresamente que se destine parte de lo recaudado por concepto de fondo común de reserva para hacer frente a las eventualidades inmediatas. Sin perjuicio de lo anterior, también se debe considerar que hay copropiedades que no cuentan con dineros de ningún origen.

El señor Gonzalo Gazitúa estimó que, por el solo hecho de mencionar que el fondo común de reserva debe contemplar recursos para los pagos por término de contrato de trabajo, se permitiría que las copropiedades utilicen los capitales acumulados en dicho fondo para esos fines, sin necesidad de una norma transitoria, **con lo que coincidieron los miembros presentes de la Comisión.**

El Honorable Senador señor Sandoval solicitó que se aclarara si los condominios preexistentes tendrán que aplicar este tratamiento de manera automática o requerirán de una disposición transitoria.

El citado asesor contestó que en el artículo 85 -aprobado en este debate en particular- se propone establecer que “La presente ley se aplicará, desde su publicación, a las comunidades de copropietarios acogidas a la ley N° 19.537, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.”.

Pasando a otro punto, expresó que, en opinión del Ejecutivo, sería pertinente tratar la tenencia de mascotas y animales de compañía en la letra b) del artículo 8° -que trata de las limitaciones que pueden imponerse en el reglamento de copropiedad- y la redacción que planteó es la siguiente:

“En atención a lo dispuesto en los artículos 10 y 12 de la ley N° 21.020, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir la

tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia referidas en el artículo 6° de la referida ley.”.

Señaló que, por ejemplo, en un condominio de casas, un residente podría tener un perro potencialmente peligroso y no habría inconvenientes si cuenta con un canil adecuado que evite que se escape a los espacios comunes y ponga en riesgo a la comunidad.

El Honorable Senador señor Montes preguntó cuántas mascotas puede tener una persona en una vivienda; además, opinó que, aun cuando aquéllas permanezcan en una unidad determinada, podrían causar molestias a la comunidad igualmente, por ejemplo, con sus ladridos.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que el número de mascotas permitido por vivienda se rige por la ley N° 21.020, razón por la que se menciona expresamente.

Por otra parte, indicó que los ruidos molestos que se causen son equivalentes a cualquier otro sonido, por lo que se aplicaría el artículo 27, que establece que en las unidades no se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios; de ocasionarse conflictos, deben ser conocidos por el juzgado de policía local.

A continuación, sobre la aplicación supletoria del reglamento de la ley en todas las materias que no se regulen en el de la copropiedad, explicó que se propone eliminar del artículo 11 la frase aprobada en la discusión en particular “o en caso de inexistencia de éste”, porque en el futuro no debiera darse esta situación y, si ha ocurrido en el pasado, el artículo 1° transitorio prevé que rija el reglamento tipo.

El Honorable Senador señor Soria estimó que es fundamental que el reglamento tipo sea muy completo, ya que no en todos los condominios se celebran las asambleas de manera regular.

El Honorable Senador señor Montes comentó que en legislaciones anteriores también se otorgó un plazo a las copropiedades existentes para adecuar sus reglamentos a la nueva normativa y nunca lo hicieron, por lo que remarcó que en esta oportunidad la ley debe ser muy clara en cuanto a que ella regirá, con el respectivo

reglamento tipo, al no haber uno interno o no ajustarse sus disposiciones dentro de un año; enfatizó en la relevancia de que la redacción de los preceptos pertinentes sea lo más precisa posible.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que el artículo 1° transitorio busca lo que Su Señoría acaba de acotar, es decir, que si las comunidades no se dotan de un reglamento de copropiedad en el plazo de un año, rija el reglamento tipo.

Por otra parte, y en cuanto al quórum de las asambleas ordinarias, indicó que el texto aprobado en general establece que el mínimo para la constitución es “quienes concurran” y para adoptar acuerdos “la mayoría absoluta de los asistentes”, lo que permitiría que el balance fuese aprobado por 3 personas o menos.

Por lo anterior, se propone lo que se señala en el siguiente cuadro:

Tipo de asamblea	**Materias de la asamblea**	**Quórum mínimo para la constitución de la asamblea**	**Quórum mínimo para el acuerdo de la asamblea**
1) Asamblea ordinaria	Cualquier materia, salvo aquellas que sean materia de sesiones extraordinarias.	Quienes concurran, cuyo número no podrá ser inferior a un 50% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.

El Honorable Senador señor Montes consideró que el quórum para la constitución es muy elevado, con lo que coincidió **el Honorable Senador señor Sandoval**, y sugirieron revisar este asunto.

El aludido asesor manifestó que lo más relevante es el quórum que se exija para la adopción de acuerdos en las asambleas; entonces, según la propuesta, equivaldría en la práctica al 25% del total de los derechos.

El Honorable Senador señor Montes propuso que la aprobación del balance sea materia de asamblea extraordinaria, porque genera grandes conflictos con los administradores, y estimó que la mera exhibición de cuentas es cosa distinta.

El señor Gonzalo Gazitúa se comprometió a reevaluar este punto.

Luego, se refirió a las consultas por escrito y consideró que debe mantenerse esta posibilidad, ya que, a veces, los condominios son muy grandes y es complicado alcanzar el quórum que exigen las asambleas extraordinarias.

Además, en cuanto a los condominios de viviendas sociales, en este aspecto se agregan las materias de los literales f), g), h) e i) del numeral 3) del cuadro contenido en el artículo 15.

Planteó que correspondería exigir que la votación de los copropietarios sea formal y por escrito, a través del mismo mecanismo por el que se realizó la consulta (papel o correo electrónico) y no por medio de grupos de mensajería instantánea ni redes sociales.

El quórum de aprobación dependerá de lo sustantivo de la consulta, de acuerdo al cuadro definitivo del artículo 15.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que todo lo que tenga implicancias patrimoniales debe tratarse con sumo cuidado. Las ampliaciones en los condominios son complejas; habría que resguardar siempre el control de la mayoría sobre el destino de los bienes comunes.

Por otra parte, indicó que le preocupa la memoria de las decisiones adoptadas por las copropiedades, por lo que debe configurarse un método de registro.

El citado asesor contestó que el artículo 15 -aprobado en general- dispone que el acuerdo “deberá reducirse a escritura pública suscrita por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura”.

El Honorable Senador señor Montes preguntó cuál es la complejidad y costos del cumplimiento de las formalidades de reducción a escritura pública y protocolización, ya que no todas las consultas ameritarían dichas exigencias, como las de la vida cotidiana.

El Honorable Senador señor Soria fue de la opinión de especificar cuáles son las materias, que consultadas por escrito, exigirán que los acuerdos adoptados hayan de cumplir con los trámites notariales mencionados y solicitó que en el precepto se requiera la remisión de los antecedentes suficientes a los copropietarios para que voten en base a ellos.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con Su Señoría en lo que atañe a indicar cuáles serán los acuerdos que se deben reducir a escritura pública y protocolizar.

El señor Gonzalo Gazitúa se comprometió a incorporar lo relativo al envío de la información pertinente cuando se lleven a cabo consultas por escrito y -también- a analizar las materias que requerirían cumplir con las formalidades notariales antedichas.

El Honorable Senador señor Montes opinó que los asuntos mencionados en los literales f), g), h) e i) del numeral 3) del cuadro contenido en el artículo 15 son muy relevantes y grandes fuentes de conflictos, por lo que estimó que sería apropiado exigir una asamblea extraordinaria, eventualmente sin quórum mínimo de constitución, que dé la posibilidad de debatir a los residentes, frente a lo que **el asesor** accedió, comprometiéndose a considerarlo.

La Honorable Senadora señora Aravena hizo ver la importancia de que el municipio se mantenga informado de las decisiones que se tomen al interior de los condominios, para precaver conflictos posteriores entre los vecinos. Comentó que hoy, al producirse las disputas entre copropietarios, muchas veces, no hay dónde buscar los registros de las resoluciones adoptadas y cuesta reconstruir la historia. Advirtió que si se establecen solo obligaciones y ningún mecanismo de vigilancia del funcionamiento, esta ley se traducirá nada más que en un control de la labor de los administradores.

El Honorable Senador señor Montes solicitó a los representantes del Ejecutivo un análisis por comuna de la cantidad de condominios, sociales y los que no lo son, pues juzgó que esta información ayudaría a encontrar solución para las diversas situaciones que se dan y definir cuál es el nivel de interacción que deben tener las municipalidades con las copropiedades.

A continuación, **el señor Nicolás Gálvez, asesor del MINVU,** se refirió a los requisitos de los administradores y propuso eliminar de las exigencias el no haber sido formalizado por alguno de los delitos contemplados en los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal, y, a su vez, incorporar la obligación de tener la inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

El señor Gonzalo Gazitúa hizo presente que la acreditación de licencia de enseñanza media y la exigencia de un curso de capacitación se trasladarían al artículo referido a la inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Por otra parte, **don Nicolás Gálvez** señaló que se propone añadir una nueva función al administrador, que se trata de emitir los certificados respecto del estado de deudas de unidades que se transfieran.

Luego, **el señor Gonzalo Gazitúa** expresó que otra modificación concordada al texto aprobado en general consiste en disponer que el copropietario a quien se le haya otorgado el uso y goce exclusivo de bienes comunes, no solo deba asumir los gastos de mantención, sino también los de reparación, pues sería de toda lógica.

El Honorable Senador señor Montes consultó cómo se revierte el otorgamiento del uso y goce exclusivo de bienes comunes y qué ocurre cuando ese derecho se otorga en la escritura pública de la unidad correspondiente.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que aquello se verifica por medio de un acuerdo de la asamblea extraordinaria.

En cuanto al artículo 29 del texto aprobado en general indicó que sería apropiado añadir la posibilidad de que el titular del uso y goce exclusivo sobre bienes comunes pueda efectuar construcciones o alteraciones en ellos, siempre que cuente con una autorización de la asamblea extraordinaria, conforme al numeral 3) del cuadro contenido en el artículo 15, y, de ser necesario, con el permiso de la dirección de obras municipales.

Pasando a otro tema, en cuanto al cobro de los gastos comunes, planteó que lo adecuado es exigir que, al momento de hacerlo, la administración deba señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio, lo que se incorporaría en el artículo 31.

Adicionalmente, informó que se convino introducir, en al artículo 33, que el administrador o el comité puedan requerir al banco en que se mantenga la cuenta corriente o de ahorro respectiva, la incorporación o eliminación de personas habilitadas para su manejo, acompañando al efecto el acta de la asamblea de copropietarios o del comité de administración en que conste el acuerdo, según corresponda de conformidad al reglamento de copropiedad, reducida a escritura pública.

Expresó que es importante que el trámite para inhabilitar a cierta persona en particular sea expedito y que están llanos a recibir sugerencias para continuar mejorando la redacción.

En otro orden de materias, señaló que, a partir de una aclaración de la División de Desarrollo Urbano emitida por medio de una circular, se propone incorporar un nuevo inciso final en el artículo 48,

exigiendo que si al solicitar el permiso de edificación el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras municipales deba verificar, en ese momento, el cumplimiento de las normas relativas a dicho régimen y las urbanísticas.

Más adelante, cuando dicho funcionario sea requerido para extender el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria solo revisará la observancia de la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, además del cumplimiento del permiso de edificación, para otorgar la recepción definitiva de las obras.

Es decir, si en el tiempo entre el otorgamiento del permiso de edificación y la solicitud de recepción definitiva de las obras cambió alguna norma urbanística no correspondería obligar su acatamiento, **con lo que estuvieron de acuerdo los miembros presentes de la Comisión**.

Pasando a otro asunto, **don Gonzalo Gazitúa** dio a conocer la propuesta concreta referente a las exigencias urbanas y de construcción. La redacción sugerida es la 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 inclusión de una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público, cuyos tramos entre intersecciones no podrán exceder los 200 metros lineales, dividiendo el condominio en diferentes sectores con superficies iguales o menores a la que señala este artículo.

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 conectar las nuevas vías con una trama 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.”.

El Honorable Senador señor Soria remarcó que lo fundamental es que se respete el plan regulador.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que, en línea con lo mencionado por Su Señoría, la siguiente propuesta considera que la

primera obligación del desarrollador inmobiliario sea concretar la trama vial diseñada y garantizada por las afectaciones a utilidad pública; luego, si no se han contemplado suficientes vías, tendrá que proyectar y construir nuevas, razón por la que planteó la necesidad de agregar lo pertinente en el artículo 59 del proyecto.

Además, señaló que sería conveniente mantener una norma de la ley vigente que apunta a que cuando en los condominios tipo B las superficies para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, puedan ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna o compensarse su valor en dinero -lo que también es aplicable a las que deban destinarse a equipamiento, cualquiera sea su dimensión-, previo acuerdo con la municipalidad respectiva.

Explicó que en esas hipótesis las áreas verdes no tienen real utilidad, porque están fragmentadas y tan pequeñas que no son apropiadas para construir una plaza de juegos o algo similar, por lo que acaban siendo, por ejemplo, bandejones centrales o puntas de diamante sin real beneficio para los residentes.

De aceptarse la compensación en dinero, la municipalidad solo podrá invertir dichos recursos en la ejecución de obras contempladas en el plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó su preocupación; en su opinión, es más apropiado para la comunidad conservar las áreas verdes dentro del condominio, aun cuando sean pequeñas.

Además, con la norma propuesta, las áreas verdes podrían ubicarse al otro extremo de la ciudad y no favorecer a los copropietarios de manera directa, por lo que estimó que, tal vez, podría analizarse la posibilidad de compensar el cumplimiento de áreas verdes o equipamiento por medio de otro concepto, servicio o infraestructura, de modo que el beneficio sea recibido fluidamente por los residentes.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con la señora Senadora y acotó que Coyhaique tendría más de 180 kilómetros de distancia entre un extremo y otro.

Destacó la idea de las llamadas “plazas de bolsillo”, en que pequeños espacios inutilizados se habilitan como lugares de encuentro y actividades para la comunidad.

El Honorable Senador señor Soria comentó que la municipalidad de Iquique aprovecha todos los espacios libres de la

comuna en juegos infantiles y áreas verdes, porque el desarrollo físico de la población es esencial para la salud.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que la propuesta busca mejorar los espacios públicos, pero efectivamente es un tema delicado y, aunque se trate de superficies de menos de 500 metros cuadrados, eventualmente, podrían ser igualmente importantes de mantener dentro de los condominios, ojalá prestando una real utilidad para los residentes, pero eso pasa por el diseño mismo.

El Honorable Senador señor Sandoval subrayó que las áreas verdes son trascendentales para la calidad de vida de los vecinos.

A su turno, **el Honorable Senador señor Soria** opinó que no debe considerarse como área verde un bandejón central, porque no hay posibilidad de instalar juegos para niños ni máquinas de ejercicios.

En una sesión posterior, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU,** continuó dando a conocer los textos relacionados con materias pendientes en que se ha avanzado con los asesores de los Senadores, a fin de traducirlos oportunamente en indicaciones.

Así, recogiendo las observaciones planteadas anteriormente, propuso el siguiente contenido para el artículo 1°:

“Artículo 1°.- El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades o elementos privativos y un derecho de condominio respecto de los bienes y servicios afectos al uso común, denominados elementos comunes.”.

El Honorable Senador señor Montes declaró que le parece bien la idea expresada, sin embargo manifestó sus dudas en cuanto a la técnica jurídica, por lo que sugirió revisar el texto.

La Honorable Senadora señora Aravena indicó que concuerda con la nueva redacción, porque resuelve problemas de las propuestas pasadas, aun cuando no está demás someterla a un análisis jurídico de mayor precisión.

El Honorable Senador señor Sandoval consignó que el precepto se ajusta mucho más a las ideas que se han sostenido en sesiones anteriores.

El señor Gonzalo Gazitúa comentó que, luego en el artículo, se tratan los elementos que deben confluir en todo condominio, aunque hizo ver que todavía es posible consensuar una nomenclatura más acabada.

Entonces, la norma contendría lo siguiente:

“Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se denominan condominios y corresponden a edificaciones o terrenos en los que coexisten:

A. Elementos privativos o de dominio exclusivo, correspondientes a unidades o espacios físicos susceptibles de independencia funcional y de atribución en dominio a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.

B. Elementos comunes o de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio y para el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan los elementos privativos, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales; las redes e instalaciones de servicios básicos; o los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento, entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades.”.

Añadió que otras disposiciones definen conceptos como: sitios urbanizados, unidad, bien común y bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo.

Enseguida, indicó que sobre el emplazamiento de los condominios, se propone la siguiente redacción:

“Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. En ambos casos se requiere, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta ley para la constitución del régimen de copropiedad.”.

Consideró que lo relativo a las parcelas de agrado podría ubicarse a continuación de este inciso o al definir los condominios tipo B.

En cuanto a la clasificación de los condominios, planteó la nomenclatura que sigue:

“Se distinguen dos tipos de condominios, según si se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades edificadas en un terreno común, o bien, sobre los sitios en que se divide un predio:

a) Condominio Tipo A o Condominio de unidades en terreno común: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades que forman parte de una o más edificaciones, existentes o con permiso de edificación otorgado, emplazadas en un terreno de dominio común.

b) Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, estén edificados o no, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. 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, ya sea mediante obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública u obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Con todo, los predios rústicos divididos conforme al decreto ley N° 3.516, de 1980, del Ministerio de Agricultura, no podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado en la presente ley.”.

Asimismo, comentó que ha surgido la idea de consignar una nueva clasificación atendiendo al objeto de los condominios, lo que habría que analizar. Opinó que cada uso -vivienda, oficinas, bodegas, estacionamientos, locales comerciales, etc.- tiene sus particularidades y que la ley se centra en los destinados a la habitación.

Sobre los condominios tipo A, anotó que se refieren, en su mayoría, a los edificios, pero podrían ser también los proyectos por etapas o los condominios de casas cuando cada una se emplaza en un terreno común.

En cuanto a los condominios tipo B, aclaró que el desarrollador tiene ciertas obligaciones relacionadas con el espacio público, por ejemplo, ensanche de una vía, pero, además, ha de contemplar calles interiores y estas obras de urbanización deben estar ejecutadas antes de enajenar los sitios.

Expresó que lo último que se abordaría en el artículo 1° sería lo que atañe a los proyectos por etapas o los de grandes dimensiones:

“En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, sea que se emplacen en el mismo terreno de un condominio tipo A o en sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B, el reglamento de copropiedad podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”.

Añadió que tal inciso se había propuesto eliminar de la ley vigente, pero el Ejecutivo estima pertinente mantenerlo, con ciertas adecuaciones de redacción, porque posibilita sectorizar un proyecto y establecer derechos diferenciados.

Advirtió que, si bien es cierto que al interior de cada sector se tomarán decisiones, es preciso cuidar que éstas no afecten al resto, por ejemplo, si en un paño se proyectan cuatro torres, una vez enajenada la primera de ellas el inmobiliario no podría adicionar una nueva, porque perjudicaría a los copropietarios que ya adquirieron sus unidades, por lo que propuso el siguiente texto:

“Lo anterior no solo implica la constitución de una o más subadministraciones, sino también la posibilidad de que cada sector o edificación colectiva convoque a sus propias asambleas de copropietarios, con el objeto de adoptar decisiones respecto de los bienes comunes que forman parte del mismo. Con todo, los propietarios de un determinado sector o edificación colectiva no se encuentran facultados para aprobar modificaciones que pudieren afectar los derechos de los otros propietarios que forman parte del condominio, especialmente cuando se trata de proyectos que se ejecutan en un terreno de dominio común y bajo un único permiso de edificación que contempla recepciones parciales.

En caso que el titular del permiso sea quien requiera modificar el proyecto, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 61 de esta ley y no podrá modificar los derechos correspondientes a quienes han adquirido unidades en el condominio, tanto en sus bienes de dominio exclusivo como en los bienes de dominio común ya recibidos y que han pasado a formar parte del patrimonio de los adquirentes.”.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que considera trascendental que la ley consagre la idea de unión de las copropiedades, es decir, el condominio es un solo todo y dentro de él hay inmuebles singulares que pertenecen exclusivamente a determinadas

personas y otros que son de propiedad del conjunto. Resaltó que, de lo anterior, surge la responsabilidad sobre lo común y lo individual.

Sostuvo que sería adecuado consignar algunos ejemplos de los elementos comunes o de dominio común, siendo los más conflictivos, a su entender, la losa, el techo y los muros exteriores.

Por otra parte, estimó pertinente estudiar una fórmula para que cuando varias copropiedades cuenten con una zona de servicios común tengan una forma de propiedad y administración singular.

El señor Gonzalo Gazitúa indicó que lo descrito por Su Señoría estaría reconocido en el artículo 1° propuesto cuando se refiere a condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, aunque no descartó perfeccionar la disposición.

El Honorable Senador señor Montes, respecto del emplazamiento, solicitó eliminar la referencia al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aunque ese precepto siga vigente.

Además, insistió en no estimular la creación de condominios de sitios urbanizados, porque, eventualmente, podrían transformarse en una manera de eludir el impuesto territorial, ya que no calificarán como eriazos y podrían permanecer así eternamente. Consideró que este tipo de copropiedad debe constituir una transición; entonces, lo pertinente sería, en su concepto, otorgarles la calidad de tal, pero solo por un tiempo determinado y contando con un proyecto de construcción a concretarse en un plazo razonable; de lo contrario, se podría utilizar esta ley para la subdivisión de suelo, trayendo aparejado grandes inconvenientes en las ciudades pequeñas.

El Honorable Senador señor Sandoval preguntó si es posible incorporar un plazo para construir en los condominios de sitios urbanizados.

La Honorable Senadora señora Aravena sugirió contemplar los condominios de sitios urbanizados en otra clasificación y no en los tipo B, y con un plazo para ejecutar un proyecto determinado, es decir, que tenga un propósito concreto que no sea permanecer sin edificaciones.

El señor Gonzalo Gazitúa se comprometió a analizar los alcances de establecer un plazo.

Señaló que la definición de sitio urbanizado se propone incorporar en el artículo 2° y es del siguiente tenor: “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, tales como vías de acceso pavimentadas, sistema de evacuación de aguas lluvias, redes colectivas sanitarias y energéticas y áreas verdes. Dichas obras, redes e instalaciones pueden corresponder a obras de urbanización en el espacio público existente o proyectado, o bien, a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, las que son exigibles y deben ser ejecutadas conforme a los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

Explicó que la remisión a la Ordenanza General se consideró pertinente para hacer distinciones según el tipo de urbanización que debe contener cada condominio en particular.

El Honorable Senador señor Montes sugirió consultar esta redacción con los propietarios de los parques industriales, porque mantienen mucho terreno sin construir al interior de los condominios, por lo que, tal vez, lo apropiado sea definirlos como tales y darles ciertas normas particulares, **con lo que estuvieron de acuerdo el Senador señor Sandoval y los representantes del Ejecutivo.**

Posteriormente, **el señor Gonzalo Gazitúa** se refirió al concepto de “subadministrador” e indicó que, en vista de la solicitud de que éste tenga los mismos requisitos del administrador, la propuesta de redacción es agregar lo pertinente al final del numeral 7) del artículo 2°.

Luego, explicó que surgió un nuevo asunto relativo a la velocidad de circulación de los vehículos al interior de los condominios y propuso incorporar el siguiente inciso final al artículo 4°:

“Las vías interiores de un condominio corresponderán a una zona de tránsito calmado conforme a la definición contenida en la Ley de Tránsito. Corresponderá al certificado que acoge un proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, establecer si la velocidad máxima permitida será de 40 kilómetros por hora, 30 kilómetros por hora o 20 kilómetros por hora, atendiendo a las condiciones físicas u operacionales de las vías.”.

Hizo la prevención de que, habiendo distintos tipos de condominios, el límite de velocidad tendría que ser diverso, según las circunstancias particulares.

El Honorable Senador señor Montes expresó que, cuando se discutió la ley vigente, el principio fundante fue la autonomía de la voluntad de los copropietarios, porque hasta ese momento se normaba casi todo, lo que -finalmente- se transformó en una gran rigidez para las distintas realidades. En ese sentido, entendiendo que la alta velocidad de tránsito de los vehículos al interior de los condominios constituye un

problema, a su juicio, al igual que otros asuntos, es una materia que debe ser resuelta en los reglamentos.

En su momento, **la Honorable Senadora señora Aravena** solicitó que la velocidad quede determinada específicamente en la nueva normativa, ante lo que **el Honorable Senador señor Sandoval** comentó que la idea es que cada condominio la fije en su reglamento.

La Honorable Senadora señora Aravena expuso que en la Región de la Araucanía ocurrió un accidente al interior de un condominio de viviendas en que un niño de cinco años murió, porque fue atropellado, por lo que resulta discutible que se dé la posibilidad de establecer 40 kilómetros por hora como velocidad de circulación. Preguntó si este criterio quedará a juicio de los copropietarios para ser determinado en el reglamento.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que lo que la nueva ley dispondrá -expresamente- es que las vías al interior de los condominios constituyen una zona de tránsito calmado, por lo tanto, la velocidad máxima no es 50 kilómetros por hora, sino que podrá fijarse en 20, 30 o 40, por medio del certificado que acoge el proyecto inmobiliario al régimen de copropiedad inmobiliaria, de acuerdo a las características propias del recinto.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que, entonces, en caso de accidente, los copropietarios del mismo condominio serían corresponsables al haber determinado en el reglamento de copropiedad una velocidad no apropiada para el desplazamiento seguro de adultos mayores y niños.

Luego, **el señor Nicolás Gálvez, asesor del MINVU,** se refirió a las transferencias de unidades de un condominio y, en consonancia con las observaciones expuestas en su oportunidad, propuso el siguiente texto para un nuevo inciso tercero del artículo 6°:

“El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude, debiendo insertarse en dicho instrumento público el certificado emitido por el administrador sobre el estado de deudas de dicha unidad con la comunidad, certificado que no podrá tener una antigüedad superior a diez días corridos, respecto de la fecha de la referida escritura. Con todo, el propietario podrá ser eximido de esta obligación por el adquirente, debiendo quedar consignada dicha cláusula en el respectivo instrumento público.”.

Pasando a otro asunto, **el citado asesor** dio a conocer la propuesta respecto a la posibilidad de acordar formas de pago

parcializada con residentes que mantengan deudas de gastos comunes. Así, el nuevo inciso final del artículo 6° tendría la siguiente redacción:

"Sin perjuicio de lo anterior, el administrador se encontrará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren en una situación socioeconómica crítica, con graves problemas de salud u otras circunstancias calificadas y que además se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta 12 cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.".

El Honorable Senador señor Montes recalcó que la autonomía de la voluntad debe primar y que pueden darse situaciones que son imposibles de considerar en la ley. Destacó que lo que importa es que la normativa induzca a cumplir. Señaló que entiende que el hecho de suscribir un convenio de pago lleva implícito que su deuda no siga generando intereses ni sanciones por el atraso.

El Honorable Senador señor Sandoval sugirió no mencionar el número de cuotas ni el monto mínimo de pago de la primera.

El señor Gonzalo Gazitúa informó que, al trabajar en esta disposición, se indagó en acuerdos que realiza la Tesorería General de la República, pero lo importante es que se establezca la posibilidad y aclarar que se trata de una medida excepcional.

Luego, **el señor Nicolás Gálvez** se abocó a lo referido al interés por mora, señalando que, en su momento, se aprobó que el reglamento de copropiedad lo establecería no pudiendo ser superior al 50% del corriente bancario, pero surgió la duda ante el silencio de aquél, por lo que, en este caso, se estará a lo contemplado en el reglamento tipo, haciendo la correspondiente mención en el artículo 7°.

El Honorable Senador señor Montes fue de la opinión de fijar una tasa de interés de referencia para que la comunidad pueda guiarse, manteniendo siempre la posibilidad de determinar otra.

El Honorable Senador señor Sandoval sugirió disponer la tasa que se aplica en las cajas de compensación.

La Comisión tuvo presente que el interés corriente es el promedio ponderado por montos de las tasas cobradas por los bancos establecidos en Chile en las operaciones que realicen en el país,

correspondiendo determinarlo a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

El Honorable Senador señor Montes consideró que debería, entonces, hacerse alusión directamente al boletín que emana de tal Superintendencia para que los condominios tengan mayores antecedentes.

A continuación, **el señor Nicolás Gálvez** presentó una serie de pequeños ajustes que se han ido introduciendo a raíz del debate sostenido en sesiones pasadas.

En el inciso quinto del artículo 9° se propone precisar que la persona natural o jurídica propietaria de la copropiedad deberá entregar -en soporte digital y material- al primer administrador: una copia del primer reglamento, los documentos individualizados en el artículo 40 y los antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio.

Por su parte, en el inciso sexto se dispondrá que los documentos del condominio estarán a disposición de los copropietarios, siendo el administrador responsable de la custodia de los mismos. Concluido su mandato, deberá hacer entrega de ellos a quien le suceda en el cargo.

El Honorable Senador señor Montes preguntó qué ocurre si el administrador no cumple con la obligación antedicha.

El señor Nicolás Gálvez contestó que el administrador podría ser sancionado en base al mecanismo que este proyecto de ley pretende crear.

El señor Gonzalo Gazitúa agregó que el inciso sexto del artículo 9° del texto aprobado en general señala que el archivo de documentos del condominio debe ser custodiado por el administrador, pero, a su vez, varios de ellos quedan en poder de otras instituciones como respaldo; por ejemplo, el reglamento de copropiedad debe ser inscrito en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo y los permisos municipales se hallan en la dirección de obras.

El Honorable Senador señor Montes preguntó si los acuerdos adoptados por las asambleas sobre uso y goce exclusivo de bienes comunes y, en general, acerca de asuntos patrimoniales, forman parte de este archivo de documentos.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que los acuerdos aludidos deben ser reducidos a escritura pública y señaló que, tal

vez, sería pertinente agregarlos expresamente en la numeración del inciso quinto del artículo 9°.

Pasando a otro tópico, **el señor Nicolás Gálvez** indicó que, considerando los planteamientos vertidos en una sesión anterior, se propone un nuevo texto para el inciso primero del artículo 14, del siguiente tenor:

"Artículo 14.- Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por semestre, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de la gestión correspondiente a los últimos seis meses, 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. Si hubiere observaciones por parte de los copropietarios respecto al balance presentado, el administrador deberá responder en un plazo máximo de quince días corridos, debiendo llamar dentro de dicho plazo a una sesión para someter a votación la aprobación del balance o realizar la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso segundo del artículo 15 de la presente ley. En dichas asambleas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.".

A continuación, comentó que, a requerimiento de los asesores de los Senadores, se agregó a las materias que solo pueden tratarse en asambleas extraordinarias las modificaciones al plan de emergencia. Comentó que, inicialmente, se había pensado en contemplar "la aprobación del plan de emergencia", sin embargo, el primero debe ser aportado por el vendedor del condominio al momento de solicitar la recepción de las obras, por lo que no tendría sentido.

El señor Gonzalo Gazitúa hizo ver que no se observa ninguna instancia en que los copropietarios tomen conocimiento del referido plan de emergencia -en la ley vigente ni en el texto aprobado en general- y, en esta oportunidad, se ha entendido la importancia de que la asamblea deba aprobar los cambios, aun cuando sean de menor magnitud.

En lo relativo a la consulta por escrito, se añadió lo planteado por el Senador señor Montes, en cuanto a que igualmente la materia deba ser expuesta a los copropietarios en una asamblea informativa, que no requerirá cumplir con el quórum de constitución.

Además, se precisa que solo los acuerdos que correspondan a asuntos propios de asambleas extraordinarias deben

reducirse a escritura pública, protocolizándose los antecedentes que los respalden.

Luego, en el artículo 17 se propone que no sea necesaria la designación del comité de administración si el número de copropietarios fuere inferior a tres.

En otro orden de materias, explicó que el Registro Nacional de Administradores de Condominios exigirá que los administradores estén vinculados con las comunidades en las que se desempeñen, y entreguen la información que aquél requiera.

Enseguida, **el señor Nicolás Gálvez** informó que el artículo 21 fue reestructurado a raíz de las opiniones de los Senadores. El nuevo texto que se propone es el siguiente:

"Artículo 21.- El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su administración ante el comité de administración en forma mensual y ante la asamblea de copropietarios al término de su gestión.

El administrador deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos, gastos de su administración y 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, los copropietarios y arrendatarios tendrán acceso a la documentación correspondiente la cual deberá estar a la vista y disposición en el condominio, debiendo ser solicitada con al menos 24 horas de antelación.".

Más adelante, **el señor Gonzalo Gazitúa** indicó que la siguiente propuesta se relaciona con condominios de viviendas de más de 200 unidades, habiéndose reformulado el artículo 24, de la manera que se transcribe a continuación:

"Artículo 24.- En el caso de condominios que cuenten con más de 200 viviendas, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que se divide el condominio, conforme a lo establecido en la letra D) del artículo 1° y en el artículo 38 de esta ley.

Si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades, las subadministraciones deberán estar relacionadas con la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades. El

reglamento de la presente ley establecerá los estándares mínimos de estos bienes y elementos, en función del número de unidades con que cuente la copropiedad. El resto de los bienes comunes de dicha edificación colectiva, tales como fachadas, elementos constructivos estructurales, redes e instalaciones de servicios domiciliarios, áreas verdes, recintos comunes u otros bienes que no admitan su separación por sectores o su vinculación a ciertas unidades, permanecerán bajo la administración central del condominio.”.

Explicó que en el inciso primero se contempla la posibilidad, por ejemplo, de que un condominio esté conformado por tres torres y cada una de ellas cuente con una subadministración.

Ahora bien, el inciso segundo abarca los casos en que la división no es tan simple, por tratarse de una única edificación con más de 200 unidades. En este evento, las subadministraciones se vincularán con ciertos espacios comunes y su mejor funcionamiento. Entonces, no bastaría con que estos condominios cuenten con más de un acceso, pues los problemas exceden ese aspecto, por ejemplo, cuando una torre está conformada por muchos departamentos es muy difícil utilizar los ascensores.

Acotó que, sin perjuicio de la posibilidad de subadministrar, sigue habiendo bienes comunes que deben ser gestionados de manera unitaria, como la fachada.

Sobre la constitución de la copropiedad, explicó que habiendo un proyecto que su desarrollador pretende acoger a copropiedad inmobiliaria, él debe contar con el certificado pertinente para celebrar las promesas de compraventa mientras se esté construyendo, siempre que se hayan ejecutado las obras de urbanización o estén debidamente garantizadas. Para enajenar las unidades, se requiere la recepción definitiva.

Así, la propuesta consiste en incorporar el siguiente nuevo inciso tercero al artículo 48:

“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 condominios 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 proyectado y, además, la enajenación de los elementos privativos solo podrá efectuarse una vez recibidas por la dirección de obras las obras de edificación y/o de urbanización de la unidad o sitio que

se enajena, sin perjuicio que el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria permitirá 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 Honorable Senadora señora Aravena opinó que esa nueva redacción aborda la preocupación expuesta por el Senador señor Montes respecto de algunas de estas materias.

En otra sesión, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU,** continuó dando a conocer las propuestas relacionadas con asuntos pendientes. Así, retomó lo relativo a las subadministraciones, señalando que el criterio general y el texto que se sugiere es el siguiente:

“En el caso de condominios que cuenten con más de 200 viviendas, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que se divide el condominio, conforme a lo establecido en la letra D del artículo 1 y en el artículo 38 de esta ley.”.

Sin embargo, comentó que se llegó a la conclusión de que, si el condominio estuviere conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades y no fuere posible dividirlo en sectores, lo óptimo no sería generar subadministraciones, ya que, eventualmente, acarrearían mayores dificultades y costos.

Entonces, planteó la idea de contemplar la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades, porque son lo que ocasionan la mayor cantidad de conflictos e incomodidades entre los residentes. Añadió que el reglamento de la ley deberá establecer los estándares mínimos.

El Honorable Senador señor Montes hizo ver su preocupación sobre la consolidación de la idea de que en condominios de viviendas sociales pueda haber más de 150 unidades, por lo que debe aclararse que esta norma no les será aplicable.

Además, estimó que no es bueno incentivar que las copropiedades en general sean tan grandes y tal circunstancia debiera aceptarse solo bajo ciertas condiciones y visadas por una autoridad, por ejemplo, si contemplaran equipamiento comunitario.

Asimismo, afirmó que otros asuntos que generan problemas entre los vecinos son las fiestas, las mascotas, el riego de los jardines y el cambio de uso de los bienes individuales.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con Su Señoría y destacó que se observa -comúnmente- cómo los departamentos, originalmente habitacionales, pasan a ser oficinas.

Por su parte, **la Honorable Senadora señora Aravena** agregó que otra fuente de conflictos son los arriendos de inmuebles mediante aplicaciones electrónicas.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que lo que el proyecto de ley plantea es que los condominios de viviendas sociales puedan tener hasta 200 unidades, ante lo que **el Honorable Senador señor Montes** manifestó su oposición tajante, reafirmando que es necesario ser estrictos en cuanto a la magnitud, fijando un límite y una norma de excepción para ciertos casos puntuales.

El aludido asesor del MINVU señaló que es posible rebajar el número máximo de viviendas en condominios sociales, cuestión que se considerará.

El Honorable Senador señor Sandoval concordó con la preocupación del Senador señor Montes y expresó que las mega construcciones no contribuyen a la calidad de vida de sus residentes.

Luego, **el señor Gonzalo Gazitúa** se refirió al Registro Nacional de Administradores de Condominios, que se agregaría mediante un nuevo título. Explicó que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por medio de una plataforma digital, y que el control de la actividad de administración será ejercido a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales.

Las normas que se proponen son las siguientes:

“Artículo 82.- Créase el Registro Nacional de Administradores de Condominios, en adelante Registro Nacional, de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el que podrán inscribirse todas las personas, naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de administrador de condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

Artículo 83.- La inscripción en el Registro Nacional será requisito para ejercer la actividad de administrador de condominios, sea a título gratuito u oneroso. En el Registro Nacional se consignarán todos los antecedentes que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo considere

pertinentes para el control de la actividad, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, quienes resolverán de las reclamaciones en contra de los administradores de condominios.”.

La Honorable Senadora señora Aravena preguntó por el plazo que se otorgará a las personas que actualmente ejercen como administradores de condominios para cumplir con los requisitos.

El señor Gonzalo Gazitúa advirtió que hay varias situaciones que se deben regular en los artículos transitorios respecto de las copropiedades que ya existan a la entrada en vigencia de esta ley.

Señaló que la indicación que dice relación con la adaptación de los reglamentos a la nueva normativa ya se encuentra aprobada, sin embargo, se está revisando el punto, porque hay interpretaciones disímiles en cuanto a los acuerdos de las comunidades y la necesidad de iniciar el procedimiento de impugnación de las regulaciones particulares. Por lo consignado, indicó que, lo antes posible, se presentará una propuesta concreta.

Apuntó que, respecto de los administradores, deberá considerarse el lapso necesario para que lleven a cabo una capacitación, sin que dejen de desarrollar su labor en el tiempo intermedio.

El Honorable Senador señor Montes consultó si se contempla la exigencia de requisitos para el ejercicio de la administración de condominios cuando el rol lo ejerce el presidente del comité de administración.

También preguntó si en el Registro Nacional quedarán los antecedentes de aquellos administradores que hubieren provocado problemas serios o irregularidades en las comunidades en que se desempeñaron.

Además, inquirió sobre la situación de las empresas de administración.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que se establecen sanciones en todos los casos pertinentes y que sí se pretende dejar registro de las malas experiencias ocurridas. En cuanto a las empresas, señaló que la administración de las comunidades será ejercida por personas naturales concretas que deben dar cumplimiento a los requisitos generales, entre ellos, estar inscritas en el Registro.

En otro orden de materias, **el Honorable Senador señor Navarro** comentó que existe un gran problema de abandono y no

cumplimiento de los contratos de construcción por parte de algunas empresas y consideró que, ante esos casos, ellas no debieran volver a adjudicarse contratos con el Estado, aun cuando detenten una personalidad jurídica distinta.

En concreto, se refirió a la situación de Coronel, en que hubo que demoler más de 500 viviendas sociales por problemas de construcción y cuya empresa responsable fue disuelta; sin embargo, sus titulares crearon una nueva que se adjudicó otros proyectos financiados por el SERVIU.

Estimó que es preciso endurecer las sanciones respecto de este tipo de empresas, incluidas las de administración de condominios, por lo que sugirió que se imponga exigencias también a las personas jurídicas del giro, no solo a las personas naturales que ejercen la administración, para que el Registro se transforme en una verdadera fiscalización de cumplimiento.

El Honorable Senador señor Sandoval acotó que en la Región de Aysén también hubo un caso en que más de 100 viviendas debieron ser demolidas.

La Honorable Senadora señora Aravena sostuvo que el Ministerio debería informar sobre las sanciones que se aplican a las empresas incumplidoras.

La Comisión acordó, unánimemente, enviar un oficio al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo para que informe sobre la situación de aquellas empresas que han construido proyectos habitacionales defectuosos, lo que ha obligado a realizar reparaciones sustanciales e, incluso, proceder a la demolición de viviendas, precisando de qué manera se ha perseguido su responsabilidad y las sanciones aplicadas. Lo anterior, desagregado por Región.

El señor Gonzalo Gazitúa continuó dando a conocer la propuesta para configurar el Registro Nacional de Administradores de Condominios. Las disposiciones son las siguientes:

“Artículo 84.- Las personas naturales o jurídicas que se inscriban en el Registro Nacional serán responsables de que la prestación de servicios cumpla con todas las leyes, reglamentos, resoluciones y normas que les sean aplicables, vigentes o que se dicten en el futuro, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderles.

Artículo 85.- El Registro Nacional se dividirá en las siguientes secciones:

a) Administradores a título gratuito: entendiéndose por tales aquellas personas naturales o jurídicas que realizan la prestación de servicios por mera liberalidad, sin recibir una contraprestación a cambio.

b) Administradores a título oneroso: entendiéndose por tales aquellas personas naturales o jurídicas que realizan la prestación de servicios a cambio de una retribución. Los administradores a título oneroso inscritos en el Registro Nacional estarán habilitados para ejercer también la actividad a título gratuito.”.

Destacó que la parte final del artículo 84 apunta a precaver la inquietud respecto de las sanciones a los administradores más allá de las propias del Registro.

Además, respecto de la distinción entre administradores a título gratuito y oneroso, establecida en el artículo 85, explicó que las exigencias son diferentes, porque se intenta facilitar el ejercicio de los primeros, sobre todo cuando se trata de condominios de viviendas sociales en que el presidente del comité desempeña el cargo.

En cuanto a los requisitos específicos, el contenido del artículo 86 es el siguiente:

“Artículo 86.- Los administradores y subadministradores no podrán inscribirse en el Registro Nacional si hubieren sido condenados por alguno de los delitos contemplados en los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal.

Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Acreditar licencia de enseñanza media.

2. Haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que haya sido impartido por una universidad, instituto profesional, centro de formación técnica autónomo u organismo técnico de capacitación.

Con todo, si el administrador fuere una persona jurídica, quien deberá cumplir con los requisitos señalados en este artículo deberá ser la persona natural que ejerza este rol.”.

Resaltó que los requisitos deben ser cumplidos tanto por administradores, como por subadministradores.

Asimismo, señaló que se está analizando de qué manera abordar la situación de personas que cuentan con un título técnico o profesional que contempla materias de administración; sin embargo, expresó que la labor del administrador es tan variada que debe tener conocimientos sobre el plan de emergencia, temas legales, ascensores, etc.

El Honorable Senador señor Navarro planteó la idea de exigir a las empresas una boleta de garantía de fiel cumplimiento de la administración, porque, finalmente, es una gran masa de recursos la que manejan y en caso de algún problema los vecinos no tienen ningún respaldo. Solicitó al representante del MINVU indagar la viabilidad de esta idea.

El Honorable Senador señor Sandoval respaldó la petición de Su Señoría.

La Honorable Senadora señora Aravena sostuvo que, en su opinión, en el Registro Nacional se deben inscribir tanto las empresas de administración como sus socios o dependientes personas naturales que ejecutan la administración de una comunidad.

A su vez, estimó que tanto las personas jurídicas, como las naturales, deben ser calificadas anualmente en base a su desempeño en las comunidades que administren en relación al estándar básico que exige la ley. Consideró que un sistema que solo almacene datos y no provea la posibilidad de interactuar no será de mucha utilidad para la ciudadanía.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que el Registro exigirá la inscripción tanto de la persona jurídica como de la natural que ejecute el encargo, especificando las copropiedades que administran.

Indicó que en el artículo 83, ya descrito, se establece que en el Registro Nacional se consignarán todos los antecedentes que el Ministerio considere pertinentes para el control de la actividad, por lo que los ciudadanos podrán observar si determinado administrador fue objeto de alguna reclamación o sanción.

Además, comentó que la comunidad podrá advertir las sanciones al contratar a una persona, porque deberá exigirle el certificado de inscripción vigente, que contendrá sus anotaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, expresó que lo planteado por la Senadora señora Aravena tiene que ver con el diseño de la plataforma digital, la que puede ser más o menos amigable.

La Honorable Senadora señora Aravena hizo ver que el software puede llegar a ser una gran herramienta de control de

gestión y fiscalización en la medida que permita que los administradores carguen en él otros antecedentes como, por ejemplo, los balances, el plan de emergencia, las actas de las asambleas, siendo información útil para la comunidad y sus copropietarios, los municipios y sus direcciones de obras, etc. Recalcó que no tendría sentido el solo registro de los datos de los que ejercen la labor.

El aludido asesor del MINVU anotó que una plataforma como la que planteó Su Señoría tiene diversas complicaciones, entre ellas sus costos, por lo que indicó que le resulta complejo comprometerse a ello. Expuso que, tal vez, el mecanismo podría indicar si el administrador cumplió o no con ciertos mínimos, sin necesidad de cargar en la página web los documentos en sí.

El Honorable Senador señor Sandoval señaló que sería necesario especificar, en la norma sobre las funciones del administrador, todo aquello que se le vaya a exigir, de manera de reflejar lo mencionado por los miembros de la Comisión.

Apuntó que el artículo 82 debe prescribir en términos imperativos la inscripción en el Registro Nacional de los que ejerzan la labor de administración, para así vincularlo con la exigencia del precepto siguiente.

El señor Gonzalo Gazitúa indicó que se reemplazará la palabra “podrán” por “deberán” en el artículo 82, para denotar claramente que la inscripción en el Registro es una obligación.

Luego, continuó presentando las disposiciones que regulan la materia:

“Artículo 87.- La inscripción en el Registro Nacional deberá realizarse por el interesado en la plataforma digital que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo disponga al efecto. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá mantener el registro actualizado, identificando los administradores y los edificios en que prestan servicios, las sanciones impuestas, así como las incorporaciones y retiro del Registro.”.

Acotó que el reglamento del Registro Nacional podría precisar que, al momento en que el administrador se vincule con una comunidad en particular, deje constancia de ciertos cumplimientos.

“Artículo 88.- Las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios, especialmente las contempladas en el artículo 20 de la presente ley, referido a las funciones de los administradores y subadministradores, podrán ser sancionadas con las

medidas de amonestación por escrito, suspensión o eliminación del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Las infracciones se clasificarán en gravísimas, graves o leves, atendiendo los efectos que produzcan, 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, entre otros.”.

Añadió que, si bien el no cuidar de los bienes de dominio común refleja un tipo de infracción, su sanción en particular atenderá a los efectos que produzca la conducta u omisión, por ejemplo, el no gestionar la mantención de los ascensores pondría en riesgo la seguridad de los residentes de la copropiedad, a diferencia de no ocuparse del regadío de los jardines.

El Honorable Senador señor Sandoval sugirió reemplazar “podrán ser” por “serán” en el inciso primero de la disposición recién citada. Por otra parte, consideró que cuando se elimine del Registro a algún administrador debe quedar constancia de tal circunstancia, con lo que **el señor Gonzalo Gazitúa** coincidió, aclarándose que dicha sanción tiene que ser conocida para que el expulsado no pueda decir que no aparece en aquél porque no ha hecho el trámite de inscripción.

Don Gonzalo Gazitúa dio lectura a la siguiente propuesta regulatoria:

“Artículo 89.- Un reglamento establecerá las normas que sean necesarias para la aplicación de esta ley, el funcionamiento, procedimiento de inscripción y actualización del Registro, y las demás condiciones en que han de operar los administradores inscritos.”.

El Honorable Senador señor Sandoval preguntó en qué plazo será dictado el reglamento antedicho, a lo que **el asesor** contestó que se debe analizar y fijar en las disposiciones transitorias.

El señor Gonzalo Gazitúa continuó con las disposiciones sobre el Registro Nacional de Administradores de Condominios:

“Artículo 90.- Cualquier copropietario o arrendatario podrá reclamar en la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, cuando el administrador incurra en incumplimientos respecto a las obligaciones que le impone la presente ley y su reglamento, debiendo acompañar copia de todos los antecedentes y medios en que se funda su reclamación.

El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo será competente para conocer y resolver sobre las reclamaciones que se hicieren en contra de los administradores de condominios. Para todos los efectos será competente el Secretario Regional Ministerial con jurisdicción en el lugar donde se encuentre el inmueble.”.

Destacó la última oración del inciso segundo recién transcrito, ya que, si la encargada de la administración es una persona jurídica que tiene su domicilio en un lugar distinto que la comunidad administrada, siempre mandará la ubicación de esta última.

“Artículo 91.- La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá formular cargos en contra del presunto infractor, mediante resolución exenta que debe ser notificada a éste por carta certificada enviada al domicilio registrado en la plataforma, adjuntando los antecedentes en que se funda la reclamación. La formulación de cargos deberá señalar una descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción, la norma eventualmente infringida y la disposición que establece la sanción asignada a la infracción. El presunto infractor tendrá un plazo de diez días hábiles, contados desde la notificación, para formular sus descargos.

Artículo 92.- Recibidos los descargos o transcurrido el término establecido para ello, la Secretaría Regional Ministerial examinará el mérito de los antecedentes y, en caso de ser necesario, ordenará la realización de las pericias e inspecciones que sean pertinentes.

Artículo 93.- La resolución que resuelva la reclamación deberá dictarse dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a aquel en que se haya evacuado la última diligencia ordenada.

Artículo 94.- Frente a la resolución del Secretario Regional Ministerial que aplique una medida disciplinaria en contra de un administrador o subadministrador, procederá el recurso de reposición que se deberá interponer dentro del plazo de cinco días ante la entidad que dictó el acto que se impugna; en subsidio, podrá interponerse el recurso jerárquico ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

Rechazado total o parcialmente el recurso de reposición, se elevará el expediente al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, si junto con éste se hubiere interpuesto subsidiariamente recurso jerárquico. Cuando no se deduzca reposición, el recurso jerárquico se interpondrá ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la resolución que aplica la sanción.”.

El aludido asesor explicó que en los preceptos propuestos se garantiza la bilateralidad de la audiencia, al otorgarle al administrador la posibilidad de presentar sus descargos, y, luego, se contempla una doble instancia, pudiendo deducir recursos de reposición y jerárquico -en subsidio-, o directamente el último ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

Señaló que la idea es que en la ley se consagre el Registro Nacional de Administradores de Condominios y que sea regulado en líneas generales, porque lo más específico es materia de reglamento.

Pasando a otro asunto, se refirió a la acción de impugnación del reglamento de copropiedad de las distintas comunidades. Explicó que se analizó que, eventualmente, la nulidad de una norma interna no resolvería el problema del recurrente ni de la comunidad y que lo que se necesita es la dictación de una nueva regulación.

En algún momento se propuso que fuese el juez de policía local el que reemplazara la disposición en cuestión, pero la Corte Suprema señaló que ello vulneraría la autonomía de la voluntad de las comunidades.

Por lo anterior, **dicho asesor** planteó que cuando la parte que impugna sufra un perjuicio que no sea reparable únicamente con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, proponga enmiendas respecto de una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio de nulidad. Dicha propuesta deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios dentro del plazo que determine el tribunal y de no existir un pronunciamiento se entenderá aprobada, debiendo procederse al reemplazo de las cláusulas.

Expresó que se trataría de una especie de silencio positivo, teniendo a la vista el objetivo de resolver el asunto.

En una nueva sesión, en lo que atañe al plan de emergencia, **el asesor del MINVU, señor Nicolás Gálvez,** explicó que la propuesta del Ejecutivo es la siguiente:

“Artículo 40.- Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios. El primer plan de emergencia, que deberá contener el plan de evacuación, deberá ser suscrito por la persona natural o jurídica propietaria que presenta el primer reglamento del

condominio. Con todo, se deberá acompañar copia del plan de emergencia, al momento de realizar la solicitud de recepción definitiva del respectivo proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

El plan de emergencia deberá ser actualizado por el respectivo Comité de Administración, cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el respectivo permiso de edificación.

Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados, incluido un plano del edificio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de otras instalaciones o recintos que sea necesario conocer frente a los distintos tipos de eventos o emergencias considerados en el plan.

La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones deberán ser realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, basándose en la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley. La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el Presidente del Comité de Administración y el respectivo Administrador.

El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio. Dichas entidades podrán hacer las observaciones que estimen pertinentes a la persona natural o jurídica propietaria que presenta el primer plan de emergencia, o al Comité de Administración tratándose de las actualizaciones de este plan.”.

El referido asesor puntualizó que se ha dado énfasis a que el plan de emergencia no solo debe enfocarse en los daños materiales, sino que, sobre todo, en el cuidado a las personas.

Indicó que se acogió la inquietud de la Senadora señora Aravena, en cuanto a la importancia de que los municipios cuenten con el plan de emergencia de los condominios situados en sus respectivas comunas.

El señor Ricardo Leñam, arquitecto de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, explicó que el plan de emergencia debe ser un documento compuesto por dos partes: la primera, el plan propiamente tal, que identifica las emergencias a las que se podría ver sometido el condominio en razón de su emplazamiento, describe las instalaciones físicas para hacerles frente y enumera una serie de requerimientos con ese cometido; mientras que la segunda corresponde al plan de evacuación que será diseñado -y posteriormente actualizado- de acuerdo al tipo de comunidad y considerando las variaciones que vaya sufriendo -cantidad de personas y número de propietarios residentes versus arrendatarios-.

Señaló que se está configurando un marco normativo de los planes de emergencia para las nuevas copropiedades y también para las actualizaciones de los mismos, respecto de las existentes.

El Honorable Senador señor Sandoval aludió a la gran extensión del artículo 40 descrito y manifestó su inclinación por crear un título específico para regular esta materia.

El señor Nicolás Gálvez se comprometió a analizar el precepto con los asesores de los Senadores para ver la posibilidad de simplificarlo y dejar ciertas aristas al reglamento.

El Honorable Senador señor Montes comentó que nunca ha visto un plan de emergencia en condominios de viviendas sociales, por lo que enfatizó en que es fundamental darle importancia al primero y, luego, establecer un procedimiento de continuidad, control y evolución del mismo.

El aludido asesor indicó que, con la nueva propuesta, la dirección de obras municipales no cursará la recepción definitiva de la construcción si no cuenta con el respectivo plan de emergencia.

Además, se establece una modernización anual del plan de que se trata, con la participación de los residentes.

El Honorable Senador señor Montes opinó que no sería apropiado que solo se fiscalice la presentación inicial del plan de emergencia, sino también mandatar, en la ley, a la dirección de obras municipales a realizar un seguimiento para las necesarias adecuaciones.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con Su Señoría y estimó razonable establecer una norma específica sobre actualización de los planes de emergencia.

El Honorable Senador señor Montes solicitó antecedentes sobre la situación de estos planes en condominios de viviendas sociales.

La señora Claudia Bruna, analista del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del MINVU, comentó que parte de los proyectos que ejecuta su equipo de trabajo tiene que ver con la organización de la comunidad y, en ese ámbito, uno de los desafíos ha sido instar y colaborar con la generación de los planes de emergencia.

Asimismo, indicó que desde el año 2013 se han incrementado las copropiedades que cuentan con sus respectivos planes y que, últimamente, se estableció una metodología de trabajo que ha dado como resultado que muchos condominios hayan culminado sus procesos y que sus planes sean conocidos por Bomberos y Carabineros.

Hizo ver que, sin perjuicio de lo anterior, se han enfrentado dificultades en la aprobación de aquéllos en ambas instituciones, debido a que no en todas las Regiones ellas entienden que su función puede ser de gran aporte, entonces, mientras en algunas se les hace observaciones para corregirlos o perfeccionarlos, en otras solo se da por cumplido el requisito.

Explicó que el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales diseña un proceso participativo de modelamiento del plan para poder enfrentar determinada emergencia antes, durante y después, identificando los riesgos específicos -naturales y antrópicos- y considerando las características de las personas residentes. Así, por ejemplo, se toma en cuenta la existencia de ocupantes con electrodependencia.

El Honorable Senador señor Sandoval acotó que es muy importante que todo lo mencionado sea recogido por el articulado y su reglamento.

El señor Ricardo Leñam hizo presente que en los incisos segundo y tercero del artículo 40 se consagra la relevancia de

detectar el tipo de residentes de un condominio para determinar si ante tal o cual situación se procederá o no a la evacuación. El administrador será el responsable de realizar las actualizaciones pertinentes según los ocupantes y sus necesidades.

Señaló que se ha constatado que durante los primeros años los condominios son ocupados por los copropietarios y que, a medida que transcurre el tiempo, va aumentando el número de arrendatarios, que no conocen los planes de emergencia y evacuación.

Igualmente, advirtió que, en la práctica, muchas comunidades no cuentan con el plan de evacuación, porque es confundido con el de emergencia, o bien, este último no es adecuado a su realidad, pues es copia de la estrategia de otras copropiedades.

Destacó que el inciso cuarto del artículo 142 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que “Los Cuerpos de Bomberos, después de recibidas las obras, estarán facultados para inspeccionar las condiciones generales de seguridad, las de seguridad contra incendio y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios. Si se constatare que no se cumplen las condiciones de seguridad previstas en el plan de evacuación, el Comandante del Cuerpo de Bomberos respectivo dará cuenta por escrito del resultado de la inspección al Director de Obras Municipales, a fin de que se adopten las medidas establecidas en el artículo 20 de esta ley.”.

Por lo anterior, concluyó que, si bien la actualización de los planes recae en los administradores de condominios, los Cuerpos de Bomberos y los directores de obras municipales también pueden fiscalizar.

El Honorable Senador señor Sandoval preguntó qué ocurrirá con las copropiedades que ya cuentan con su recepción definitiva, respecto de la exigencia del plan de emergencia, y opinó que se haría necesaria una disposición transitoria sobre este particular.

El Honorable Senador señor Letelier informó que en otros países el rol de los bomberos es fundamental, pues son los especialistas en materia de emergencias. Por otra parte, estimó que la obligación de los administradores de actualizar los planes podría convertirse en un desincentivo para la actividad.

El Honorable Senador señor Montes sugirió establecer la fiscalización de los planes de emergencia como una obligación de los Cuerpos de Bomberos, como contraprestación al aporte estatal anual.

El señor Nicolás Gálvez apuntó que se busca profesionalizar los planes de emergencia y manifestó que lo ideal es que el MINVU dicte una norma técnica, en concordancia con la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El señor Ricardo Leñam agregó que es preciso eliminar la incerteza existente respecto al contenido de estos planes, por ello se está trabajando en un formato común que impacte en muchas comunidades.

El Honorable Senador señor Letelier opinó que la profesionalización de los planes de emergencia acarreará más costos a las comunidades, porque tendrán que pagar un ingeniero en prevención de riesgos.

En otro orden de ideas, añadió que le llama la atención que la norma haga alusión a la recepción o conserjería para la custodia de los planes de emergencia, en circunstancias de que, en general, en los condominios de viviendas sociales no existen tales instalaciones.

El señor Nicolás Gálvez indicó que en las nuevas copropiedades el obligado a elaborar el plan de emergencia es la persona -natural o jurídica- que presenta el primer reglamento de copropiedad, por lo que ella será la que asuma el costo de contratar al ingeniero en prevención de riesgos.

El Honorable Senador señor Montes señaló que, de acuerdo a su experiencia, los factores de riesgo que afectan a las copropiedades son: primero, los efectos de utilizar balones de gas en departamentos en altura, lo que se ve agravado porque las empresas distribuidoras no prestan el servicio por medio de cañerías en los condominios de viviendas sociales. Lo segundo, apuntaría a las ampliaciones irregulares, que utilizan ciertos espacios comunes -como los pasillos- o que constituyen peligro. En tercer lugar, la falta de grifos dentro de este tipo de condominios.

Enseguida, **el señor Nicolás Gálvez** se refirió al inciso final propuesto para el artículo 40 y resaltó la diferenciación que se hace entre la primera persona propietaria -natural o jurídica- y el comité de administración, dependiendo de si se trata de la presentación para acceder a la recepción definitiva de las obras o a las actualizaciones posteriores del plan de emergencia.

El Honorable Senador señor Letelier, en atención a lo que se ha venido discutiendo con ocasión del Boletín N° 7.550-06, que establece el Sistema Nacional de Emergencia y Protección Civil y crea la Agencia Nacional de Protección Civil, consideró que Carabineros no

tiene mayor injerencia ante una emergencia y eventual evacuación de condominios, y relevó que el rol preponderante es de Bomberos.

El Honorable Senador señor Sandoval propuso analizar, en lo pertinente, la compatibilización de la nueva normativa en debate con el proyecto de ley mencionado por Su Señoría.

El Honorable Senador señor Navarro estimó que ni Carabineros ni Bomberos tienen la capacidad para asumir esta carga, por déficit de personal y económico. Señaló que se inclina por que sea el MINVU el que cuente con la información sobre los planes de emergencia de los condominios en un depósito digital de acceso universal.

Además, indicó que para hacer frente a una emergencia en que fallen las comunicaciones se necesita disponer de un panel que contenga diversos antecedentes esenciales, entre ellos el plano detallado de la copropiedad, para ser utilizados por la primera institución que atienda el siniestro.

Observó que sería apropiado tener a la vista la normativa internacional en esta materia.

El Honorable Senador señor Sandoval estuvo de acuerdo con el planteamiento sobre el archivo digital, por lo que solicitó a los representantes del Ejecutivo considerarlo.

Asimismo, sostuvo que, con el fin de darle la relevancia apropiada al asunto, la disposición debería ser descompuesta en varios artículos.

El señor Nicolás Gálvez hizo ver que en sesiones pasadas se entregó información sobre la manera en que coactúan las ambulancias, Carabineros y Bomberos ante alguna emergencia, mencionándose al efecto el “Manual de Operaciones Multiinstitucional ante Emergencias” o “Manual ABC” -aprobado por medio del decreto supremo exento N° 50, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, del año 2002-.

Igualmente, destacó que una propuesta anterior dejaba fuera a Carabineros, pero se volvió a incluir a petición de la Comisión, con el fin de que los planes de emergencia estén disponibles para la mayor cantidad de actores involucrados.

El Honorable Senador señor Letelier consideró que este asunto se resolvería mediante la propuesta del depósito digital, quedando como interrogante quién centralizará la información.

El Honorable Senador señor Sandoval señaló que el análisis debe ser más pragmático, vislumbrando cómo se darán las cosas en la práctica.

Pasando a otro punto, **el señor Nicolás Gálvez** se abocó al título de los condominios de viviendas sociales y de viviendas de interés público.

Apuntó que las modificaciones que se proponen tienen como objetivo facilitar el trabajo que realiza el Ministerio y sobrellevar los obstáculos que se han suscitado los últimos años, como, por ejemplo, que los directores de obras municipales se niegan a recepcionar condominios de viviendas sociales cuando éstas superan las 520 unidades de fomento.

Explicó que este título considera tanto a los condominios de viviendas sociales, como a los que se construyen en base a programas ministeriales sobre integración social y territorial.

Así, presentó el siguiente artículo 65:

“Artículo 65.- Los condominios de viviendas sociales y de viviendas de interés público se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales, los que no podrán contar con más de 150 unidades con tal destino.”.

Luego, sobre el artículo 66, **el aludido asesor** hizo ver que se decidió eliminar toda referencia a la “marginalidad habitacional” de la conceptualización de viviendas sociales.

El precepto propuesto es el siguiente:

“Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley Nº 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniere del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Decretos N°155, de 2001; N°40, de 2004; N°174, de 2006, y N° 49, de 2012, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren.

Asimismo, 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 de acuerdo con los decretos leyes Nº 1.088, de 1975, y Nº 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común.

Se considerarán condominios de viviendas de interés público, aquellos conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria, constituidos por viviendas económicas de carácter definitivo, los 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.”.

El Honorable Senador señor Letelier advirtió que fijar valores en la norma podría conllevar una gran cantidad de problemas por Región, por la casuística, a lo que **el señor Nicolás Gálvez** contestó que esa es la razón por la que se añade el criterio del origen del financiamiento en el MINVU.

El Honorable Senador señor Letelier fue de la opinión de que la redacción apunte a las viviendas construidas con subsidios estatales, ya que eso daría cuenta de que se edifican a raíz de una política pública.

El Honorable Senador señor Sandoval consultó cuál es el máximo que establece el mencionado decreto ley N° 2.552, de 1979.

El referido asesor contestó que tal normativa fija el límite de valor de tasación de la vivienda en 400 unidades de fomento; por ello, exceder en 30% corresponde a 520 UF. El problema se presenta porque muchas casas y departamentos superan ese precio, con las consecuencias de ello, como la imposibilidad de acceder a los programas destinados a condominios de viviendas sociales de los gobiernos regionales, de las municipalidades o de los Serviu.

El Honorable Senador señor Sandoval preguntó, entonces, cuál es la razón de mantener la referencia al decreto ley.

El señor Nicolás Gálvez contestó que se debe a que existen muchos proyectos sociales construidos al alero de tal instrumento.

Por su parte, **la señora Claudia Bruna** se refirió a la última frase del inciso segundo del artículo 66 propuesto y explicó que lo que se intenta es aclarar que solo habrá copropiedad “cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común”.

El Honorable Senador señor Letelier preguntó si es que dentro de un conjunto habitacional hubiesen bienes nacionales de uso público esta norma permitiría acceder a programas estatales de mejoramiento, porque no todas las direcciones de obras tienen el mismo criterio para abordar esta situación de hecho.

Además, solicitó que en el ejemplo anterior se considere una fórmula que permita que no se cobre derechos municipales por el uso de tales bienes.

El asesor del Ministerio, señor Gálvez, expresó que una indicación presentada por Su Señoría dio origen a que se pudiera destinar recursos fiscales a bienes de dominio común con el fin de mejorar la calidad de vida y seguridad de los habitantes de la copropiedad.

El Honorable Senador señor Letelier hizo presente la relevancia de aclarar, oportunamente, si es que los bienes nacionales de uso público que se emplacen al interior de un conjunto habitacional pueden ser considerados como “bienes de dominio común” para los efectos legales del caso.

Por otra parte, sobre el inciso final del artículo 66, **el señor Nicolás Gálvez** observó que la idea es facultar a los gobiernos regionales, municipalidades y Serviu para también destinar recursos a los condominios de integración social y territorial.

Ahora bien, respecto al artículo 68, realizó las siguientes propuestas: en el inciso primero, recoger la noción de condominios de viviendas de interés público; en el segundo -sobre el destino de los recursos-: en su letra a) detallar las acciones que se pueden realizar en bienes de dominio común, ratificando el objeto de mejorar la seguridad de los residentes, y agregar tres nuevos literales; y, en el tercero, adecuar la redacción al nuevo planteamiento.

“Artículo 68.- Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales y condominios de viviendas de interés público, emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados solo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En la reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida y seguridad de los habitantes del condominio.”.

Nuevos literales del inciso segundo:

“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.

j) En su demolición, por causas que lo ameriten, cuando sean declarados en ruina según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o afectados por una catástrofe.

k) En programas de instalación, certificación y mantención de equipos de circulación vertical.”.

Inciso tercero:

“Con el objeto de promover acciones integrales y armónicas, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas y recursos a que hacen referencia las letras precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

El referido asesor reiteró que la idea es que los municipios, los gobiernos regionales y los Serviu tengan la facultad de apoyar a los condominios de viviendas sociales y a los de interés público en las operaciones que detalla el precepto.

El Honorable Senador señor Letelier consultó si, al amparo del artículo 68 -con las modificaciones señaladas-, los municipios podrán solventar cuentas de suministro de los condominios, como, por ejemplo, de energía eléctrica, y el diseño de planes de emergencia, a lo que **el señor Nicolás Gálvez** contestó afirmativamente.

El señor Ricardo Leñam sugirió especificar los servicios básicos que se entienden considerados en la disposición, para no generar controversias interpretativas.

El Honorable Senador señor Letelier replicó que los servicios básicos serán diferentes en atención a los requerimientos de cada caso particular, sobre todo por la diversidad de zonas geográficas de nuestro país.

El Honorable Senador señor Navarro comentó que en la comuna de San Pedro de la Paz, en la Región del Biobío, se construyeron proyectos inmobiliarios y, al menos, dos plazas nunca pasaron a formar parte de la copropiedad en términos jurídicos; hoy son bienes nacionales de uso público.

Sobre la letra a) del inciso segundo, señaló que le inquieta que no haya certeza en cuanto a que la dotación de eventuales nuevos bienes comunes pase a ser de dominio de la copropiedad, por ejemplo, canchas, gimnasios, etc., para que no se entienda, en el futuro, que no lo son. Indicó que precisar este asunto evitará trabas administrativas y jurídicas a la hora de la inversión.

El Honorable Senador señor Sandoval concordó con que la norma sea lo más clara y acotada posible.

El Honorable Senador señor Soria apuntó que la clave es el respeto al plan regulador.

En cuanto al artículo 74, **el señor Nicolás Gálvez** comunicó que la idea es simplificarlo y concordarlo con la nueva redacción propuesta sobre la subadministración; por lo mismo, contendría solo un inciso del siguiente tenor:

“Artículo 74.- Serán aplicables a los condominios de viviendas sociales y de viviendas de interés público los artículos 23 y 24 de esta ley, referidos a las subadministraciones.”.

Pasando a otro tema, **el asesor del Ministerio** se refirió a las disposiciones transitorias.

Hizo ver que, con ocasión de indicaciones presentadas por los Senadores señora Aravena y señor Letelier, el Ejecutivo configuró el siguiente nuevo artículo 3° transitorio:

“Artículo 3°.- Tratándose de condominios de viviendas sociales que no se encuentren organizados, podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales, a que hace alusión el inciso tercero del 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 nombrada.”.

El señor Nicolás Gálvez mencionó que, en su momento, los Senadores hicieron presente que, muchas veces, los condominios no podían acceder a beneficios estatales al no contar con la

orgánica necesaria, por lo que, mediante el precepto propuesto, se soslayaría dicho obstáculo.

El Honorable Senador señor Navarro observó que el gran problema en la actualidad es la inasistencia de los copropietarios a las asambleas -por razones de trabajo u otras- para acordar la postulación a los planes y programas y también en caso de analizar alguna modificación a los proyectos originales.

Señaló que, además de ser una norma transitoria, no le queda claro que la disposición propuesta solucione el problema en la práctica, pues reiteró que la dificultad radica en la incapacidad de cumplir con el quórum en las asambleas, y no en que el condominio no esté organizado.

El Honorable Senador señor Letelier explicó que la razón de que se trate de un artículo transitorio es porque los nuevos proyectos que se acojan a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria están obligados a contar con un comité de administración inicial, por lo que el problema lo tendrían solo los existentes. Sugirió agregar una fecha al precepto, para evitar inconvenientes.

El Honorable Senador señor Sandoval consideró que sería apropiado revisar la redacción para ajustarla a lo planteado. Asimismo, coincidió con lo manifestado por el Senador señor Navarro.

En otra materia, **el señor Nicolás Gálvez** dio a conocer la propuesta de redacción para el nuevo artículo 4° transitorio:

“Artículo 4°.- Los planes de emergencia, incluidos en éstos los planes de evacuación, señalados en el artículo 40 de esta ley y en el artículo 144 del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán ser elaborados y actualizados conforme la Norma Técnica que para dicho efecto oficialice el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.

Explicó que la idea es que el MINVU dicte esta norma técnica, si bien todavía no estaría en condiciones de comprometer un plazo.

Finalmente, **el citado asesor** se refirió al ARTÍCULO SEGUNDO del proyecto de ley, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, señalando que se añadiría un nuevo numeral 1), quedando la disposición de la siguiente manera:

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

1) Agrégase, en la letra g) del artículo 105, el término “seguridad,” entre los vocablos “salubridad,” e “iluminación”.

2) Reemplázase, en el inciso cuarto del artículo 142, la frase “plan de evacuación” por “plan de emergencia”.

3) Sustitúyense, en el inciso tercero del artículo 144, las expresiones “plan de evacuación” y “señalética” por “plan de emergencia” y “señalización”, respectivamente.”.

A una sesión posterior fueron invitados diversos organismos a exponer sus puntos de vista en relación a la iniciativa en debate.

Así pues, **de la Junta Nacional de Bomberos de Chile, en primer lugar, expuso su asesor jurídico, señor Fernando Recio,** que relevó la necesidad de ir creando conciencia en cuanto a que vivir en altura conlleva una serie de riesgos si no se toman los resguardos normativos adecuados.

El señor Ivo Zuvic, Tercer Comandante del Cuerpo de Bomberos de Santiago, formuló diversos comentarios sobre la realidad a la que se debe enfrentar su institución cuando acude a una emergencia en edificios.

Hizo ver que las campañas nacionales que se han realizado para evitar el contagio de hanta son mucho más potentes que las acciones preventivas y combativas de incendios, en circunstancias de que en Chile se verifican entre dos y seis fallecidos al año por dicho virus y que entre los años 2013 y 2017 en más de 500 oportunidades se registraron incendios con fallecidos o lesionados.

Por lo anterior, concluyó que los planes de emergencia y evacuación no son dados a conocer a los copropietarios ni residentes de cada condominio.

Afirmó que uno de cada seis llamados estructurales con fuego es en altura, lo que es consecuente con que un sexto del total de las construcciones corresponde a edificios. Mostró la siguiente imagen comparativa de los años 1980 y 2018 que da cuenta del crecimiento de la ciudad e indicó que, durante todo este lapso, ha regido la misma normativa urbanística respecto a la seguridad, salvo pequeñas adecuaciones legales.

Dio a conocer que, de acuerdo a los censos, en los años 70 había 116 mil hogares en altura, que

correspondían al 6,3% del total, y que en la actualidad existen más de un millón -17,5%-. Más aún, advirtió que, solo en la Región Metropolitana, se han ingresado en las respectivas direcciones de obras municipales alrededor de 233 nuevos proyectos. Resaltó que lo lamentable es que no hay un canal oficial de información a Bomberos, quienes se enteran por la prensa.

Subrayó que la proliferación de viviendas en altura es un gran desafío para su institución, pero que se van agregando otros, como:

- Edificios de uso mixto, cuyo principal inconveniente es que habrá personas, tanto de día como de noche, razón por la que los planes de emergencia son vitales.

- Estaciones de metro debajo de edificios, con eventuales víctimas que rescatar en la superficie y en el subsuelo.

- Supermercados soterrados con edificios de oficinas por encima.

- Guetos verticales, en que unidades de un ambiente son las más comunes y son habitadas por muchas más personas que la carga ocupacional proyectada.

- Diseño de los nuevos departamentos, con la cocina en la entrada, en circunstancias de que es ésta la que genera la mayor cantidad de incendios, por lo que la evacuación se torna prácticamente imposible.

Asimismo, expresó que Bomberos debe lidiar con deficiencias de diseño de toda índole, por ejemplo: pasillos protegidos que no cumplen con las exigencias, antepechos que apenas alcanzan el estándar normativo y que facilitan la propagación vertical del fuego.

Observó que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no aborda temas que, posteriormente, traen complicaciones de seguridad.

A continuación, **el señor Juan Quevedo, Tercer Comandante del Cuerpo de Bomberos de Ñuñoa,** se refirió a los sistemas de protección activa -destinados de forma directa a la lucha contra el incidente en su primera fase y a la sofocación de éste en la segunda- y pasiva -orientados a la vigilancia de la ocurrencia de algún tipo de accidente, facilitar la evacuación del edificio y limitar la extensión de daños- que debe abordar el plan de emergencia y, principalmente, a los puntos críticos y específicos con los que deben lidiar los voluntarios al acudir a un llamado, a saber:

- Condominio en la comuna de Macul, de seis edificios que comparten una horizontal de red seca y con seis verticales independientes, pero sin señalización. Apuntó que en construcciones de más de cinco pisos, en el 90% de los incendios el dispositivo de ataque es la red seca, por lo que si ella no está adecuadamente identificada se retrasará la acción de Bomberos.

- Redes secas con salidas sin llaves, imposibilitándose su activación.

- Vehículos aparcados frente a las válvulas de derivación ubicadas en estacionamientos;

- Detectores de humo solo en los pasillos, en circunstancias de que la mayoría de los incendios no comienzan en aquellos, sino que en las unidades -porque ahí se ubican las cargas combustibles-; entonces, cuando se activa la alarma dichas vías están llenas de humo y las personas deben enfrentarse a esas zonas de tránsito en malas condiciones y con mucha temperatura.

Sugirió instalar detectores de humo centralizados y conectados con las conserjerías para posibilitar la respectiva evacuación.

- Cajas de escalera no presurizadas por falta de mantención, dejando de constituir una vía segura.

- Cajas de escalera sin señalética, que afecta a la orientación de los bomberos y la evacuación de los residentes.

- Señalética que no cumple la normativa de dimensiones. Planteó incorporar dispositivos foto luminiscentes.

- Cableado fuera de los edificios, que dificulta o impide la utilización de escaleras mecánicas de los bomberos cuando las vías de evacuación de la construcción no son seguras.

- Desconocimiento y falta de capacitación de los ocupantes y trabajadores de los condominios respecto a los planes de emergencia y evacuación.

- Ausencia de balcones y presencia de marcos de ventanas de PVC, que facilitan la propagación del fuego.

- Vías de evacuación cerradas con candado.

- Luces de emergencia desconectadas.

- Ausencia de rociadores (Sprincklers).

El señor Ivo Zuvic expresó que algunas sugerencias de su institución son: campañas de educación relativas a incendios a desarrollar en colegios, redes sociales, etc.; en la Ordenanza General, incorporar la exigencia de detección de humo y monóxido de carbono al interior de cada unidad habitacional, el precepto de señalización de evacuación a nivel de piso y normas sobre vías de evacuación más seguras contra incendio (pasillo protegido, zonas verticales de seguridad,

antepechos más altos, etc.); además, establecer mesas de trabajo continuo entre Bomberos y MINVU, Instituto Nacional de Normalización y las direcciones de obras municipales (sobre todo en caso de anteproyectos críticos, riesgosos, con gran carga de ocupación), capacitar y simular los planes de emergencia y evacuación al menos una vez al año en las copropiedades.

El Honorable Senador señor Sandoval agradeció la información aportada por Bomberos. Lamentó el reciente fallecimiento de seis turistas brasileños por intoxicación con monóxido de carbono y comentó que no todos están informados de que dicho gas letal baja a nivel del suelo, por lo que es ahí donde deben ubicarse los detectores.

La Honorable Senadora señora Aravena reafirmó que el plan de emergencia debe cumplir con su propósito. Estuvo de acuerdo con actualizarlo anualmente y señaló que su preocupación radica en quién supervisa y fiscaliza, ya que no se trata de un tema estético, sino que de seguridad de las personas.

El Honorable Senador señor Soria destacó la gran labor de Bomberos y la experiencia que son capaces de aportar en el debate del presente proyecto de ley.

El Honorable Senador señor Montes señaló que lo que le inquieta es que la edificación en altura solo tenderá a crecer y que endurecer las normas en cuanto a la seguridad acarreará la oposición de los inversionistas inmobiliarios, tal como ha ocurrido cada vez que se ha intentado elevar el cociente de estacionamientos.

Preguntó cuáles serían las medidas concretas que propone la institución para instaurar como política pública y si saben lo que ocurre en el extranjero. Opinó que, tal vez, debería optarse por revisores independientes que fiscalicen, en conjunto con Bomberos.

Finalmente, observó la peligrosidad que implica el aumento del número de departamentos por piso.

El señor Fernando Recio recalcó la importancia de la exigibilidad del plan de emergencia y de evacuación. Sin perjuicio de lo anterior, advirtió que existe un problema práctico, cual es la fiscalización de tales documentos y que Bomberos no tiene facultades, a diferencia de lo que ocurre a nivel mundial. Lo ideal sería que se pudiera organizar algún mecanismo mixto en que se conforme un equipo gubernamental de inspectores permanentes correlacionado con su institución, para que así se controle el cumplimiento de las normas desde la etapa previa a la construcción hasta las actualizaciones periódicas de los planes.

Comentó un incendio ocurrido en Viña del Mar en un edificio de cinco pisos, en que las personas evacuaron hacia los pasillos y todas fallecieron inmediatamente por inhalación de monóxido de carbono. Los tribunales condenaron a la municipalidad por falta de control del cumplimiento de las normas urbanísticas post construcción.

Con todo, se preguntó cuán reales son las fiscalizaciones de las direcciones de obras municipales a los edificios que ya cuentan con la recepción definitiva, pues sabido es que dichos entes no disponen de los recursos para abocarse a tal examen; por eso reiteró su opinión en cuanto a la creación de una solución mixta.

Destacó que la principal labor de Bomberos es salvar a las personas que se encuentran en situación de riesgo y no combatir los incendios. Entonces, en base a ese principio, la legislación debiese fijar estándares superiores de seguridad.

Hizo ver su inquietud sobre la situación de los centros comerciales en que prácticamente el total del público no tiene conocimiento de las vías de evacuación y la vigilancia interna se orienta a la delincuencia y no a la protección de vidas, así como en los condominios los conserjes no están al corriente de la carga ocupacional de las unidades.

El Honorable Senador señor Sandoval solicitó a los representantes de Bomberos que hagan llegar a la Comisión una minuta con sugerencias concretas, en el marco del proyecto de ley en discusión, y con los contenidos mínimos que, a su juicio, deberían formar parte de los planes de emergencia de las copropiedades.

Enseguida, **la Magistrada señora Viviana Muñoz, Vicepresidenta del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local,** se refirió a la iniciativa y señaló que, en su opinión, va en la dirección correcta, aun cuando es posible mejorarla desde el punto de vista de la prevención, tanto de riesgos como de los conflictos vecinales.

Expresó que, más allá de las presiones de los inversionistas inmobiliarios, es urgente elevar las exigencias de seguridad de las construcciones para minimizar la ocurrencia de siniestros y enfrentarlos adecuadamente, de ser necesario.

En cuanto a los conflictos, explicó que en general los hay de dos clases: entre copropietarios y con los administradores. Los primeros son más fáciles de resolver, por medio de multas y cambios de conducta. Los segundos tratan sobre la gestión de administración y, en este ámbito, la ley vigente es muy deficitaria.

Sostuvo que le parece que las nuevas propuestas del MINVU, en cuanto al desempeño de los administradores, son muy valiosas, ya que tienden a que quien esté a cargo de una copropiedad sea una persona competente.

Señaló que dentro de un condominio el Estado debe garantizar que prime el bien común y que se den todas las condiciones para el pleno desarrollo de sus ocupantes. Así, el administrador debe procurar el funcionamiento de la totalidad de las instalaciones, de lo contrario se afecta gravemente la calidad de vida de las personas, por ejemplo, si durante dos años un ascensor se encuentra fuera de funcionamiento en un edificio de 700 unidades.

Lo ideal es que la asamblea de copropietarios adopte las decisiones más relevantes dentro de un condominio, pero es poco funcional, por lo que fue de la opinión de que la ley establezca ciertos parámetros mínimos exigibles a los administradores -modificables por la comunidad-. Independientemente de la localización, el Estado debe asegurar la gestión idónea en aspectos básicos, por lo que se requiere definir con claridad las funciones del cargo de que se trata.

En cuanto al presupuesto anual, estimó que lo lógico es que lo elabore el administrador, se ponga en conocimiento de la comunidad, sea aprobado por la asamblea y que, luego, el primero informe mes a mes su estado de cumplimiento. Indicó que sería apropiado que contenga una programación y fondos para reposición de bienes comunes de alto costo (calderas, ascensores, etc.), para indemnizaciones laborales, etc.

Se refirió a la necesidad de las comunidades de contar con un libro de actas permanente, foliado y timbrado por la autoridad -alguna división del MINVU-, con el objeto de conservar la historia de los acuerdos, a cargo del administrador. A su vez, se deberían formalizar las actas, estandarizándose su contenido.

Sugirió el establecimiento de la obligación de depositar semestralmente, en el Ministerio, la rendición de cuentas y una memoria, en función de que cualquier copropietario pueda acceder a la información y ser fiscalizada por dicha Secretaría de Estado, similar al sistema de las corporaciones de derecho privado.

Planteó estandarizar la minuta de gastos y que, ojalá, el MINVU pudiese poner a disposición de la ciudadanía un software gratuito, tal como lo ha hecho el Servicio de Impuestos Internos. Afirmó que la transparencia inhibe las conductas maliciosas y facilita la gestión.

Sería óptimo que, además, en el documento de cobro se diera cuenta de lo que se va recaudando mes a mes, el estado de

la ejecución del presupuesto, la recuperación del fondo de reserva, morosidad, etc.

Consideró que las intenciones de mantener los gastos comunes bajos -y, peor aún, de reducirlos- son perniciosas a largo plazo, por lo que esto debe ser controlado mediante la normativa, expresando que el ahorro no puede ser a costa del buen funcionamiento de los bienes comunes. Asimismo, comentó que, en ocasiones, los administradores se excusan de no realizar las mantenciones de las diversas instalaciones, atendido que los comités de administración no les permiten desembolsar recursos.

Señaló que la participación de los copropietarios en dichos comités merece un análisis y opinó que podría incentivarse con una pequeña remuneración en relación a la recaudación mensual. Indicó que la labor que realizan los miembros de los comités es abundante y compleja (revisar presupuestos, órdenes de compra, etc.) y va en beneficio patrimonial de todos los copropietarios.

También se refirió a la necesidad de establecer un canal de reclamos y solicitudes de los copropietarios al administrador y al comité, mediante un libro de novedades, por ejemplo, y que se dé respuesta a ellos en un plazo determinado.

La Magistrada indicó que es fundamental que las comunidades mantengan paneles o carteles oficiales en que se informen asuntos de interés común, como: contratación de nuevos trabajadores, cortes de suministro, reparaciones, etc.

En cuanto a la velocidad de circulación al interior de condominios urbanos habitacionales, sugirió que fuese fijada en 10 o máximo 20 kilómetros por hora, sobre todo cuando haya niños y adultos mayores.

Por otra parte, manifestó que, si bien no se trata de penalizar conductas, en caso de una apropiación indebida, el bien jurídico protegido trasciende del aspecto netamente patrimonial y, en su concepto, el tipo penal se asemeja a la malversación de fondos públicos, por lo que recomendó elevar la sanción aplicable.

Finalmente, expresó que, además del seguro obligatorio de incendio, sería apropiado exigir uno de responsabilidad civil.

El Honorable Senador señor Sandoval consideró que la visión de la Magistrada es de gran aporte para el debate del proyecto de ley y le solicitó una minuta que contenga los aspectos más relevantes para poder analizarlos con la detención debida.

El Honorable Senador señor Soria valoró la exposición de la señora Viviana Muñoz, por el interesante contenido de la misma, recordando que no debe perderse de vista que en todas estas materias el alcalde debe jugar un rol fundamental.

A continuación, **el señor Sergio Román, Presidente del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G.,** se refirió a diversos asuntos y realizó las siguientes observaciones y sugerencias:

1.- Realización de una asamblea ordinaria obligatoria al año, pues la asistencia de los copropietarios no supera el 20% y hay ciertos meses en que la situación empeora, como los de vacaciones. A cambio, planteó rendir una cuenta documentada semestral o trimestralmente.

2.- Contratar un seguro contra incendios para el condominio en su totalidad.

Señaló que, en la práctica, es absolutamente usual que la administración contrate un seguro para todas sus unidades, ya que la mayoría de los copropietarios o no cuentan con la póliza o así lo prefieren por razones de economía, facilidad de pago, etc.

3.- Advirtió que el corte de gas por no pago de gastos comunes, eventualmente, podría acarrear un gran peligro, ya que es altamente probable que la persona afectada solucione el problema por medio del gas licuado en balones.

Ante la morosidad, consideró que sería más eficiente suspender la calefacción, el agua caliente o prohibir la utilización de bienes y espacios comunes, como: estacionamientos de visitas, quincho, piscina, gimnasios, juegos, etc.

4.- Remoción del comité mediante una asamblea ordinaria de copropietarios, tal como es elegido.

5.- Designación y remoción del administrador en asamblea ordinaria, ya que éste debe rendir cuenta documentada al final de su gestión y si es destituido por el comité de administración la información podría no llegar a estar disponible para la comunidad.

6.- Eliminar la obligatoriedad del presupuesto anual. Señaló que la ley vigente permite cobrar el gasto común devengado o a través de un presupuesto; a su parecer, el proyecto de ley no contemplaría aquella posibilidad y solo consideraría la segunda. Sugirió que esta decisión se deje a la comunidad.

Además, observó que el plazo para la confección y entrada en vigencia del presupuesto para el año siguiente no será suficiente para recepcionar y analizar las observaciones de los copropietarios.

7.- Establecimiento de un fondo operacional equivalente a dos gastos comunes promedio, reajustable anualmente. Es el dinero con el que se atienden las necesidades del condominio en el transcurso del mes, es decir, pagar las cuentas de consumo, remuneraciones, mantenciones, servicios, etc.

8.- Fijar el fondo común de reserva en la ley, pudiendo ser modificado por un acuerdo de la asamblea. Sugirió un valor mínimo equivalente al 5% de los gastos comunes mensuales.

9.- Confeccionar planes de emergencia eficientes, de acuerdo a las observaciones expuestas por Bomberos, y que sea aprobado por una asamblea ordinaria de copropietarios.

10.- Eliminar la participación de arrendatarios en asambleas, porque con su votación podrían llegar a gravar a los propietarios o cargar gastos al fondo de reserva.

Estimó que para que los arrendatarios representen a los dueños de las unidades deberían contar con una autorización expresa o detallarse en la ley las materias sobre las cuales podrán emitir su voto.

11.- Definir lo que se debe entender por gasto común.

12.- Otorgar mayor amplitud a las consultas por escrito, de manera de permitir la utilización válida de las nuevas tecnologías en subsidio del poco interés de participar personalmente en la toma de decisiones en asambleas.

13.- Clarificar los contenidos específicos de los cursos de capacitación en materias de administración de condominios y las personas que deben contar con ellos.

Informó que su asociación gremial -sin fines de lucro- obtiene el financiamiento pertinente por medio de la realización de cursos formativos.

14.- Designación del comité de administración por algún mecanismo ante la falta de interés de conformarlo, por ejemplo, sorteo, tómbola, etc.

15.- Eliminar la obligación de firma de la minuta de gastos comunes por parte del administrador. Sostuvo que sería innecesaria la exigencia y solicitó permitir la utilización de medios electrónicos.

16.- El administrador debe ser custodio de los datos personales de los copropietarios y eliminar toda posibilidad de divulgación de los mismos.

17.- Establecer la responsabilidad del comité por no autorizar recursos para el cumplimiento de funciones que atañen al administrador, cuya inobservancia acarrea su propia responsabilidad.

Anotó que los administradores, en general, no tienen la facultad de firmar por sí solos los cheques para el pago de insumos, servicios, inspecciones, certificaciones y mantenciones, por lo que si los miembros del comité se negaran a realizar determinado gasto la responsabilidad debe recaer en estos últimos.

18.- Facultar al administrador para citar a las asambleas, o al presidente del comité que ejerza dicho rol.

19.- Eliminar la obligación del administrador de levantar el acta de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes y espacios comunes del condominio, porque, por un lado, no cuenta con las competencias técnicas para certificar lo anterior y, en segundo lugar, porque el primer administrador es designado por la inmobiliaria.

Expresó que lo más adecuado es que reciban los copropietarios.

20.- Resguardar la conservación de los estacionamientos para minusválidos en esa calidad, ya que se ha observado que dichos calzos -muchas veces- son utilizados por personas sin discapacidad e incluso son arrendados o enajenados.

21.- Prohibir que los cónyuges o convivientes civiles de los copropietarios sean miembros de los comités de administración, puesto que esas personas podrían dejar de tener tal calidad mientras ejerzan sus funciones.

22.- No fijar fecha de emisión y pago de gastos comunes, sino que un lapso para saldar la deuda. Sugirió establecer diez días desde la notificación.

23.- Facultar al comité de administración para crear otros fondos y multas cuando no se hayan dispuesto en el reglamento.

24.- Eliminar la posibilidad de que la asamblea de copropietarios imponga otras funciones al administrador, distintas a las establecidas expresamente por ley, en razón de que se podría prestar para que se les compela a ejercer labores propias de otros actores, como, por ejemplo, fiscalizar el consumo de sustancias ilícitas.

25.- Incluir la posibilidad de que la copropiedad adquiera nuevos bienes, sobre todo inmuebles, y regular un procedimiento.

El Honorable Senador señor Sandoval expresó que la intención de la Comisión es que la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria contenga la visión de todos los actores, por lo que agradeció las observaciones del gremio.

Preguntó al señor Sergio Román por su opinión acerca del Registro Nacional de Administradores de Condominios, **quien** contestó que tomaron conocimiento de este asunto recientemente, por lo que se comprometió a analizarlo y hacer llegar sus comentarios a los representantes del Ejecutivo, aun cuando comentó que no le parece una mala idea.

Finalmente, **el señor Cristóbal Mena, Subdirector Nacional de la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior y Seguridad Pública (ONEMI),** expuso sus puntos de vista en pos de reforzar la mirada preventiva del proyecto de ley.

En lo que dice relación con el plan de emergencia, indicó que debe diseñarse pensando también en fenómenos meteorológicos y no solo en incendios. Destacó que la idea de fondo es propender al desarrollo inmobiliario sostenible en cuanto a todos los riesgos.

Advirtió que la ONEMI no influye en la configuración de los planes de emergencia de los condominios, ya que su ámbito de acción alcanza hasta el nivel regional; sin embargo, entiende que la prevención es un sistema que se basa en dos principios: escalabilidad (nivel comunal, regional y nacional) y apoyo mutuo.

Concretamente, sugirió que la normativa defina los contenidos de los planes de emergencia, identificando los riesgos que afectan a la copropiedad, tanto en su interior como a su alrededor.

Señaló que hay cinco elementos fundamentales:

En cuanto a la coordinación, expresó que muchas veces cuando Bomberos atiende una emergencia no tiene a la vista el plan, por un tema práctico, entonces, lo óptimo es buscar el modo para que el mismo sea útil, como, por ejemplo, que esté disponible en conserjería o emplear herramientas tecnológicas (código QR).

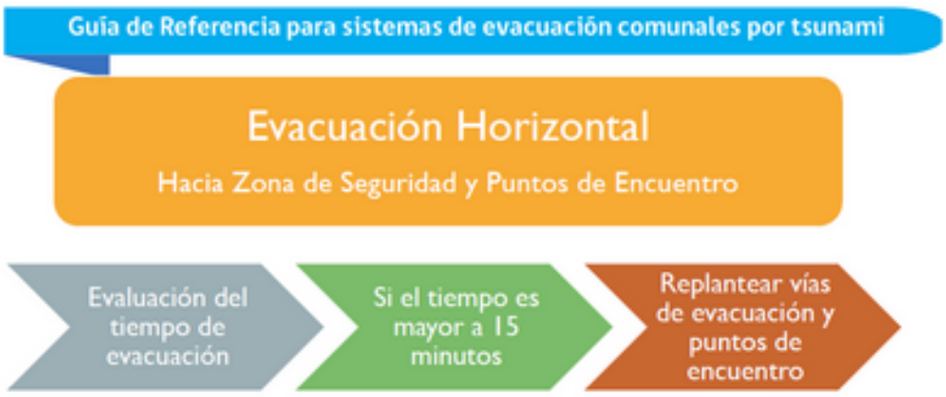
Luego, se refirió a la evacuación vertical y explicó que es un procedimiento muy valioso para aquellas personas cuya posibilidad de arribar a tiempo a la zona de seguridad (cota 30 del borde costero) es escasa. Por ejemplo, en Coquimbo, a continuación del terremoto del 2015, la primera ola llegó a los ocho minutos.

Sin embargo, la estructura del edificio debe ser apta para la evacuación vertical, es decir, resistente a tsunamis y a una carga ocupacional elevada durante varios días, entre otras condiciones.

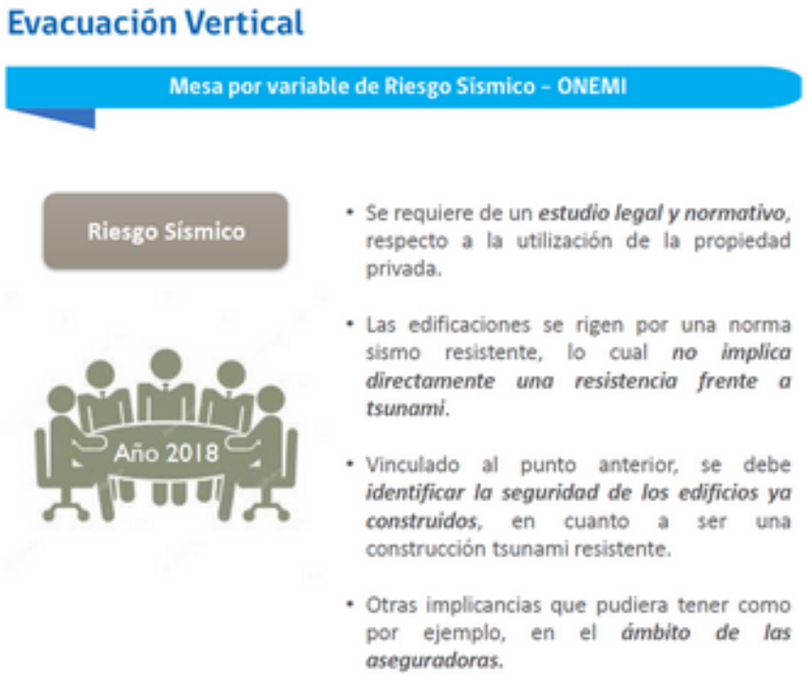
Comentó que prontamente la ONEMI comenzará un trabajo para definir lineamientos para la evacuación vertical en que participarán diversos organismos técnicos, docentes y el MINVU.

Además, indicó que, en conjunto con la ONEMI, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo emitió la Guía de Referencia para Sistemas de Evacuación Comunales por Tsunami.

Por otra parte, la comunidad debe estar llana a constituirse en un lugar para evacuación vertical abierto a la ciudadanía, por lo mismo, se pensó en alguna clase de incentivo en los gastos comunes.



*«**Si no existe la posibilidad de reducir el tiempo de evacuación** a menos de 15 minutos, se plantea la posibilidad de habilitar **puntos de encuentro de evacuación vertical**, junto con la realización de campañas de difusión orientadas a edificios públicos y privados para sensibilizar sobre la importancia de esta alternativa y generando acuerdos y protocolos para la utilización de edificios como puntos de encuentro de evacuación vertical» (Página 53).*



Comentó que par se hace un el de semanas desarrolló

Encuentro Global de Desastres, en Ginebra, y explicó que hoy en día el enfoque para gestionar riesgos es sistémico, dándole una mirada preventiva -más que reactiva-; por lo tanto, se aborda -también- el desarrollo sostenible, el cambio climático y la planificación urbana, y no solamente la respuesta a la emergencia.

Por su parte, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,** mencionó que muchos de los planteamientos precedentes tienen directa relación con la Ley General de Urbanismo y Construcciones -y su Ordenanza- y con atribuciones de determinadas divisiones del MINVU, por lo que se comprometió a transmitir las observaciones y la necesidad de actualizar lo referente a condiciones de seguridad.

En cuanto a lo que atañe directamente a copropiedad inmobiliaria, agradeció los aportes y aseguró que serán analizados en la mesa técnica de asesores del Ejecutivo y de los Senadores para, eventualmente, recogerse en las propuestas finales.

En una nueva sesión, **el Honorable Senador señor Montes** aludió a los edificios de inversión, solicitando a los representantes del Ejecutivo analizar la forma en que ello se ha regulado en el derecho comparado. Enfatizó que se requiere un marco normativo en este aspecto, ya que no sería posible que el titular sea considerado como cualquier copropietario.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se comprometió a examinar el asunto mencionado por Su Señoría.

Enseguida, se refirió a la densificación predial, tratada dentro del Título de los Condominios de Viviendas Sociales, y propuso el siguiente articulado:

“Artículo 79.- Se denominarán “condominios de densificación predial” aquellos casos que cumplan con las siguientes características:

a) Condominios sociales conformados por hasta 4 viviendas, emplazados en un predio que originalmente hubiere contado con una vivienda social o construida mediante subsidio del Estado, o bien, proveniente de Operaciones Sitio.

b) Condominios sociales conformados por hasta 9 viviendas, resultantes de proyectos cuyo financiamiento de construcción provenga mayoritariamente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Lo anterior, también será aplicable en zonas decretadas como “zonas afectadas por catástrofe”.”.

A este respecto, **el señor Carlos Araya, Jefe del Departamento de Atención a Grupos Vulnerables del MINVU,** señaló que en el último tiempo se ha intentado promover las líneas de acción relacionadas con la radicación de allegados, por medio de la reposición de viviendas dentro de un lote, a través de la densificación predial o por la ejecución de proyectos habitacionales. El objetivo es recuperar y utilizar las poblaciones que detenten la capacidad de ofrecer una alternativa para el asentamiento definitivo de las personas que ya residen en esos lugares.

Informó que tanto el censo como la Encuesta Casen dan cuenta de que una gran parte del déficit habitacional está constituida por familias allegadas en situación de hacinamiento o de vivienda precaria. Además, hizo ver que tal escenario tiene lugar en áreas centrales, en barrios consolidados y con acceso a servicios.

Asimismo, comentó que dichas familias no realizan gestiones para cambiar su estatus, porque, más allá del allegamiento, les acomoda la ubicación, pues están cerca de consultorios, locomoción y fuentes de trabajo.

Por lo anterior, se quiere fomentar la densificación de terrenos disponibles en comunas centrales, más aún si se habla de tres mil hectáreas en condiciones para ello, con aptitud, factibilidad y cabida.

Apuntó que se intenta reformular las políticas de micro radicación y construcción en sitio propio como densificación predial, bajo la tipología de pequeño condominio, con un concepto de asentamiento de familias allegadas, potenciando la asistencia técnica, los subsidios y el acceso a los proyectos.

Manifestó que, lo anterior, se piensa fortalecer por medio del programa de fondo solidario de vivienda, avanzando hacia una intervención integral en barrios y poblaciones. Sostuvo que, asimismo, se facilitarían los procesos de conformación de la copropiedad sin que la vivienda originalmente emplazada en el terreno, necesariamente, fuese de tipo social.

Explicó que la ley vigente permite hasta tres viviendas en un mismo predio, mientras que la letra a) del precepto propuesto lo amplía a cuatro, y la letra b) contempla hasta nueve unidades.

La idea es que bajo esta conformación se pueda acceder al tratamiento de condominios de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Letelier opinó que las políticas de densificación predial han fracasado por los requisitos de accesos, que son muy difíciles de cumplir.

Por lo anterior, manifestó que sería necesario obviar ciertas exigencias, para viabilizar esta herramienta y establecer expresamente -en la norma- que se permite la construcción.

Igualmente, estimó que debería analizarse la aplicación de esta posibilidad en sitios rurales que se originaron en la reforma agraria, como una solución a la migración hacia las ciudades.

El Honorable Senador señor Montes consultó cuáles son las aprensiones del MINVU al establecer las limitaciones a este tipo de densificación, ya que, en su concepto, podría expandirse a estratos socioeconómicos medios, a loteos irregulares e, incluso, a la fusión de sitios.

Asimismo, consideró que se requeriría un subsidio para impulsar este mecanismo.

Estuvo de acuerdo con el Senador señor Letelier en lo referente a las exigencias y sostuvo que requieren una nueva ponderación.

El Honorable Senador señor Sandoval acotó que sería apropiado revisar la redacción de la propuesta, en base a los planteamientos vertidos.

El Honorable Senador señor Letelier recomendó examinar el precepto e incluir un verbo rector que no deje lugar a dudas sobre la intención de fomentar la densificación predial.

Insistió en que la norma debería establecer expresamente la facultad de construir, para evitar interpretaciones erróneas de parte de las direcciones de obras municipales, y la flexibilización de las exigencias de la ley del rubro.

El Honorable Senador señor Montes reconoció la dificultad de tener una definición normativa apropiada habiendo realidades tan diversas, por lo que manifestó su disposición para entregarle facultades al ministro del ramo para evaluar y autorizar proyectos particulares de esta naturaleza.

El señor Nicolás Gálvez mencionó que el artículo 80, del texto aprobado en general, ya dispone una regla de excepción en la materia:

“Artículo 80.- Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, comité de administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán solo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.”.

Junto con eso, informó que el MINVU está estudiando una modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a los preceptos relativos a este tipo de condominios.

El señor Carlos Araya comentó que el artículo 6.2.9. de la Ordenanza General permite la construcción de una segunda y tercera vivienda, con ciertas flexibilidades en cuanto a los distanciamientos y manera de subdividir los lotes; sin embargo, falta regulación en lo que atañe al antejardín, densidad, ancho del acceso, etc., en virtud de lo cual no ha tenido la aplicabilidad esperada. Informó que se está reformulando el precepto para dirigirlo hacia la micro radicación, abordando aspectos como: la corrección de las alturas, autorización de pisos con mansarda, estacionamientos, ajuste de los distanciamientos y adosamientos.

El Honorable Senador señor Letelier señaló que, aun cuando se abogue por bajar las exigencias, no se debe poner en riesgo el bienestar y la calidad de vida de las personas.

El Honorable Senador señor Sandoval hizo ver que en sitios pequeños se produce una serie de problemas por la estrechez; además, manifestó sus dudas respecto de lo que atañe a los estacionamientos, pues los vehículos son cada vez más necesarios y utilizados.

El señor Nicolás Gálvez se comprometió a evaluar la viabilidad de establecer la facultad del Ministro de Vivienda y Urbanismo para autorizar estos proyectos, en el sentido expresado por el Senador señor Montes.

A continuación, se refirió al artículo 81 del texto aprobado en general y explicó que, aun cuando se presentó una indicación para reemplazar la palabra “concertadamente” por “conjuntamente”, se ha concluido que lo apropiado sería conservar la primera.

“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.”.

Pasando a otros asuntos de carácter general, abordó una serie de materias surgidas a raíz de las exposiciones presentadas en una sesión anterior, y propuso considerarlas debidamente, a saber:

1.- Establecer el deber del administrador de informar las gestiones de cobro de las obligaciones económicas.

2.- Que las comunidades cuenten con un libro de actas oficial, timbrado por la autoridad y foliado, con un estándar mínimo y con un plazo para formalizar las actas.

3.- Institucionalizar el Libro de Reclamos, determinando plazos para dar respuesta.

4.- Establecer el derecho de los copropietarios a realizar solicitudes al comité, en ejercicio del derecho de petición, disponiendo un plazo de respuesta.

5.- Limitar la velocidad máxima de circulación vehicular a 20 kilómetros por hora en condominios urbanos de uso residencial.

6.- Fijar en la ley un porcentaje mínimo inicial para el fondo común de reserva que, más adelante, la asamblea de copropietarios pueda modificar.

7.- Para los convenios de pago de obligaciones económicas morosas, precisar en la ley un número máximo de cuotas y el monto o porcentaje mínimo de la inicial.

8.- Modificar lo relativo a la recepción de las instalaciones del condominio, ya que no sería conveniente que esa labor la ejecute el administrador, puesto que es designado por la inmobiliaria y podría no tener las competencias.

9.- Establecer los resguardos pertinentes para que el administrador esté impedido de difundir los datos personales de los copropietarios.

10.- Analizar la pertinencia de la obligación de contratar un seguro colectivo obligatorio contra incendios para la edificación. También se mencionaron seguros contra otro tipo de catástrofes, pero, afirmó que, eventualmente, sería demasiado oneroso. **El asesor del**

Ministerio apuntó que se pondrán en contacto con agentes del rubro para hacer una estimación de los valores.

11.- Fijar un lapso para el pago de las obligaciones económicas, dentro de los diez primeros días desde la emisión del cobro que se realiza, y no una fecha en específico.

12.- Ante la morosidad, no contemplar el corte de suministro de gas, por los riesgos que podrían significar las medidas paliativas que adopten los residentes afectados; pero sí incluir la suspensión de servicios de la comunidad, como agua caliente o calefacción.

13.- No establecer el mes del año en que se deba enviar el presupuesto estimativo a los copropietarios, sino que la asamblea lo determine.

14.- En cuanto al comité de administración, diseñar un mecanismo para la designación de sus miembros -sorteo- y exigir que se trate de copropietarios hábiles. La finalidad es incentivar la participación y que los miembros de la comunidad se sientan involucrados y responsables de la conducción de su condominio.

15.- Crear el fondo operacional, consistente en una o dos cuotas de gasto común, con el objeto de contar con los recursos necesarios para poner en marcha el funcionamiento del condominio.

16.- Posibilitar la creación de otros fondos por acuerdo de la asamblea de copropietarios.

El Honorable Senador señor Letelier fue de la opinión de que las cuentas de suministro deban estar al día como requisito para la recepción definitiva por parte de la dirección de obras municipales respectiva.

Además, mencionó que en condominios de viviendas sociales es muy habitual la existencia de medidores comunes, por lo que preguntó si todavía se permite este mecanismo.

El señor Nicolás Gálvez aclaró que el inciso primero del artículo 72 del texto aprobado en general dispone que, en condominios de viviendas sociales, las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros, deberán dotar a cada unidad de medidores individuales.

Por otra parte, **el Honorable Senador señor Sandoval** hizo hincapié en la importancia de dilucidar la normativa aplicable

a los condominios existentes a la entrada en vigencia de la nueva ley, los plazos para las adecuaciones, normas transitorias, etc.

Pasando a otro asunto, **el Honorable Senador señor Letelier** consultó por el nuevo reglamento para optar al mejoramiento térmico, porque tomó conocimiento de que no podrían postular aquellos condominios que mantengan construcciones o ampliaciones no regularizadas.

El señor Salvador Ferrer, Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del MINVU, informó que el Ministerio se encuentra en un momento de tránsito entre el Programa de Protección del Patrimonio Familiar a uno sobre Mejoramiento de Viviendas y Barrios.

Explicó que bajo la nueva modalidad se propone generar intervenciones integrales para superar los diversos problemas, entonces comprendería el mejoramiento de los bienes comunes, ampliación regular de las viviendas y acondicionamiento térmico.

Las construcciones irregulares son una realidad en los condominios de más reciente data. Advirtió que operar en uno que presenta estas situaciones, sin subsanarlas, conlleva a perdurar con las condiciones de riesgo que implican las edificaciones que no se enmarcan en la normativa, aparejando un perjuicio estructural, instalaciones eléctricas deficitarias, inexistencia de muros cortafuegos, etc.

Afirmó que lo que se busca es la seguridad de los residentes, más allá del mero cumplimiento legal. Sin embargo, se está analizando algún grado de flexibilización, sin arriesgar la integridad de las personas.

El Honorable Senador señor Letelier comprendió el alcance del nuevo programa, pero solicitó considerar cierta tolerancia en las exigencias, para que así las familias puedan acceder a él y mejorar su calidad de vida.

En una sesión posterior, **el señor Cristián Arévalo, Juez del Segundo Juzgado de Policía Local de Pudahuel,** hizo ver que lo relativo a copropiedad inmobiliaria es una de las materias más recurrentes y de mayor -y creciente- aplicación por estos tribunales, en especial, en los grandes centros urbanos.

Indicó que el proyecto de ley contiene normas que caen en exceso de detalles y que sería menester dejar al ámbito reglamentario, como, por ejemplo, las atribuciones del administrador.

Aclaró que la asamblea de copropietarios es el órgano soberano en el régimen de copropiedad y el comité de administración su mandatario, siendo el administrador solo un ejecutor de las decisiones de ambos.

Por otra parte, estimó que no convendría que el legislador altere lo ya acordado por los comuneros en cuanto a no permitir mascotas en una copropiedad, ya que, si lo hiciere, se estaría alterando el principio básico de la autonomía de la voluntad. Los animales domésticos, acotó, producen diversos tipos de inconvenientes entre los residentes, como son los ruidos molestos y la falta de higiene.

Añadió que varios condominios establecieron la prohibición de mascotas en sus reglamentos de copropiedad, por lo que sugirió que la nueva ley otorgue la posibilidad de ratificar la medida mediante una asamblea de copropietarios.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que las mascotas son una fuente de conflictos permanentes dentro de los condominios, lo que ha dado origen a situaciones extremas.

Le inquieta cómo conjugar la autonomía de la voluntad de las comunidades con la Ley sobre Tenencia Responsable de Mascotas y Animales de Compañía.

Sostuvo que, en su momento, se llegó a la conclusión de que solo se podía limitar a las mascotas en las áreas comunes y que dentro de las unidades es posible infraccionar a los ocupantes por los ruidos molestos.

El señor Alejandro Cooper, Juez del Segundo Juzgado de Policía Local de Las Condes, comentó un caso particular en que el reglamento de copropiedad de un condominio prohibía las mascotas y, sin embargo, la Corte de Apelaciones de Santiago permitió la tenencia de una, en base a que el residente acreditó una enfermedad para cuyo manejo era conveniente contar con un animal de compañía.

Coincidió con lo apuntado por el señor Cristián Arévalo, en cuanto a dar la posibilidad a las comunidades de determinar si permitirán mascotas o no, ya que éstas traen consigo, además de los problemas mencionados, peleas entre ellas y ataques a las personas. Consideró que podría hacerse la excepción de autorizar siempre la tenencia de animales domésticos que no sean catalogados como peligrosos, a aquellas personas que se beneficien de ellos por una condición de salud.

La Honorable Senadora señora Aravena afirmó conocer las dificultades que acarrean las mascotas para los condominios y

comprender el planteamiento de los Magistrados; sin embargo, consultó por la viabilidad de permitir su prohibición ante la vigencia de la Ley sobre Tenencia Responsable de Mascotas y Animales de Compañía.

El señor Nicolás Gálvez, asesor del MINVU, informó que la propuesta que se ha trabajado -entre el Ejecutivo y los asesores de los Senadores- consiste en que el reglamento de copropiedad no pueda prohibir la tenencia de mascotas -en concordancia con la ley mencionada en que se sanciona el delito de abandono-, lo que es coherente con diversos pronunciamientos de la Corte Suprema. En todo caso, dicho reglamento interno sí podría limitar el uso de los bienes comunes por parte de los animales, para no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio.

Explicó que una cosa es la tenencia responsable de mascotas en las unidades de los copropietarios y otra es cómo éstas afectan al resto de los residentes. Los problemas por ruidos molestos ocasionados por animales dentro de un departamento o casa tendrían el mismo tratamiento que los que tengan su origen en música a volúmenes muy elevados.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó a los Magistrados si han tomado conocimiento de comunidades en que vivan solo adultos.

El señor Alejandro Cooper señaló que no ha tenido experiencias como la planteada, pero comentó un caso en que, al amparo de la Ley del Consumidor, el afectado accionó en contra de un restaurant por no permitir el ingreso de su hija menor de edad y los tribunales estimaron que hubo discriminación.

Pasando a otro asunto, detalló que, en el marco de las asambleas de copropietarios, las mayorías deben primar sobre las minorías y advirtió que siempre habrá quienes queden disconformes con los acuerdos que se adopten. Apuntó que el gran problema es la falta de interés en participar en las instancias de la ley de copropiedad inmobiliaria.

A continuación, se refirió a una serie de materias en las que consignó sus apreciaciones y sugerencias:

- recomendó establecer, en la definición de “administrador”, que éste debe estar a las directrices del comité de administración.

- planteó que lo óptimo sería definir, en el reglamento de copropiedad de cada condominio, las mascotas que estarán permitidas.

- facultar, en el artículo 27 del proyecto de ley, al comité de administración para aplicar -directamente- multas a aquellos residentes que perturben la tranquilidad de los copropietarios y contemplar que el afectado por la sanción pueda reclamar ante el juzgado de policía local, cuando lo estime pertinente.

- determinar una multa tipo, entre una y tres unidades tributarias mensuales, a cobrar mediante los gastos comunes, aplicable por el comité de administración por incumplimiento del artículo mencionado en el punto anterior, y que el afectado tenga la posibilidad de reclamar de ella ante el juzgado indicado, como segunda instancia.

- valoró la idea de que el tribunal pueda proponer enmiendas respecto de una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad, y que, luego, deban ser ratificadas por la asamblea.

- disponer que las asambleas ordinarias de copropietarios se celebren una vez al año, sin perjuicio de las que se convoquen cuando lo ameriten las circunstancias; pero una vez por semestre, como se propuso en sesiones pasadas, sería una exageración.

- en cuanto a la entrega de información sobre el balance y ante observaciones de los copropietarios, sugirió que el administrador las absuelva de inmediato y que los temas sean resueltos en la misma asamblea.

A ese respecto, **el señor Nicolás Gálvez** apuntó que se ha planteado que, luego de que el administrador presente el balance, los copropietarios puedan realizarle consultas y que él las conteste, ya sea por escrito o citando a una nueva asamblea. También se consideraría la posibilidad de tomar acuerdos a través de medios electrónicos, con el objetivo de facilitar la gestión.

El señor Alejandro Cooper continuó su exposición de apreciaciones sobre el proyecto de ley:

- recomendó que la remoción total o parcial de los miembros del comité de administración sea materia propia de dicho ente, pudiendo adoptar esta decisión cuando uno -o más- de sus miembros no asista a un número determinado de reuniones convocadas. Consideró que la dificultad de reunir el quórum de una asamblea extraordinaria tornaría inoperante la posibilidad de remover al comité.

- celebró la incorporación de las letras c), d) y e) del numeral 2) del cuadro contenido en el artículo 15 del texto aprobado en

general, dentro de las materias propias de asamblea extraordinaria de mayoría absoluta.

- estimó que es excesivo exigir que el administrador rinda cuenta de su gestión, documentada y pormenorizada, mensualmente y sugirió que se establezca que esta rendición la debe aportar cada vez que se le requiera.

- opinó que no es aconsejable que cualquier persona afectada pueda denunciar las infracciones al artículo 27 y recomendó que los sujetos activos sean propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades, además del comité y el administrador.

- valoró la responsabilidad solidaria -contemplada en el mismo precepto- respecto del pago de las multas e indemnizaciones por infracciones.

- en cuanto al artículo 33 del proyecto, aclaró que el órgano de administración de una copropiedad es el comité, por lo que solo éste podría designar a personas que giren dinero de cuentas corrientes del condominio o realicen cualquier otra gestión propia del rubro.

- sobre la morosidad en el pago de gastos comunes, hizo ver que éste se ha convertido en un problema social en condominios de los estratos más bajos -sobre todo en los denominados “guetos”-, lo que imposibilita cumplir debidamente con las mantenciones periódicas y exigencias legales respecto de instalaciones y espacios comunes -por ejemplo, la normativa sobre ascensores-, ocasionando un gran inconveniente para la comunidad.

Por lo anterior, sugirió que la medida consistente en la suspensión de los servicios de suministro de electricidad, telecomunicaciones y gas se concrete con uno o, máximo, dos gastos comunes impagos.

- alabó la norma del artículo 42 del proyecto de ley, en cuanto a facultar al administrador a entrar forzadamente a una unidad cuando se viera comprometida la seguridad y conservación del condominio, bajo las condiciones ahí descritas, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso.

- en cuanto al Registro Nacional de Administradores de Condominios, señaló que debe quedar absoluta claridad de la obligatoriedad de inscripción en él, como requisito para ejercer la labor de administrador.

- recomendó que la nueva ley prohíba el arrendamiento de unidades por días, a fin de inhibir el establecimiento de apart hoteles en edificios destinados a vivienda, porque generan un trastorno importante en la comunidad.

- en lo relativo al planteamiento de que cualquier propietario o arrendatario pueda reclamar ante la respectiva SEREMI de Vivienda y Urbanismo cuando considere que el administrador ha incurrido en incumplimientos a las obligaciones legales o reglamentarias, expresó que es una materia propia de los juzgados de policía local.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que el modelo vigente no opera y las personas no tienen a quién recurrir, porque, además, los criterios de los jueces son muy disímiles. Solicitó a los Magistrados plantear una propuesta al respecto.

Estimó que la solución podría consistir en que se distinga entre las materias que deben conocer los juzgados de policía local y las SEREMI.

Sin perjuicio de lo anterior, reiteró que hay muchos otros aspectos de los condominios en que lo óptimo sería la creación de una instancia pública o entregarle atribuciones a una existente.

El Honorable Senador señor Sandoval añadió que durante el debate se ha recalcado que la intención es descongestionar a los juzgados de policía local de lo concerniente a condominios.

El señor Nicolás Gálvez confirmó que lo que se pretende es liberar a dichos juzgados de la gran carga que ocasionan los conflictos de copropiedad inmobiliaria y lo que se ha planteado es establecer un procedimiento sancionatorio, aplicable al administrador, por no cumplimiento de sus funciones, sin perjuicio de las materias que sean de competencia de los juzgados de policía local.

Propuso incorporar la obligación de que los jueces respectivos informen al Registro Nacional de Administradores de Condominios de cualquier sanción que apliquen a un administrador en particular.

La Honorable Senadora señora Aravena agregó que los miembros de la Comisión han coincidido en la conveniencia de la creación de una Superintendencia de Condominios o un ente similar, ya que la ley requiere una adecuada fiscalización.

Solicitó a los Magistrados proporcionar una propuesta sobre las materias que, a su juicio, deben quedar en la órbita de policía local.

El señor Alejandro Cooper señaló que es preciso partir de la base de que siempre habrá minorías y personas que no estarán de acuerdo con las decisiones que adopte la mayoría o con la gestión del administrador o del comité.

Recalcó que le parece que los reclamos en contra de los administradores deben ser conocidos por los juzgados de policía local y, además, recomendó facultarlos para sancionar a aquéllos cuando estimen que han incumplido alguna de sus obligaciones, con una multa -de una a tres unidades tributarias mensuales- no trasferible a la comunidad y que la medida sea informada al MINVU.

Sin perjuicio de lo anterior, expresó que es absolutamente necesario que los municipios cuenten con oficinas de mediación vecinal, ya que las comunas que las han implementado han dado soluciones muy efectivas.

Por otra parte, consideró que sería beneficioso para el sistema que, una vez concluida la administración de una persona determinada, el comité evalúe la gestión desempeñada y retroalimente al Registro Nacional de Administradores de Condominios.

En otro orden de cosas, **el señor Cristián Arévalo** advirtió que el proyecto de ley no aborda la circunstancia de que sea uno de los copropietarios el que asuma el rol de administrador.

El señor Nicolás Gálvez reconoció que es muy importante que no existan contradicciones entre las materias que hayan de conocer los juzgados de policía local y las que correspondan a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva, por vía administrativa.

Aclaró que dentro del Registro Nacional de Administradores de Condominios se contemplan a los que cumplen dicho rol a título oneroso y a título gratuito. Señaló que la idea es ir profesionalizando el oficio, por lo que las personas que se desempeñen como tales al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley tendrán un plazo razonable para acreditar que cuentan con los conocimientos que ésta les exigirá.

El Honorable Senador señor Soria acotó que es esencial que los administradores se guíen -en su labor- por normas básicas y claramente determinadas.

El Honorable Senador señor Sandoval, respecto de la suspensión del suministro de servicios domiciliarios por no pago de gastos comunes, recordó que Bomberos recomendó no considerar el corte de gas, por los eventuales peligros que acarrean las medidas paliativas que pueda tomar el deudor afectado.

Por otra parte, consultó a los Magistrados si en su labor han tenido experiencias con los edificios de inversión en que el dueño es una persona y todos los ocupantes son arrendatarios.

El señor Alejandro Cooper respondió que no ha tomado contacto con casos como el descrito, aun cuando advirtió que es un tema latente, sobre todo cuando el propietario es un fondo de inversión.

El señor Cristián Arévalo apuntó que sería conveniente aclarar que habiendo un solo titular del dominio no se estaría ante la figura de copropiedad inmobiliaria.

El Honorable Senador señor Sandoval reconoció lo señalado, sin embargo, hizo ver que igualmente tiene lugar la convivencia humana que, a la larga, generará algún tipo de conflictos.

El Honorable Senador señor Navarro, respecto a la oficina de mediación comunal, reafirmó que es una necesidad ineludible y que va de la mano con la eficacia de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por lo que se requiere dotar de recursos a los municipios, para estos efectos, por medio de una indicación del Ejecutivo.

Además, reiteró que se precisa una Superintendencia de Condominios o una unidad especial que vele por el cumplimiento de la nueva normativa y el adecuado funcionamiento de las copropiedades.

Al respecto, **el señor Alejandro Cooper** expresó que coincide plenamente con la creación de un organismo que centralice a todos los administradores, porque el gran problema son las malas prácticas y que no quede registro de los responsables, pues cuando dejan de ejercer la labor ya no es posible acudir al juzgado de policía local.

En una nueva sesión, **el señor Nicolás Gálvez, asesor del MINVU,** se refirió a la propuesta que se ha trabajado -entre el Ejecutivo y los asesores de los Senadores- para zanjar los temas pendientes del proyecto en examen, resaltando que ha existido una constante preocupación por el establecimiento de una definición del régimen jurídico de la copropiedad inmobiliaria.

En esa línea, **el asesor de dicha Cartera, don Gonzalo Gazitúa,** explicó que tal definición dejará en claro que se trata de un derecho de dominio especial sobre un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo en cuanto a una o varias unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes; además, se precisa que estos últimos son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, y para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales; las redes e instalaciones de servicios básicos, y los destinados al servicio, recreación y esparcimiento.

Respecto del emplazamiento, se admitirían copropiedades inmobiliarias en el área urbana y, excepcionalmente, en la rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya edificación haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Quedan expresamente excluidos del régimen los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980.

Asimismo, comentó que se mantendrá la distinción entre condominios tipo A y tipo B, precisándose en qué consiste cada uno. En términos generales, apuntó que la diferencia recae en el hecho de si los copropietarios son dueños exclusivos de parte del terreno (tipo B) o no (tipo A).

Ahora bien, sobre los condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas, expresó que si un proyecto se desarrolla por etapas se da la posibilidad de que se establezcan los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector separadamente de los derechos de los bienes comunes en general. Además, se autoriza la constitución de una o más subadministraciones y la toma de decisiones independientes, siempre que no afecten a los otros sectores o edificaciones colectivas.

A su turno, **el señor Nicolás Gálvez** manifestó que parte importante del trabajo se enfocó en reformular diversos conceptos, tales como, sitio urbanizado y obligación económica, dentro de la cual se incorporó el fondo operacional inicial -monto que se cobra a las personas que ingresan a un condominio, destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha-.

El señor Gonzalo Gazitúa agregó que, respecto de la categoría “sitio urbanizado”, se exige que todos los terrenos resultantes del condominio estén urbanizados, lo que implica la ejecución de las obras que tengan afectación a utilidad pública y también de todas las vías y redes interiores. No se pueden enajenar los lotes sin haber completado las faenas

mencionadas, pero sí acogerse al régimen de copropiedad y suscribir promesas de compraventa con el proyecto aprobado.

El señor Nicolás Gálvez señaló que, igualmente, se define el fondo común de reserva -que ahora incluiría las indemnizaciones laborales- y se determinó un aporte mínimo del 5% del gasto común, aunque el reglamento de copropiedad de cada comunidad lo podría aumentar.

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que, en cuanto a la principal obligación de los copropietarios, cual es contribuir a los compromisos económicos del condominio o del sector en que se halle su unidad, se añade el deber de acompañar un certificado de deudas emitido por el administrador en caso de transferirla -para dejar constancia en la escritura de compraventa-, se admite la celebración de convenios de pago en caso de mora y se opta por establecer -para el pago de gastos comunes- un lapso de diez días corridos siguientes al aviso de cobro.

El Honorable Senador señor Montes preguntó si se resolvió lo relativo a los edificios de inversión, que pueden pertenecer a una sola persona o a un fondo, puesto que, a su parecer, igualmente el inmueble se divide en distintas unidades, por lo que el carácter de copropiedad no estaría dado por la pluralidad de dueños; entonces, advirtió que, si todo el poder de decisión lo detenta el inversionista, habrá problemas.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que esos casos no se reconocen como una categoría distinta en la propuesta trabajada y manifestó que al tratarse de un único dueño no calza con el concepto de copropiedad inmobiliaria ni con figuras como el comité de administración, la asamblea de copropietarios, etc.

El Honorable Senador señor Sandoval opinó que sería conveniente analizar y abordar lo señalado por el Senador señor Montes, asumiendo que se trata de un escenario distinto en ciertos aspectos.

La Honorable Senadora señora Aravena sugirió configurar un capítulo aparte para abordar este tipo de casos.

A continuación, **el señor Nicolás Gálvez** se refirió a la propuesta respecto al contenido del reglamento de copropiedad de cada comunidad. Así, se consagra expresamente:

1.- como principal lineamiento, la plena observancia de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación.

2.- el respeto de la ley N° 21.020, sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía, indicándose que no está permitido prohibir la tenencia de los mismos en las respectivas unidades.

3.- que el porcentaje destinado al fondo común de reserva debe ser de, al menos, un 5% del gasto común.

4.- la determinación de los bienes que podrían asignarse en uso y goce exclusivo.

Luego, **el señor Gonzalo Gazitúa** informó sobre lo relativo a los documentos del condominio, asignándose al administrador su custodia y complementación -a excepción del libro de actas que queda en manos del presidente del comité-.

Se dispone que una vez enajenado el 66% de las unidades de un condominio nuevo, el primer administrador -nombrado por el desarrollador del proyecto antes de que cualquier unidad sea ocupada- deberá convocar a asamblea extraordinaria para que informe detallada y documentadamente el estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes, las mantenciones y reparaciones efectuadas a la fecha y el pago de prestaciones laborales y previsionales del personal. Además, se deben adoptar los siguientes acuerdos: mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad existente, ratificación del plan de emergencia y confirmación o reemplazo del administrador.

Apuntó que, en cuanto a entregar información de un nuevo condominio, se dispone la obligación de proporcionar el reglamento de copropiedad al promitente comprador, al momento de suscribir la promesa de compraventa.

A su vez, se agregaron antecedentes al archivo de documentos del condominio, como el certificado que acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria y el plan de emergencia.

Pasando a otro asunto, explicó que una de las novedades de la nueva ley será la declaración de nulidad de disposiciones del reglamento de copropiedad o de acuerdos de la asamblea por parte del juzgado de policía local, de oficio o a petición de parte.

Asimismo, se contempla que cuando la declaración de nulidad no sea suficiente para reparar el perjuicio, el juez de policía local, de oficio o a petición de parte, proponga enmiendas respecto de una o varias disposiciones del reglamento que adolezcan de vicios. Tal propuesta debe ser ratificada por la asamblea de copropietarios en el plazo

que determine el tribunal y de no existir un pronunciamiento se entenderá aprobada.

Hizo ver que la redacción original de esta herramienta daba a entender que el juez podía modificar el reglamento por sí solo, por lo que la Corte Suprema consideró que eso no le correspondía, pues pasaría por sobre la voluntad de los involucrados.

En cuanto a las asambleas de copropietarios, **el señor Nicolás Gálvez** consultó a los miembros presentes de la Comisión respecto del número mínimo de las ordinarias que estiman pertinente establecer en la nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

Los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval consideraron que lo más acertado es disponer que se celebre, al menos, una asamblea ordinaria de copropietarios al año.

Luego, **el señor Gonzalo Gazitúa** apuntó que la propuesta precisa las materias que son propias de sesiones ordinarias, a saber:

a) Rendición de cuentas por parte del administrador y aprobación del balance presentado.

b) Designación, reelección, renuncia o remoción total o parcial de los miembros del comité de administración. Se hace la salvedad que se debe consignar expresamente en la convocatoria a la asamblea.

c) Designación o remoción del administrador o subadministrador.

d) Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos. Explicó que la idea es involucrar a toda la comunidad y al personal contratado en el cuidado ante emergencias.

e) Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo que sea materia de sesión extraordinaria.

La Honorable Senadora señora Aravena preguntó si se exige la realización de simulacros de evacuación periódicos.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que se establece la obligación de actualizar el plan de evacuación todos los años y el plan de emergencia cada vez que cambien las circunstancias de riesgo.

El señor Nicolás Gálvez agregó que la propuesta de redacción para el artículo 40, inciso cuarto, dispone que se deben incluir acciones de capacitación y simulacros según los diferentes tipos de eventos o emergencias.

La Honorable Senadora señora Aravena hizo hincapié en la importancia de los planes de evacuación y los simulacros, y manifestó que si hubiese habido algún ensayo antes del terremoto del 27 de febrero de 2010 las personas habrían tenido menos dificultades, por lo que solicitó revisar la redacción de los preceptos pertinentes para que la obligación de realizar estos ejercicios sea más explícita.

El Honorable Senador señor Sandoval indicó que los ensayos son muy relevantes, porque ante una emergencia real es necesario tener plena conciencia de los residentes con movilidad reducida o con algún tipo de discapacidad o adultos mayores.

Prosiguiendo, **el señor Gonzalo Gazitúa** señaló que se hizo una precisión sobre el quórum mínimo para la constitución de las sesiones ordinarias, que sería del 33% de los derechos en el condominio, y de adopción de acuerdos por mayoría absoluta de los asistentes.

En cuanto a las sesiones extraordinarias que requieren de mayoría absoluta -tanto quórum de constitución como de adopción de acuerdos-, se añadió que se pueda acordar una retribución a los miembros del comité de administración, mediante un descuento en los gastos comunes.

El señor Nicolás Gálvez agregó que es importante considerar que la nueva ley atribuye una serie de obligaciones a los miembros del comité e incluso se les podría llegar a aplicar una multa, por lo que la retribución económica sería de toda lógica.

El señor Gonzalo Gazitúa indicó que también se adicionó, a las materias propias de asambleas extraordinarias de mayoría absoluta, lo concerniente a la fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo de reserva y la utilización de los recursos de dicho fondo para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

Apuntó que, como ya se mencionó, se establece un porcentaje de aporte mínimo del 5% del gasto común para tal fondo, sin perjuicio de que la propia asamblea fije uno superior.

Además, aclaró que, en rigor, el fondo de reserva tiene por objeto hacer frente a gastos extraordinarios, urgentes e imprevistos,

y las mantenciones periódicas de los bienes comunes no caben dentro de este concepto, razón por la que, entendiendo que debe haber cierta flexibilidad, no se prohíbe tal destinación y se deja a la deliberación de la asamblea extraordinaria.

La Honorable Senadora señora Aravena solicitó tener claridad sobre las exigencias de mantención de los bienes comunes y las repercusiones ante la negligencia de la administración, por ejemplo, en el caso de los ascensores.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que, a propósito del Registro Nacional de Administradores de Condominios, se consagra una especie de graduación de las sanciones basada en los efectos sobre la seguridad de las personas. Así, una de las obligaciones del administrador es cuidar de los bienes de dominio común, es decir, contempla desde regar el jardín hasta la mantención de ascensores o la certificación de gas; entonces, la sanción dependerá de las repercusiones. Al mismo tiempo, el texto hace referencia a las normativas sectoriales que son las que especifican los requerimientos de cada rubro.

Ahora bien, en cuanto a las sesiones extraordinarias de mayoría reforzada, recordó que tratan sobre materias relacionadas con el patrimonio, como: enajenaciones, demoliciones y constitución de derechos de uso y goce, y requieren la presencia de las personas que representen al menos el 66% de los derechos del condominio para constituirse y para adoptar acuerdos.

Enseguida, **el señor Nicolás Gálvez** se abocó a la propuesta destinada a enfrentar ciertas problemáticas de los comités de administración que se fundan en la habitual falta de interés en participar por parte de los copropietarios. Señaló que lo ideado fue disponer que, ante la falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados, el primer administrador o el presidente saliente los designe por sorteo, pudiendo exceptuar a los que ya se hubieren desempeñado en dicho rol.

Además, en cuanto a la retribución para los miembros del comité, se plantea un descuento en el pago de los gastos comunes de las unidades respectivas no superior al 50%.

El Honorable Senador señor Sandoval consideró que la ley no debiera fijar el porcentaje máximo de descuento de gasto común; sería mejor dejar esto entregado al reglamento de copropiedad, con lo que estuvo de acuerdo **la Senadora señora Aravena.**

El señor Nicolás Gálvez mencionó que el presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el

libro de actas de la comunidad y poner a disposición de ella uno de novedades; esto último, a sugerencia de la Magistrada Viviana Muñoz, Vicepresidenta del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local.

El señor Gonzalo Gazitúa hizo presente que el libro de actas es único y, una vez concluido su periodo, el presidente saliente debe hacer entrega de aquél a su sucesor, para mantener la historia del condominio.

Asimismo, se incorpora la obligación de que las actas que consignan los acuerdos de las asambleas sean firmadas por los miembros del comité dentro del plazo de 30 días y, dependiendo de la materia, reducidas a escritura pública.

El señor Nicolás Gálvez apuntó que el administrador debe contar con copia de todas las actas mencionadas y adicionarlas al archivo de documentos de la copropiedad.

A su vez, se establece la obligación del administrador de emitir el certificado de estado de deuda de gastos comunes, entregar información actualizada al Registro Nacional de Administradores de Condominios, rendir cuenta ante el comité y la asamblea y confeccionar un presupuesto estimativo anualmente.

El señor Gonzalo Gazitúa indicó que la rendición de cuentas también debe ser respecto de las gestiones realizadas para el cobro de gastos comunes morosos, para que la comunidad esté al tanto de ellas. En cuanto al presupuesto estimativo, señaló que lo relevante es que abarque un periodo de doce meses y que se proyecten los gastos comunes ordinarios para el siguiente ejercicio, con la finalidad de que los copropietarios adopten acuerdos al respecto, por ejemplo, utilizar el fondo de reserva para ciertos ítems.

El señor Nicolás Gálvez, en lo relativo al plan de emergencia y evacuación, reiteró lo ya mencionado y en específico hizo presente que para el tratamiento en particular de la materia se consideró la opinión experta de Bomberos.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó dónde estará físicamente el plan de emergencia y evacuación.

El asesor señor Gálvez contestó que estará en manos del administrador, de la municipalidad y, eventualmente, en la plataforma digital del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

El Honorable Senador señor Sandoval consultó si la redacción -que se propone- señala expresamente que, además, dichos

planes deban estar a disposición en el diario mural de la comunidad y accesibles mediante un “código QR” -código de barras bidimensional cuadrada que puede almacenar datos codificados-.

El señor Nicolás Gálvez añadió que los especialistas en informática que diseñarán el software señalaron que lo harán proyectándolo para que en el mediano o largo plazo contenga gran cantidad de antecedentes, aun cuando en lo inmediato no se cuente con esa capacidad de almacenamiento.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que le inquieta lo mencionado, ya que no es poco habitual que los instrumentos digitales fallen o que las comunicaciones no funcionen durante las emergencias, por lo que fue de la opinión de que los planes de emergencia y de evacuación deben ser accesibles de manera física en el propio condominio.

El señor Gonzalo Gazitúa acotó que dichos planes siempre deben estar disponibles en la administración; además, se envían a Bomberos y a Carabineros, y es una de las exigencias para obtener la recepción definitiva del proyecto acogido a copropiedad, por lo que también quedarán en poder de la municipalidad, así como -en el futuro- de la herramienta tecnológica denominada “DOM en línea” -plataforma que permitirá efectuar los trámites que se realizan en las direcciones de obras municipales-.

Por otra parte, al requerirse la actualización anual del plan de evacuación, los copropietarios deberían estar constantemente informados.

El Honorable Senador señor Sandoval consideró que es preciso analizar esta normativa a la luz del proyecto de ley que establece el Sistema Nacional de Emergencia y Protección Civil y crea la Agencia Nacional de Protección Civil (Boletín N° 7.550-06) y que, en todo caso, es indispensable contar con el plan materialmente en el mismo condominio para hacer frente a una emergencia real.

La Honorable Senadora señora Aravena consideró que lo óptimo sería que se implementara la plataforma en su totalidad, porque, de alguna manera, viene a suplir la imposibilidad de crear una Superintendencia de Condominios, por lo que requirió datos concretos sobre los recursos necesarios para abogar por ellos durante la tramitación de la próxima Ley de Presupuestos del Sector Público.

Sostuvo que lo deseable sería que la herramienta en comento sea capaz de recopilar mucha más información, como: el reglamento de copropiedad, el plan de emergencia y evacuación, las actas,

etc., de manera tal que los dueños de las unidades cuenten con una clave de acceso y puedan descargarla directamente, sin necesidad de solicitud alguna.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que, en lo relativo a la plataforma, se podrían distinguir tres etapas: la primera, un registro de administradores con información básica de las comunidades en las que se desempeñan; la segunda, acceder a ciertos documentos relevantes de la copropiedad que se relacionen con materias de seguridad -plan de emergencia y evacuación, mantenciones de ascensores, certificaciones de gas-, y, la tercera, que el software almacene todos los antecedentes que forman parte del archivo del condominio. Indicó que habría que analizar la pertinencia de lo último, por su envergadura.

El Honorable Senador señor Navarro sostuvo que lo apropiado es pensar en soluciones prácticas para una situación de emergencia y que Bomberos debería contar con los recursos suficientes para disponer, de manera centralizada, de toda esta información, porque son los que actúan prioritariamente.

Señaló que esa institución debe definir lo que necesita para optimizar su reacción frente a catástrofes, accidentes, incendios, etc., pero advirtió que el modelo sobre el que se está trabajando no garantiza suficientemente el acceso y utilización de los planes en comento.

Estimó que este tema debiera ser abarcado por las estrategias de desarrollo regional y por las políticas aplicables a nivel nacional; afirmó que es consciente de que estas medidas implican mayores recursos estatales, pero son necesarias, porque la vida en edificios solo tenderá a aumentar.

Solicitó que algunos expertos en seguridad manifiesten sus puntos de vista respecto del manejo y disposición de los planes de emergencia y evacuación de las copropiedades.

La unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval, acordó requerir la opinión de diversas entidades especialistas en prevención de riesgos para que, en el marco del plan de emergencia con que deben contar los condominios, señalen cuáles serían los criterios a tener en consideración en la implementación de un modelo que asegure un eficiente y oportuno acceso a la información de que se trata y un manejo adecuado de la misma; lo anterior, para la elaboración de una norma técnica al respecto.

El señor Gonzalo Gazitúa acotó que en la nueva redacción se propone que el plan de emergencia de cada copropiedad sea confeccionado y actualizado por un ingeniero en prevención de riesgos, dando cumplimiento a la norma técnica que disponga el reglamento de la nueva ley. Indicó que dicha norma técnica debe determinar los lineamientos para la elaboración de los planes. Además, deben ponerse en conocimiento de Bomberos y Carabineros para que puedan realizar observaciones.

El Honorable Senador señor Navarro observó que ambas instituciones no tienen posibilidad de sistematizar, incorporar y ejecutar la información.

Pasando a lo relativo a la constitución de la copropiedad, **el señor Gonzalo Gazitúa** mencionó que se deja claro que podrán acogerse a este régimen los predios con edificaciones existentes, con proyectos de edificación aprobados y los con sitios urbanizados o con proyectos de urbanización para condominios tipo B; sin embargo, no se autoriza la enajenación de las unidades hasta que esté recibido por la dirección de obras municipales correspondiente.

Sobre las exigencias urbanas, la propuesta hace precisiones acerca de la superficie de subdivisión predial mínima y señala ciertas excepciones, a partir de las observaciones planteadas por el Colegio de Arquitectos de Chile.

A su vez, se recogió lo concerniente a la trama vial, determinando que, si el condominio es de una superficie superior a 20.000 metros cuadrados, debe garantizarse la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, que consiste en la proyección de vías existentes en el entorno de la copropiedad o la apertura de nuevas calles.

Igualmente, se incorporan excepciones al requisito de que la distancia entre intersecciones no exceda de 200 metros lineales, cuando haya razones fundadas de carácter técnico, geográfico o patrimonial.

Por último, indicó que la propuesta en cuanto a los condominios de viviendas de interés público y al Registro Nacional de Administradores de Condominios ha sido ampliamente analizada y en la redacción final se han acogido todos los planteamientos formulados por la Comisión.

En una sesión posterior, **los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval,** se refirieron a las nuevas indicaciones presentadas al texto aprobado en general.

Sobre el punto, **el Honorable Senador señor Sandoval** destacó que las mencionadas indicaciones son fruto del trabajo conjunto llevado a cabo durante los últimos meses entre el Ejecutivo y la Comisión y recogen los acuerdos adoptados respecto de los asuntos planteados, tanto por los Senadores como por los invitados a exponer.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, señor Guillermo Rolando, señaló que muchos de los programas de su Ministerio se concretan mediante proyectos adscritos al régimen de copropiedad inmobiliaria, por lo que existe una creciente necesidad por contar con una normativa actualizada.

Resaltó que en el transcurso del debate se analizaron diversos temas contingentes, como lo concerniente a los quórum de constitución de las asambleas de copropietarios, cuya dificultad para alcanzarlos causó importantes obstáculos en la toma de decisiones que se requerían para superar los efectos del terremoto del 27 de febrero de 2010.

Asimismo, durante la tramitación de este proyecto de ley se ha dado gran relevancia a los planes de emergencia, a vigilar la continuidad urbana cuando se construyen condominios de gran magnitud, a establecer las funciones de los administradores y el procedimiento sancionatorio ante incumplimientos, etc.

Valoró la incorporación del concepto de “condominios de interés público”, puesto que involucra un universo de viviendas que no son necesariamente sociales, y que permite que el Estado apoye una serie de acciones en su beneficio.

Por su parte, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU,** expresó que el trabajo conjunto entre el Ejecutivo y los asesores de los Senadores contribuyó de manera trascendente a la configuración de las nuevas indicaciones, lo que se reflejará en una legislación moderna respecto a la copropiedad inmobiliaria. Destacó la inclusión de la tecnología, como las consultas por escrito y el reconocimiento de los correos electrónicos, lo que facilitará la vida en comunidad y la toma de decisiones.

Apuntó que, también, se incluyen mecanismos de fiscalización del cumplimiento de la normativa, por medio del rol que se le encomienda a las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo, en cuanto a la interpretación de la legislación y la resolución de conflictos con los administradores de condominios.

A su vez, se intenta resolver contingencias habituales que se dan en las comunidades, como el caso de la mora en el cumplimiento de las obligaciones económicas y la posibilidad de suscribir convenios de pago, y el contenido del reglamento de cada condominio.

El Honorable Senador señor Montes solicitó al Ejecutivo tener la flexibilidad de seguir analizando ciertos tópicos y considerar los planteamientos que puedan surgir en lo que queda de tramitación de esta nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

Comentó que recientemente asistió a un encuentro con dirigentes de condominios de viviendas sociales de la Región Metropolitana, en cuya oportunidad percibió la falta de una presencia activa de los municipios respecto a los problemas que los aquejan.

Consideró que se requiere una estructura a nivel municipal y otra nacional, puesto que la solución que se ha dado hasta el momento, en cuanto al Registro Nacional de Administradores de Condominios y los procedimientos ante las seremis y juzgados de policía local, es precaria. Reconoció que detrás de las medidas más efectivas se involucran recursos económicos que escasean, pero es preciso recordar que la tendencia es el crecimiento de las ciudades mediante la vida en condominios.

Además, señaló que los proyectos destinados al arrendamiento se han incrementado notoriamente, en especial desde el año 2014 a la fecha. Por ello, lo que se debe dilucidar es si el marco normativo que se está creando resuelve los problemas que se presentan en la actualidad.

Por su parte, **la Honorable Senadora señora Aravena** se refirió a los recursos necesarios para implementar la plataforma asociada al Registro Nacional de Administradores de Condominios y sostuvo que lo deseable es que sea mucho más completa de lo que hoy ofrece el Ejecutivo. Manifestó que lo óptimo es que el software permita almacenar toda la documentación relativa a las copropiedades, como los planes de emergencia y las actas de las asambleas, para posibilitar una interacción más autónoma, transparente y ágil por parte de los residentes.

Remarcó que esta nueva ley de copropiedad inmobiliaria debe ser un mecanismo efectivo y útil para todos aquellos que viven en condominios, lo que se lograría, en parte, proporcionando una herramienta tecnológica acabada y suficiente, y, en el futuro, con la creación de la institucionalidad pertinente.

El Honorable Senador señor Navarro valoró la disposición del Ejecutivo en la recepción de los planteamientos en torno al proyecto de ley en debate, sin embargo, indicó que es innegable la necesidad de una institucionalidad adecuada, por lo que teme que la nueva legislación acabe por tornarse ineficaz por carecer de ella.

Señaló que la creación de una estructura fiscalizadora activa es una decisión que atañe al Gobierno, convirtiéndose en una opción política; entonces, propuso crearla, pero con una implementación progresiva y gradual, de manera de no comprometer recursos en lo inmediato.

Consideró que el alza de los departamentos destinados a renta, mencionada por el Senador señor Montes, se presenta como un nuevo argumento en pos de la configuración de un ente fiscalizador en el rubro.

Manifestó que, de acuerdo con un informe elaborado por la Biblioteca del Congreso Nacional, en Francia se constituyen asociaciones de inquilinos para relacionarse con el propietario único de un edificio de inversión, fórmula que le parece razonable de adoptar en Chile.

Apuntó que, además, la tendencia de construir edificios para arrendar también involucrará al Estado, en el marco de la intención de contar con un stock de inmuebles para entregarlos en arrendamiento a personas que los requieran, como los inmigrantes.

El Honorable Senador señor Montes explicó que algunos debates legislativos confrontan las visiones de sociedad y que otros se abocan a la solución de problemas complejos ligados a las formas que asumen las ciudades; en ese entendido, consideró que, a propósito de esta iniciativa legal, se ha generado un diálogo orientado a encontrar las soluciones a dichos problemas.

Opinó que el pilar que debe regir a la nueva ley de copropiedad inmobiliaria es la autonomía de la voluntad de los codueños, criterio consagrado en la ley vigente, pues antes de eso el Estado tenía pleno poder; sin embargo, reconoció que la práctica ha demostrado que es preciso contar con una institucionalidad pública y complementaria de tal autonomía.

Planteó que, tal vez, una solución intermedia podría ser la creación de una unidad especializada al interior de las secretarías regionales ministeriales, además de garantizar la fluidez de los sistemas de información que se implementaren.

En cuanto a los municipios, sugirió establecer que aquellos que tengan más de siete mil edificios de departamentos sociales cuenten con ciertos recursos adicionales para otorgarles el respaldo adecuado.

El Honorable Senador señor Sandoval anotó que los temas mencionados han sido objeto de análisis en la tramitación de este proyecto de ley, sobre todo la situación en que quedan los residentes de

los edificios de inversión. Asimismo, resaltó que el fuerte incremento de la vida en comunidad es cada vez más relevante.

El señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo reconoció que el mecanismo del Registro Nacional y el procedimiento ante las seremis puede no ser el más idóneo, pero de todas maneras se trata de un gran avance. Además, apuntó que los funcionarios de tales secretarías cuentan con la experiencia requerida, debido a que en el MINVU se manejan muchos registros, por lo que es posible garantizar la fluidez en el acceso a la información que se almacene en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Además, indicó que queda pendiente la configuración de una plataforma que brinde mayores utilidades a los residentes de las copropiedades.

A propósito de este punto, **la Honorable Senadora señora Aravena** comentó que el registro que maneja Sercotec es una plataforma que contiene todas las acciones de capacitación y proyectos de cada uno de los usuarios, por lo que enfatizó que existen muy buenos casos en Chile que el Gobierno tiene a disposición para tomar como ejemplo en la implementación del régimen de copropiedad inmobiliaria.

El señor Subsecretario sostuvo que lo relativo a los edificios de inversión de un solo propietario ha sido, en parte, abordado, más aun pensando en que el Estado está impulsando una serie de medidas para destinar inmuebles a la construcción de viviendas que, luego, sean entregadas en arriendo y comentó que la idea es configurar un arriendo protegido sobre viviendas ubicadas en sectores centrales y bien equipados.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que al interior de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo se desempeña personal debidamente calificado para llevar el Registro que se crea, así como para interpretar la normativa, aunque, eventualmente, se deba reforzar algún aspecto.

En lo que atañe a la plataforma, anotó que se ha consignado que se irá avanzando en su cobertura y que debe tenerse presente otra herramienta, cual es el DOM en línea, que también aloja información relativa a las copropiedades, como el permiso de edificación y la recepción definitiva.

Finalmente, hizo ver que se incluyó una indicación para contemplar un precepto que se haga cargo de los edificios de inversión, estableciendo que se constituya una asamblea de residentes, en cuya sesión anual sea posible hacer presente al dueño las observaciones en cuanto al manejo de la administración, etc.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

A continuación, se efectúa una relación de las indicaciones presentadas al texto aprobado en general por el Honorable Senado, que se describen, y de los acuerdos adoptados por la Comisión de Vivienda y Urbanismo:

o o o o o

La indicación número 1, de Su Excelencia el Presidente de la República, antepone un artículo nuevo, del siguiente tenor:

"ARTÍCULO PRIMERO.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria:".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

TÍTULO I
DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Párrafo 1°
Del objeto de la ley

La indicación número 1 bis, de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, reemplaza el epígrafe del párrafo 1° por el siguiente:

"De la naturaleza jurídica y clasificación de los condominios".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 1°

Inciso segundo

Dispone que las unidades que integran un condominio y sobre las cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, edificaciones destinadas a hospedaje, sitios con edificaciones, entre otras.

La indicación número 2, de la Honorable Senadora señora Aravena, suprime la frase “destinadas a hospedaje”.

La indicación número 3, de Su Excelencia el Presidente de la República, elimina la expresión “con edificaciones”.

La Honorable Senadora señora Aravena, en cuanto a la indicación número 2, planteó que propone suprimir las edificaciones destinadas a hospedaje como una de las unidades que integran un condominio y sobre las cuales es posible constituir dominio exclusivo, porque ese tipo de instalaciones se podría confundir, por ejemplo, con hoteles.

El asesor del MINVU, señor Gonzalo Gazitúa, sostuvo que, en efecto, podrían existir edificaciones de hospedaje constituidas como unidades independientes.

En relación con la construcción de edificaciones para arrendamiento y hospedaje, a propósito del hacinamiento y sus graves consecuencias, **el Honorable Senador señor Navarro** expresó que puede ser una alternativa a considerar; sin embargo, se hace necesario debatir acerca de las responsabilidades y atribuciones que deberían tener arrendadores y arrendatarios.

El señor Gazitúa explicó que, efectivamente, aquéllas podrían estar a cargo de un propietario único, más allá de que se trata de un supuesto distinto al de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

El Honorable Senador señor Navarro recordó que el Ministro de Vivienda y Urbanismo y diversos alcaldes que participaron en la Comisión, han planteado la necesidad de crear proyectos de edificaciones con unidades para arrendamiento destinadas, especialmente, a migrantes y personas en condiciones de desprotección. Destacó la pertinencia de analizar este aspecto cuando se aborde el tema de la administración de los condominios.

El Honorable Senador señor Montes sugirió no confundir conceptos, porque la copropiedad se refiere a un tipo de propiedad en la que se conjugan unidades individuales o de derecho exclusivo con propiedad común. Agregó que, por ejemplo, si un municipio tiene un edificio

de departamentos, será él quien defina el reglamento de copropiedad y los derechos y obligaciones de quienes allí habiten. Reiteró la inconveniencia de confundir la propiedad con los modelos de administración.

Concluyó señalando que, si bien se debe mantener el principio de que se está regulando un régimen especial de propiedad inmobiliaria, nada obsta a que cuando la Comisión estudie las formas de administración, se consideren las materias señalas por el Senador señor Navarro.

El Honorable Senador señor Navarro insistió en abordar con detenimiento la manera de administrar un tipo de vivienda colectiva, cuando se analicen las atribuciones de los órganos de administración de los condominios, especialmente porque es preocupante el hecho de que pudiera haber un solo propietario controlando la asamblea y decidiendo acerca de cómo disponer de los espacios comunes, estacionamientos, etc. Abogó por la defensa de los derechos de los arrendatarios, generando espacios de participación.

El Honorable Senador señor Montes señaló que, legalmente, los que administran un edificio son los propietarios y las decisiones se adoptan en función de la mayoría.

Respecto de la relación entre propietario y arrendatario, coincidió con lo expresado por el Senador señor Navarro, fundamentalmente porque, de no regularse este aspecto, se podrían producir abusos. Agregó que, en su opinión, los subsidios de mejoramiento en los que el MINVU permitió la postulación de arrendatarios han generado una situación confusa, potencial fuente de conflictos.

En lo relativo a la indicación número 3, **el señor Gazitúa** observó que el término “construcción” es más amplio que “edificación”. Precisó que mantener el primero, existente en la ley vigente, pretende evitar que el uso del segundo -más restrictivo- pudiera limitar determinadas formas de condominios.

Ejemplificó señalando que, en el caso de un condominio tipo B, en el que las unidades de uso exclusivo son terrenos urbanizados que no tienen edificaciones, el cambio conceptual (de “construcción” a “edificación”) podría impedir ese tipo de proyectos.

El Honorable Senador señor Montes recordó que en el debate de la ley N° 19.537 uno de los aspectos en que se centró la discusión fue, precisamente, la localización de los condominios (si habría o no “rurales”) y la exigencia de edificaciones para constituir uno.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, explicó que se ha entendido que la norma vigente no contempla condominios de sitios sin edificación. La exigencia, puntualizó, es que cuenten al menos con proyectos aprobados de edificación.

Asimismo, resaltó que al sustituir la expresión "edificaciones" por "construcciones" se establece la factibilidad de que en el futuro haya condominios solo de suelo urbanizado.

El Honorable Senador señor Navarro planteó que se debe analizar con mayor detenimiento esta indicación, ya que de aprobarse se abre la posibilidad de que sitios rurales puedan ser constituidos como condominios sin edificaciones.

La señora de la Paz advirtió la necesidad de suprimir la palabra "sitios", para efectos de que el texto respectivo tenga la coherencia requerida.

Atendidos los planteamientos consignados, **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval**, estimó pertinente acoger las indicaciones en análisis, enmendadas en el sentido de consultar el siguiente texto para el inciso segundo de que se trata:

"Las unidades que integran un condominio y sobre las cuales es posible constituir dominio exclusivo pueden ser casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos y recintos industriales.".

- En consecuencia, y puestas en votación las indicaciones números 2 y 3, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores precedentemente individualizados, modificadas en la forma previamente descrita.

- Reabierto el debate de las indicaciones números 2 y 3, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificadas de manera de subsumirlas en el texto acogido a propósito de la indicación número 1 ter.

Inciso tercero

"Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las edificaciones o los terrenos con edificaciones o con proyectos de edificación aprobados, emplazados en áreas

urbanas o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.”.

La indicación número 4, del Honorable Senador señor Sandoval, es para sustituirlo por el siguiente:

“Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas urbanas o emplazados en zonas rurales autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.”.

La indicación número 5, de la Honorable Senadora señora Aravena, reemplaza la palabra “Podrán” por “Deberán”.

La indicación número 6, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye la palabra “edificaciones” por “construcciones”, las dos veces que aparece, y la voz “edificación” por “construcción”.

La indicación número 7, de la Honorable Senadora señora Aravena, reemplaza la expresión “áreas urbanas” por “áreas normadas por planes reguladores que cuenten con límite urbano”.

El Honorable Senador señor Sandoval explicó que la finalidad de su indicación es reemplazar el concepto de “edificaciones” por “construcciones”, en coincidencia con lo que propone la indicación número 6, de Su Excelencia el Presidente de la República.

El Honorable Senador señor Montes hizo presente que sería una distorsión transformar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en una normativa para subdividir la propiedad rural.

Ahondó, señalando que la referencia al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es inconveniente, ya que propone una fórmula que no es consistente con los planes reguladores.

Finalmente, y respecto del debate acerca de los conceptos “construcción” y “edificación”, solicitó mayor explicación sobre su alcance e importancia.

El Honorable Senador señor Sandoval observó que, si bien la referencia a la que alude la indicación puede generar dudas, lo que busca es precisar que es facultativo acogerse al régimen de copropiedad

inmobiliaria. No obstante, se mostró abierto a modificar su propuesta en aras de alcanzar una redacción que evite cualquier confusión sobre este particular.

En relación con las parcelas de agrado y los regímenes de copropiedad fuera del área urbana, **el Honorable Senador señor Navarro** consultó cuál es su regulación.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que, en lo que importa a la subdivisión del suelo rural, el artículo 55 permite el emplazamiento de algunos proyectos habitacionales. Es el caso, por ejemplo, de los conjuntos de viviendas económicas hasta un determinado valor, que requieren las autorizaciones por parte de las Secretarías Regionales de los Ministerios de Agricultura y de Vivienda y Urbanismo, siempre que acrediten que no generarán un núcleo urbano al margen de la planificación. En tales situaciones podría aplicarse la ley N° 19.537.

Otra situación, añadió, es la relativa a la subdivisión de lotes con una superficie mínima de cinco mil metros cuadrados (parcelas de agrado), cuya regulación aborda el decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos, los que no pueden acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Ese tipo de subdivisiones, subrayó, se rige por un reglamento interno y privado, acordado por los respectivos propietarios.

El Honorable Senador señor Montes precisó que en este tema se debe diferenciar entre lo que prescribe la norma y lo que ocurre en la realidad, especialmente, porque hay resquicios para permitir que estas parcelaciones se acojan al régimen de copropiedad, en algunos casos, con autorizaciones municipales mal otorgadas; en otros, aplicando el artículo 55 una vez que ya existen, con la presión que eso significa.

Insistió en que los condominios son formas de propiedad en las zonas urbanas y de alta densidad habitacional, donde el espacio común es un aspecto central. En su opinión, se debe eliminar de la normativa en debate la referencia al artículo 55 de la LGUC.

La señora Verónica de la Paz subrayó que, en este ámbito, es importante definir si se van a establecer restricciones para la aplicación de la ley vigente en aquellas áreas originadas a partir de las disposiciones señaladas. El orden procedimental que se establezca, acotó, juega un rol fundamental para evitar situaciones anómalas.

El Honorable Senador señor Navarro sugirió dejar pendiente este debate, porque, de algún modo, hay una realidad que configura un tipo de condominio en zonas rurales que no se puede ignorar. Señaló que ésta es la oportunidad para abordar el tema en profundidad e

hizo ver la necesidad de retomar la discusión posteriormente a la espera de más antecedentes y de una evaluación por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El Honorable Senador señor Sandoval advirtió que en varias ciudades de nuestro país se están presentando situaciones similares a las descritas. Resaltó que en la zona austral esta modalidad se ha transformado en un mecanismo alternativo. Recordó que, siendo alcalde, en la periferia de Coyhaique se crearon villas de agrado que han generado un fuerte incremento en los precios del suelo rural.

El Honorable Senador señor Montes reiteró que no es adecuado confundir la discusión de la nueva ley en examen con la situación que se presenta con las parcelaciones de agrado, fundamentalmente, porque son una forma de subdivisión del suelo que genera muchas distorsiones por el tipo crecimiento que provocan, por el impacto que tienen en los precios del suelo y porque, prácticamente, no pagan impuestos.

El señor Gazitúa observó que, efectivamente, es un tema que requiere ser analizado con mayor profundidad. En ese sentido, destacó la conveniencia de considerar las implicancias que podría tener una eventual modificación del aludido artículo 55.

Al respecto, **la Honorable Senadora señora Aravena** recordó que el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo se comprometió a estudiar estas formas de subdivisión del suelo rural, especialmente, porque en algunas comunas de la Región de La Araucanía se han producido situaciones complejas.

Manifestó que la consideración de lo rural en la nueva ley de copropiedad inmobiliaria debe ser muy precisa y concordante con lo planteado en esta discusión, particularmente, porque los mejores suelos agrícolas se han utilizado con fines habitacionales. Si bien se adquieren predios económicos, el costo fiscal para dotarlos de servicios, equipamiento y conectividad es altísimo y produce consecuencias negativas para la población. Puntualizó que el precitado artículo 55 va en la dirección contraria de lo señalado por el Gobierno en cuanto a políticas públicas de vivienda.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 6.

- En el mismo sentido, las indicaciones números 4, 5 y 7 fueron retiradas por sus autores.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 1 ter, que sustituye el artículo 1° por el siguiente:

"Artículo 1°.- El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.

A. Bienes que configuran un condominio.

Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se denominan condominios y corresponden a edificaciones y/o terrenos en los que coexisten:

a) Bienes de dominio exclusivo, correspondientes a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.

b) Bienes de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, permitiendo el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan las unidades, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades.

B. Emplazamiento de los condominios.

Los condominios pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En ambos casos se requerirá, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta ley para la constitución del régimen de copropiedad.

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.

C. Tipos de condominios.

Se distinguen dos tipos de condominios, según si se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades edificadas en un terreno común, o bien, sobre los sitios en que se divide un predio:

a) Condominio Tipo A o Condominio de unidades en terreno común: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades que forman parte de una o más edificaciones, existentes o con permiso de edificación otorgado, emplazadas en un terreno de dominio común.

b) Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, estén edificados o no, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. 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, ya sea mediante obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública u obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

D. Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas.

En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, sea que se emplacen en el mismo terreno de un condominio tipo A o en sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B, el reglamento de copropiedad podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.

Lo anterior puede implicar la constitución de una o más subadministraciones y/o la posibilidad de que cada sector o edificación colectiva convoque a sus propias asambleas de copropietarios, con el objeto de adoptar decisiones respecto de los bienes comunes que forman parte del mismo. Con todo, los propietarios de un determinado sector o edificación colectiva no estarán facultados para aprobar modificaciones que pudieren afectar los derechos de los otros propietarios que forman parte del condominio, especialmente cuando se trata de proyectos que se ejecutan en un terreno de dominio común y bajo un único permiso de edificación que contempla recepciones parciales.

En caso de que el titular del permiso sea quien requiera modificar el proyecto, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 61 de esta ley y no podrá modificar los derechos correspondientes a quienes han adquirido unidades en el condominio, tanto en sus bienes de dominio exclusivo como en los bienes de dominio común ya recibidos y que han pasado a formar parte del patrimonio de los adquirentes.”.

- Puesta en votación la indicación número 1 ter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 1 ter, en cuanto al párrafo final de la letra D. del artículo 1° -sobre condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas-, **la señora Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes,** señaló que Su Señoría estima recomendable reemplazar la expresión “titular del permiso” por “propietario primer vendedor titular del permiso”, para garantizar los derechos de quienes ya hubieren adquirido unidades en el condominio.

Los representantes del MINVU manifestaron su conformidad con la sugerencia consignada.

- Sometida a votación la modificación propuesta, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Artículo 2°

Este precepto contiene diversas definiciones, contempladas en 12 numerales, de los cuales se transcriben los pertinentes.

Número 1)

“1) Condominios: las edificaciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios:

Tipo A: las edificaciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

Tipo B: los predios en que al interior de sus deslindes existan simultáneamente sitios de dominio exclusivo, con edificaciones o con proyectos de edificación aprobados, y terrenos de dominio común.”.

En este numeral recaen las siguientes indicaciones:

La indicación número 8, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye la frase “Condominios: las edificaciones” por “Condominios: las construcciones”.

Las indicaciones número 9, de la Honorable Senadora señora Aravena, y **número 10,** del Honorable Senador señor Sandoval, reemplazan la palabra “edificaciones” por “construcciones”.

La indicación número 11, de Su Excelencia el Presidente de la República, es para sustituir el vocablo “terrenos” por “predios”.

La indicación número 12, de la Honorable Senadora señora Aravena, sustituye la expresión “acogidos al régimen” por “regidos por el régimen”.

La indicación número 13, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la frase “Tipo A: las edificaciones,” por “Tipo A: las construcciones,”.

La indicación número 14, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye la expresión “, con edificaciones o con proyectos de edificación aprobados” por la siguiente: “, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados”.

El Honorable Senador señor Navarro consultó por qué se propone reemplazar la palabra “edificaciones” por “construcciones”, y cuáles serían las consecuencias de esta modificación.

El señor Gonzalo Gazitúa respondió que la finalidad que persigue esta enmienda es mantener las tipologías de condominios existentes en la ley N° 19.537, por cuanto, de no hacerse, se vería limitada la posibilidad de constituir condominios tipo B, en los que las unidades de dominio exclusivo correspondan a predios urbanizados cuya edificación sea posterior.

El Honorable Senador señor Montes solicitó al Ejecutivo proponer una nueva definición, más completa y precisa, de los conceptos condominio y copropiedad.

El señor Gazitúa coincidió en que se debe efectuar una revisión de los términos señalados. Argumentó que, efectivamente, las definiciones vigentes se remiten a las características de ellos, más que a una descripción jurídica de la propiedad conjunta. Señaló

que efectuarán los análisis correspondientes para llegar a definiciones que sean completas, coherentes y precisas.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó si la diferencia conceptual entre construcción y edificación tiene alguna consecuencia desde el punto de vista impositivo. Ejemplificó señalando la situación de Lima, Perú.

La señora Verónica de la Paz explicó que, efectivamente, la legislación peruana permite que mientras una obra no esté concluida, quienes habiten en ella no paguen impuesto territorial.

Seguidamente, **la Comisión acordó oficiar al Servicio de Impuestos Internos** solicitando se informe si las definiciones que contiene el proyecto en análisis, así como las indicaciones formuladas al mismo, pudieran incidir en el cálculo del impuesto territorial que deben pagar los propietarios de viviendas acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Por otro lado, **la Honorable Senadora señora Aravena** consultó si hay alguna iniciativa, por parte del Ejecutivo, en torno a definir estándares sobre áreas verdes y equipamiento, que establezcan exigencias para los condominios, según su naturaleza.

El señor Gazitúa expresó que la situación de los condominios tipo A no está resuelta y será revisada con los profesionales del MINVU. Respecto de los condominios tipo B, hizo ver que las obligaciones de urbanización están definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y son similares a las que se aplican a los loteos.

A su turno, **la señora Verónica de la Paz** recordó que la abogada de la Asociación de Municipalidades de Chile, señora Graciela Correa, asistente a una de las sesiones en que la Comisión se abocó al estudio en general de este proyecto de ley, efectuó una observación relativa a la definición de los condominios de densificación predial. En esa oportunidad, sugirió precisar sus características, aspecto que podría contemplarse en la definición de las tipologías.

El Honorable Senador señor Navarro, en el ámbito de las definiciones que contiene el artículo 2°, adelantó su preocupación, particularmente respecto del concepto “asamblea de copropietarios”, por la importancia que reviste el equilibrio entre propietarios y arrendatarios.

El señor Gazitúa explicó que la asamblea de copropietarios constituye un órgano conformado por los propietarios, sin perjuicio de que a ellas puedan asistir los arrendatarios, según las

formalidades del caso. Insistió en que si el arrendatario va a una reunión lo hace en representación del propietario. Hizo presente que, en opinión del Ejecutivo, se desnaturalizaría el carácter de este órgano si la asamblea fuera de ocupantes de las unidades de un condominio.

El Honorable Senador señor Navarro precisó que se debe dejar claro que existe el derecho de asistir a la asamblea.

El señor Gazitúa expresó que, efectivamente, ese es el espíritu del proyecto de ley, a saber, flexibilizar y facilitar la asistencia de los arrendatarios en calidad de representantes de los propietarios y respecto de las materias en que no se afecten derechos de propiedad.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró las indicaciones números 8, 11, 13 y 14.

- En el mismo sentido, las indicaciones números 9, 10 y 12 fueron retiradas por sus autores.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 7 bis, para sustituir el número 1) por el siguiente:

“1) Condominios: las edificaciones y/o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley.”.

- Puesta en votación la indicación número 7 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Número 3)

“3) Bienes de dominio común:”.

Letra a)

“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 indicación número 15, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega después del vocablo “terrenos” la locución “de dominio común”.

El Honorable Senador señor Navarro observó que esta propuesta podría ser redundante, atendida la redacción del numeral en que recae.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

Letra c)

“c) Los terrenos y los espacios que pertenezcan a todos los copropietarios colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes.”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 15 bis, para reemplazarla por la siguiente:

“c) Los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Número 5)

“5) Comité de administración: órgano que representa la voluntad de la Asamblea de Copropietarios y cuyos miembros son designados por ésta conforme a las disposiciones de esta ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad.”.

En este numeral recaen las siguientes indicaciones:

La indicación número 16, de la Honorable Senadora señora Aravena, reemplaza la voz “órgano” por la expresión “aquel órgano”.

La Honorable Senadora señora Aravena anunció el retiro de la indicación, a fin de mantener la nomenclatura del artículo 2°.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

La indicación número 17, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye la expresión “Asamblea de Copropietarios y cuyos miembros” por “Asamblea de Copropietarios, cuyos miembros”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con modificaciones formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

La indicación número 18, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega después del vocablo “Copropietarios” la expresión “, elegido por ésta,”.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

Número 7)

“7) Subadministración: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir las labores de administración de un sector del condominio, conforme a esta ley, su reglamento, al reglamento de copropiedad y al acta de constitución de la subadministración, si éste corresponde.”.

- La unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, acordó reemplazar “Subadministración:” por “Subadministrador:” y suprimir el vocablo “éste”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 18 bis, para agregar a continuación del punto final, que pasa a ser punto seguido, la siguiente oración: “El subadministrador deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Número 8)

"8) Obligación económica: todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.".

La indicación número 19, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega a continuación de la expresión "fondo común de reserva," lo siguiente: "multas, intereses y primas de seguros,".

La Honorable Senadora señora Aravena subrayó que la finalidad de esta indicación es incluir en la definición de "obligación económica" los conceptos de multas, intereses y primas de seguros, especialmente, porque a propósito del terremoto del año 2010 se presentaron situaciones complejas durante el proceso de reconstrucción que evidenciaron esta omisión.

Don Gonzalo Gazitúa expresó estar de acuerdo con la precisión efectuada, toda vez que dentro del concepto de obligación económica se debe considerar todo pago en dinero que sea responsabilidad del copropietario.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

- Reabierto el debate de la indicación número 19, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 18 ter.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 18 ter, para sustituir el número 8) por el siguiente:

"8) Obligación económica: todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.".

- Puesta en votación la indicación número 18 ter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Número 9)

"9) Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:".

Letra a)

"a) De administración: los gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, incluidas las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo y las cotizaciones previsionales que procedan.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 19 bis, para eliminar la expresión "indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo y las".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Letra b)

"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, y otros análogos.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 19 ter, para reemplazar la expresión "elementos de emergencia y seguridad, y otros análogos." por la frase "elementos de emergencia y seguridad; primas de seguros, y otros análogos.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Número 11)

"11) Fondo común de reserva: fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes e imprevistos y que corresponde al porcentaje de recargo de los gastos comunes, acordado por la asamblea y que se paga conjuntamente con éstos.".

La indicación número 20, de la Honorable Senadora señora Aravena, lo sustituye por el que sigue:

"11) Fondo común de reserva: fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes, imprevistos, y entre otros, para atender reparaciones de bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones de gas, certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones.".

El Honorable Senador señor Sandoval manifestó su preocupación en cuanto a que la enumeración sea taxativa, ya que podrían quedar aspectos sin considerar.

El señor Gazitúa representó las dudas del Ejecutivo en relación con los ejemplos descritos, debido a que ellos se vinculan, más bien, con los gastos comunes extraordinarios y no con la utilización que debiera darse al fondo común de reserva.

El Honorable Senador señor Montes advirtió que respecto de la denominación "fondo común de reserva" es necesario establecer un nombre que exprese de mejor manera el concepto subyacente, por ejemplo, "fondo de emergencia".

La Honorable Senadora señora Aravena señaló estar de acuerdo con la precisión efectuada por el Senador señor Montes, especialmente, porque se vincula de mejor manera con el propósito perseguido.

El señor Gazitúa recordó que la creación de este fondo es facultativa en los condominios de viviendas sociales y concordó en que efectivamente se debiera cambiar la denominación a un concepto que lo identifique con su objeto, cuestión que se analizará por el Ejecutivo.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 20 bis, para intercalar en el número 11), entre el vocablo “urgentes” y la frase “e imprevistos”, la expresión “, extraordinarios”, y para incorporar a continuación del punto final (.), que pasa a ser coma (,), el siguiente texto: “incluyendo las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo del personal contratado.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Cabe resaltar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 20 ter, para intercalar el siguiente numeral 12), pasando el actual a ser 13):

“12) Fondo operacional inicial: monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 20 quáter, para agregar el siguiente numeral 14):

“14) Sitio urbanizado: 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, las que podrán corresponder a obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, o bien, a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, las que serán exigibles y deberán ser ejecutadas conforme a los

requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Artículo 3°

Este precepto es del siguiente tenor:

“Artículo 3°.- Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

El derecho que corresponda a cada propietario de una unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para su fijación al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.”.

o o o o o

La indicación número 21, de Su Excelencia el Presidente de la República, agrega el siguiente inciso final:

“En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, el reglamento podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.”.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que esta indicación repone el inciso final del actual artículo 3°, que el proyecto de ley no consideró. Este precepto fue contemplado por la ley N° 20.741, que

modificó la ley Nº 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales, y que, entre otros aspectos, establece la posibilidad de diferenciar sectores que componen un condominio.

En este sentido, hizo presente que el Ejecutivo complementará la materia incorporando otros incisos, de manera concordante con lo debatido precedentemente, es decir, aclarando que consagrar derechos por sectores no significa que uno perjudique los derechos de otros.

El Honorable Senador señor Montes destacó la importancia de precisar los conceptos de propiedad, derechos sobre los bienes comunes y responsabilidades que tendrá cada copropietario, de manera que se distingan claramente las diferentes categorías de bienes y sus usos. De la misma manera se deberán garantizar los derechos de quienes adquieran unidades en condominios cuya consolidación se verifique en distintas etapas constructivas.

El señor Gazitúa expresó que concuerda con lo señalado por el Senador señor Montes y que ha tomado nota de los comentarios para que las disposiciones en estudio reflejen lo señalado.

El Honorable Senador señor Montes resaltó que es relevante diferenciar los tipos de bienes, porque los espacios de indefinición son una importante fuente de conflictos en la vida comunitaria.

La señora Verónica de la Paz advirtió que es necesario distinguir entre la definición de los tipos de bienes y sus usos, y la organización del condominio (por ejemplo, subadministraciones).

Además, enfatizó que debe existir correspondencia entre las decisiones que se adopten en las materias señaladas y la expresión concreta de ellas, de manera que resulten proyectos funcionales que proporcionen una adecuada calidad de vida a sus ocupantes.

Del mismo modo, se requiere que entre los sectores que se definen, las subadministraciones, los pagos diferenciados y el diseño que se está planteando haya armonía, especialmente, porque en la práctica los reglamentos de copropiedad que se utilizan no solucionan los problemas globales de la comunidad.

La Honorable Senadora señora Aravena sugirió que se efectúe una revisión sobre esta materia.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 21.

o o o o o

Artículo 4°

"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.

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.".

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 21 bis, para intercalar el siguiente inciso segundo, pasando el actual a ser inciso tercero:

"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.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Artículo 5°

Inciso primero

"Artículo 5°.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad.".

La indicación número 22, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega la siguiente oración final: “Con el objeto de facilitar la comunicación entre la administración y los copropietarios, estos últimos deberán registrar sus correos electrónicos ante la administración.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con una enmienda meramente formal, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

- Reabierto el debate de la indicación número 22, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 21 ter.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 21 ter, para reemplazar el inciso primero descrito por el siguiente:

“Artículo 5°.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. Con el objeto de facilitar la comunicación entre la administración y los copropietarios, estos últimos deberán registrar sus correos electrónicos y sus respectivos domicilios ante ella.”.

- Puesta en votación la indicación número 21 ter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 21 ter, doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes, manifestó que Su Señoría considera que el inciso primero del artículo 5° debe establecer que la primera obligación de los copropietarios es incorporarse como tales en un registro especialmente creado al efecto y, luego, asistir a las asambleas. Además, sostuvo que la idea es propender a facilitar la comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios.

En base a lo expresado, propuso la siguiente redacción:

“Artículo 5°.- Todo copropietario deberá incorporarse en el registro de copropietarios a que se refiere el artículo 9° y estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. Con el objeto de facilitar la comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios, estos últimos deberán incorporar sus correos electrónicos y sus respectivos domicilios en el registro de copropietarios.”.

Los representantes del MINVU estuvieron de acuerdo con el planteamiento formulado.

- Sometida a votación la modificación propuesta, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, con una enmienda formal.

Inciso segundo

“Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento, que no otorga dicha facultad.”.

La indicación número 23, de la Honorable Senadora señora Aravena, es para reemplazarlo por el siguiente:

“Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de Administración y al Administrador, en la forma que se establezca en el reglamento, y al arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, mediante carta certificada, que no otorga dicha facultad.”.

El señor Gonzalo Gazitúa solicitó precisar el sentido de esta propuesta, ya que la comunicación por carta certificada, para estos efectos, podría ser innecesaria.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que se busca asegurar que el arrendatario esté informado de la decisión respectiva.

El Honorable Senador señor Montes manifestó su preocupación respecto de los alcances que se derivan de la representación automática en las asambleas. Observó que esta situación pudiera transformarse en una potencial fuente de conflictos acerca de la legitimidad de los acuerdos y el funcionamiento de la comunidad.

La Honorable Senadora señora Aravena expresó que el análisis efectuado por el Senador señor Montes se refiere al fondo del asunto en discusión.

El señor Gazitúa aclaró que la indicación solo precisa la información que debe ser entregada al arrendatario o tenedor de la unidad respecto de su participación en las asambleas. En cuanto a lo señalado por el Senador señor Montes sobre la representación automática, añadió que la participación en comento solamente se vincula con materias a tratar en asambleas ordinarias y extraordinarias que no requieren quórum reforzado.

El Honorable Senador señor Montes precisó que sería más adecuada una forma de representación distinta, radicada en el comité de administración o en una instancia colectiva. Recordó los conflictos que han ocurrido a propósito de la participación de arrendatarios en los Programas de Protección del Patrimonio Familiar, destinados a condominios de viviendas sociales, por lo que llamó a ser cuidadosos en este aspecto.

La Honorable Senadora señora Aravena solicitó estudiar esta materia en profundidad por los inconvenientes que podría generar.

El Honorable Senador señor Sandoval sugirió que se perfeccione la redacción de la propuesta y que, además, queden claramente definidas las potestades de los propietarios y arrendatarios.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 23 fue retirada por su autora.

Artículo 6°

Es menester hacer presente que, si bien este artículo no fue objeto de consulta a la Corte Suprema, esta última, por las consideraciones apuntadas en su Oficio Nº 25-2018 -de 30 de enero de 2018-, estima preferible el orden de prelación de créditos del artículo 4° de la ley N°

19.537 (privilegio de cuarta clase, que prefiere a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil) y no lo que se viene proponiendo, ya que acota que se está, más bien, ante cuestiones vinculadas con la administración de dineros.

Inciso primero

"Artículo 6°.- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.".

La indicación número 24, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega después de la expresión "condominio," lo siguiente: "gastos comunes ordinarios y gastos comunes extraordinarios".

El Honorable Senador señor Montes consultó cómo se determina la proporcionalidad en el pago de los gastos comunes de una unidad.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, explicó que el inciso tercero del artículo 3° del texto aprobado en general por el Senado establece que el derecho que corresponda a cada propietario de una unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para su fijación al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que, en su opinión, el cálculo en cuestión debiera hacerse en base a un porcentaje del avalúo fiscal más los cobros adicionales que establezca cada reglamento.

En otro orden de cosas, solicitó se aclare si existen diferencias entre los avalúos de unidades similares en distinta altura; esto, en orden a precisar la fórmula de cálculo y cómo se contabilizarían las modificaciones que sufren las unidades en el tiempo, por ejemplo, las ampliaciones.

El señor Gazitúa explicó que en los casos en que se producen ampliaciones sobre un bien común éste no pierde su calidad de tal.

El Honorable Senador señor Montes expresó que, efectivamente, son bienes comunes, pero en la práctica modifican la valoración de una determinada unidad. En tal sentido, planteó que es un tema que requiere ser considerado.

La señora Verónica de la Paz recordó que, en su oportunidad, los directores de obras municipales plantearon las dificultades que se presentan con las diferencias existentes en materia de superficie de las unidades. Destacó, asimismo, que el proyecto en estudio contempla que cuando el conjunto cuente con un potencial de edificación disponible, éste sea distribuido equitativamente en el reglamento.

El Honorable Senador señor Montes concordó en que dicha modalidad solucionará, en parte, lo planteado respecto de los nuevos condominios y sugirió que se permita que las direcciones de obras municipales propongan alguna alternativa para los existentes.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 23 bis, para intercalar en el inciso primero descrito, a continuación de la palabra “condominio”, la expresión “y/o sector o edificio en que se emplace su unidad”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso segundo

“El incumplimiento de la obligación a que se refiere el inciso precedente seguirá siempre al dueño de su unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de que la adquiera, gozando dicho crédito de un privilegio de primera clase, que preferirá después de los créditos enumerados en el artículo 2472 del Código Civil, sin perjuicio del derecho de quien paga para repetir contra su deudor antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.”.

La indicación número 25, del Honorable Senador señor Sandoval, lo sustituye por el que sigue:

“La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Posteriormente, fue reabierto el debate respecto de la misma, a fin de introducir algunas modificaciones destinadas a dar mayor claridad al texto que propone.

- En consecuencia, sometida a votación la indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, enmendada de manera de consultar la redacción que se consigna en el Capítulo de Modificaciones.

Las indicaciones número 26, de la Honorable Senadora señora Aravena, y **número 27,** de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplazan la expresión “crédito de un privilegio de primera clase, que preferirá después de los créditos enumerados en el artículo 2472” por: “crédito de un privilegio de cuarta clase, que preferirá después de los créditos enumerados en el artículo 2481”.

- Puestas en votación las indicaciones números 26 y 27, fueron aprobadas, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, modificadas de manera de subsumirlas en el texto acogido a propósito de la indicación número 25.

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 27 bis, para agregar los siguientes incisos tercero y cuarto:

“El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.

El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con

vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 28, de Su Excelencia el Presidente de la República, agrega el siguiente inciso final:

“El cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro III del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.”.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que el Ejecutivo considera más adecuado que, en definitiva, el texto propuesto esté ubicado en el artículo 6° del proyecto de ley, que se refiere a los gastos comunes.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, con una enmienda meramente formal, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Posteriormente, fue reabierto el debate respecto de la misma, con el objeto de introducir una modificación dirigida a aclarar que el procedimiento de que se trata regulará el cobro de todas las obligaciones económicas del condominio.

- En consecuencia, sometida a votación la indicación, enmendada en la forma descrita, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Navarro.

o o o o o

Artículo 7°

Inciso primero

"Artículo 7°.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez primeros días de cada mes, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se establezca en el respectivo reglamento de copropiedad.".

La indicación número 29, del Honorable Senador señor Navarro, lo reemplaza por el siguiente:

"Artículo 7°.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se establezca en el respectivo reglamento de copropiedad.".

El Honorable Senador señor Sandoval planteó que, si bien podría considerarse que fijar la oportunidad en que se debe cumplir con esta obligación es materia reglamentaria, no ve inconvenientes en mantener el texto aprobado en general.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que el plazo de diez días, establecido en el inciso primero del artículo 7° del proyecto de ley, parece adecuado.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó su preferencia por la redacción recién aludida, ya que da un marco regulatorio claro.

- Puesta en votación esta indicación, fue rechazada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

La indicación número 30, de Su Excelencia el Presidente de la República, agrega a continuación de la locución "el interés que se establezca en el respectivo reglamento de copropiedad" la frase ", el que no podrá ser superior al 50% del interés corriente bancario".

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que la ley vigente prescribe que si se incurre en mora la deuda devengará el interés máximo convencional o uno inferior que establezca el reglamento de copropiedad. En ese contexto, señaló que la propuesta del Ejecutivo busca impedir que se contemple un interés abusivo, por lo que se sugiere un límite.

El Honorable Senador señor Montes consultó cuál es la diferencia entre el interés máximo convencional y el bancario. Subrayó que, en este aspecto, las reglas deben ser claras.

El señor Gazitúa expresó que son equivalentes y que lo esencial apunta a evitar que se fije un monto superior.

La analista de la BCN, señora Verónica de la Paz, precisó que, en esta materia, además es necesario configurar un procedimiento para imputar debidamente los intereses y multas, a fin de evitar conflictos posteriores entre las partes.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó si hay cabida a los conflictos referidos por la señora de la Paz y reiteró la importancia de contar con algún mecanismo para que quienes estén morosos puedan cancelar sus deudas, entendiendo que hay situaciones que explican eventuales atrasos, como la cesantía o las enfermedades.

El señor Gazitúa señaló que, efectivamente, no existe una norma que regule la repactación.

El Honorable Senador señor Montes sugirió facultar al comité de administración para que se haga cargo de la repactación y determine cómo calcular los intereses.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, con enmiendas formales, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

- Reabierto el debate de la indicación número 30, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 29 bis.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 29 bis, para reemplazar el inciso primero descrito por el siguiente:

“Artículo 7°.- Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas del condominio dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si

incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, los que no podrán ser superiores al 50% del interés corriente bancario.”.

- Puesta en votación la indicación número 29 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso segundo

“Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 30 bis, para sustituir la expresión “los gastos comunes correspondientes a dicha unidad” por “las obligaciones económicas referidas a dicha unidad”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con una enmienda formal.

Artículo 8°

Inciso primero

Establece los objetos del reglamento de copropiedad -en diez literales que se describen, en lo pertinente-.

Letra b)

“b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales.”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la

signada con el número 30 ter, para agregar a continuación del punto aparte, que pasa a ser punto seguido, lo siguiente: “El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Letra c)

“c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces.”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 30 quáter, para reemplazar la expresión “Dejar establecido” por la palabra “Establecer”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Letra d)

“d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6°.”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores

señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 30 quinquies, para agregar la siguiente frase final, pasando el punto aparte (.) a ser coma (,): “fijando además el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

La indicación número 31, del Honorable Senador señor Navarro, agrega después de la letra d) un literal nuevo, del siguiente tenor:

“…) Fijar un porcentaje mínimo inicial del fondo común de reserva.”.

En relación con el fondo de que se trata, **el Honorable Senador señor Montes** insistió en la necesidad de buscar una denominación que refleje de mejor manera su objetivo.

El asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Nicolás Gálvez, recordó que en una sesión anterior se sugirió cambiar su nombre a “fondo de emergencia”. Puntualizó que el Ejecutivo está estudiando esta materia.

El Honorable Senador señor Navarro observó que llamarlo “fondo de emergencia” podría inducir a error, debido a que él no es solo para emergencias, sino también para cubrir gastos excepcionales.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que la indicación en examen tiene por finalidad que el reglamento fije obligatoriamente un monto mínimo inicial del fondo común de reserva, el que deberá constituirse desde que empieza a funcionar un condominio y estará destinado a cubrir los gastos que se originen por eventuales imprevistos.

De aprobarse esta indicación, sugirió analizar con mayor detenimiento su ubicación para no generar inconsistencias posteriores. Además, hizo ver que será necesario precisar a quién le corresponderá cumplir con esta obligación.

El Honorable Senador señor Navarro recordó que, de acuerdo a recomendaciones efectuadas por los representantes del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., es conveniente

disponer de recursos desde la constitución de la copropiedad. En tal sentido, esta indicación facilitaría hacerse cargo de posibles situaciones de emergencia que pudieran acontecer en la etapa inicial.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó si el porcentaje mínimo es para precaver eventuales inconvenientes iniciales o para aumentar el fondo común de reserva que se vincula con los gastos comunes.

El señor Gazitúa explicó que, en una etapa primaria, tiene por finalidad generar un respaldo ante eventuales necesidades y, posteriormente, formará parte del porcentaje de recargo respectivo.

El Honorable Senador señor Navarro subrayó que lo esencial es que haya un fondo mínimo inicial representado por un porcentaje del fondo común.

La Honorable Senadora señora Aravena sugirió cambiar su denominación a “aporte mínimo inicial”.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que podría ser un aporte mínimo inicial distinto del efectuado en los gastos comunes, donde se agrega un porcentaje a su pago regular.

Al respecto, **el señor Gálvez** precisó que el artículo 39 del texto aprobado en general por el Senado prescribe que en la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 28.

En concreto, puntualizó, ya existe un artículo que define cómo se conformará el fondo común de reserva, por lo que se debería precisar si los cobros se realizarán desde la constitución del condominio o desde la primera asamblea de copropietarios, independientemente de su futura denominación.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 31 fue retirada por su autor.

o o o o o

Letra e)

"e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en el numeral 8) del artículo 20 y en el artículo 43.".

La indicación número 32, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza los guarismos "8)" por "9)" y "43" por "36".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Letra g)

"g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 32 bis, para añadir la siguiente frase final, antes del punto aparte: "y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Cabe destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 32 ter, para intercalar el siguiente literal j), pasando el actual a ser k):

"j) Establecer las sanciones a los copropietarios por incumplimiento de las obligaciones que impone esta ley.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 32 ter, el señor Nicolás Gálvez, asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señaló que uno de los objetos del reglamento de copropiedad, más que establecer las sanciones a los copropietarios por incumplimiento de las obligaciones que impone esta ley, debe ser el consagrar las conductas que constituyen infracciones a dicho reglamento y las multas o sanciones aparejadas, pudiendo calificarlas según su gravedad.

La Honorable Senadora señora Aravena consideró que el planteamiento es mucho más adecuado y completo.

En base a lo expresado, **los representantes del MINVU** consignaron que la redacción definitiva sería la siguiente:

"j) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad.".

- Sometida a votación la nueva redacción propuesta para la letra j), fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

o o o o o

Inciso segundo

Prescribe que las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento deberá constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

La indicación número 33, del Honorable Senador señor Navarro, reemplaza la frase "Este reglamento deberá" por "Este reglamento y sus modificaciones deberán".

El Honorable Senador señor Navarro explicó que la indicación propone que las modificaciones del reglamento cumplan con las mismas exigencias jurídicas que la aprobación inicial de aquél; esto, a fin de evitar las controversias que pudieran originarse por la legalidad de tales enmiendas.

El Honorable Senador señor Montes advirtió que esta materia es muy relevante y que se ha generado una distorsión entre lo señalado en el reglamento y los acuerdos celebrados entre las partes para solucionar conflictos, especialmente respecto de la validez de estos últimos. Manifestó que situaciones como la asignación de estacionamientos o la tenencia de mascotas muchas veces se han concretado mediante acuerdos de asamblea y han sido fuente de conflictos, ya que en reiteradas ocasiones discrepan de lo expresado en el reglamento.

Observó que es necesario dejar claramente consignado lo que es propio del reglamento y aquello que puede acordarse en asamblea, precisando, además, cómo se registran y publicitan las actas para asegurar una adecuada difusión de la información a la comunidad.

El Honorable Senador señor Navarro reparó en que se debe fortalecer el reglamento, ya que es el elemento central y regulador de la vida en los condominios. La observación que efectúa el Senador señor Montes, acotó, es pertinente y va en la línea correcta para delimitar las materias que pueden someterse al acuerdo de las partes, versus aquellas que son de resorte reglamentario.

La Honorable Senadora señora Aravena corroboró que la figura descrita por el Senador señor Montes responde a una práctica frecuente y no necesariamente prevista en los reglamentos de copropiedad.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que el artículo 8° del texto aprobado en general por el Senado fija los objetos del reglamento de copropiedad, en tanto que el 15 señala, entre otros aspectos, las materias a tratar en asamblea ordinaria y extraordinaria de mayoría absoluta y de mayoría reforzada, y que los acuerdos adoptados en las mismas quedan consignados en actas y constituyen obligaciones para los copropietarios.

Seguidamente, **la Comisión acordó oficiar al señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo,** requiriendo se recabe información en los distintos SERVIU del país o reparticiones del Ministerio, acerca de la situación relativa a aquellos acuerdos que se suscriben al interior de los condominios sobre materias cuyo tratamiento debiera haber cumplido formalidades establecidas en la ley N° 19.537, su reglamento o el respectivo reglamento de copropiedad, y de los cuales no queda registro ni son publicitados en el seno de la comunidad, precisando si en el ámbito de su competencia han advertido la existencia de tales acuerdos y qué valor legal debiera asignárseles.

La Honorable Senadora señora Aravena insistió en analizar la factibilidad de que los condominios cuenten con personalidad

jurídica y conformen una estructura funcional al igual que las juntas de vecinos, de manera de supeditarlos a similares trámites de registro y actualización de datos ante la secretaría municipal respectiva.

En cuanto a la copia de las actas que contienen los acuerdos adoptados en asamblea de copropiedad, sugirió que aquélla forme parte de un archivo para mantener una nómina con información actualizada que permita orden y control de la misma. Asimismo, a su juicio, debe haber un registro digital.

El Honorable Senador señor Montes sugirió considerar la posibilidad de que esta información quede disponible en una "nube" u otro sistema tecnológico análogo.

El Honorable Senador señor Sandoval concordó en estudiar la situación descrita. En tal sentido, relevó que es importante considerar que actualmente existen muchas alternativas tecnológicas que permitirían resolver los problemas que se han planteado y que entregan nuevas herramientas para modernizar el funcionamiento de los condominios.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que son sugerencias que se deben tener presentes, especialmente, porque se requiere actualizar la normativa que regula la copropiedad inmobiliaria.

El señor Gonzalo Gazitúa manifestó coincidir con lo señalado precedentemente. De hecho, el proyecto de ley regula varias materias que buscan renovar el manejo de la información. Sugirió que en el inciso quinto del artículo 15 del texto aprobado en general por el Senado se consignen registros digitales en relación con los acuerdos en examen.

Por su parte, **el Honorable Senador señor Navarro** expresó su inquietud en cuanto al costo que importa reducir el reglamento de copropiedad, o una modificación del mismo, a escritura pública.

A continuación, **la Comisión acordó oficiar al señor Ministro de Justicia y Derechos Humanos y al señor Presidente de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile,** solicitando información acerca de los aranceles aplicados tanto por las notarías, como por los conservadores de bienes raíces, en lo relativo a la reducción a escritura pública de los reglamentos de copropiedad y su posterior inscripción. Asimismo, sobre la forma en que está operando la exención del pago de los derechos arancelarios correspondientes, respecto de las actuaciones que deben efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de la ley N° 19.537.

- Puesta en votación esta indicación, se

aprobó, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 9°

Inciso primero

"Artículo 9°.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración las características propias del mismo. Deberá contener las menciones específicas a que se refiere el artículo 8°. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 48.".

La indicación número 34, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la frase "deberá ser reducido a escritura pública e inscrito" por la frase "deberá constar en escritura pública e inscribirse".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso segundo

"El primer reglamento de copropiedad o sus modificaciones no podrán establecer disposiciones que impidan el acceso de empresas de telecomunicaciones. Asimismo, se prohíbe al titular del proyecto recibir cualquier tipo de prestación por parte de las empresas de telecomunicaciones, o de sus personas relacionadas, que tenga por objeto financiar o construir instalaciones de telecomunicaciones, o la adopción de cualquier tipo de acuerdo destinado a asegurar alguna forma de exclusividad en la prestación de los servicios ofrecidos por aquéllas. Esta última prohibición también será aplicable a la asamblea de copropietarios y al comité de administración.".

La indicación número 35, del Honorable Senador señor Sandoval, agrega después de la expresión "asamblea de copropietarios", la siguiente: ", al Administrador".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, con una enmienda de carácter formal, por la unanimidad de

los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso tercero

"La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital o material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso.".

La indicación número 36, del Honorable Senador señor Sandoval, sustituye la expresión "digital o material" por "digital y material".

El Honorable Senador señor Navarro manifestó estar de acuerdo con el contenido de la indicación, ya que su objetivo principal es que las personas dispongan materialmente de la copia del primer reglamento. Esta exigencia permitirá que un segmento de la población, que no puede acceder fácilmente a internet, cuente con el citado documento.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que lo relevante, jurídicamente, es que quede constancia de que la persona natural o jurídica propietaria del condominio efectuó la entrega de la copia del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o compraventa, en su caso, en forma digital o material; sin perjuicio de que una copia del mismo debe encontrarse disponible para su consulta en el condominio.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

La indicación número 37, de la Honorable Senadora señora Aravena, es para agregar la siguiente oración final: "En caso de no cumplir con lo antes enunciado, cualquier multa por no cumplimiento al reglamento de copropiedad se hará exigible a la persona natural o jurídica propietaria del condominio.".

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que esta indicación solo se refiere a la sanción que se originaría por el incumplimiento en la entrega de copia del primer reglamento de copropiedad por el propietario primer vendedor. De acogerse la propuesta, afirmó, podría producirse una situación compleja y de difícil exigibilidad.

El Honorable Senador señor Navarro observó que el sentido común indica que, si el propietario primer vendedor no cumple tal obligación, las dificultades que se presenten debieran ser de su responsabilidad.

Luego, manifestó su interés por conocer si la entrega del reglamento de copropiedad es obligatoria respecto de la primera transferencia del dominio o también para las sucesivas.

El Honorable Senador señor Montes resaltó que conocer el contenido del aludido reglamento es central para la conformación y funcionamiento de una comunidad y para contar con información clara respecto de las reglas que rigen.

Señaló que ha advertido tres situaciones diferentes al interior de las comunidades. Una, cuando disponen de su reglamento en regla; otra, donde existiendo reglamento no hay claridad sobre sus disposiciones, y, finalmente, cuando no lo tienen.

A su juicio, para los dos últimos casos citados debieran contemplarse -eventualmente, en normas transitorias- medidas que permitan a los condominios afectados actualizar o confeccionar los reglamentos, fundamentalmente para regularizar su funcionamiento.

Resaltó la pertinencia de permitir la reforma del primer reglamento cuando se ha transferido el 66% de las unidades, especialmente, porque recién en ese momento la comunidad asume la responsabilidad del condominio y requiere mayor flexibilidad que en las etapas posteriores.

Finalmente, observó que hay que resguardar los derechos de quienes adquieren unidades en proyectos por etapas y precisar que la responsabilidad del pago de los gastos comunes recae en el copropietario solo desde el momento en que compra la propiedad; los anteriores, deben ser de cargo del propietario primer vendedor.

El señor Gonzalo Gazitúa, respecto de la modificación del primer reglamento, señaló que en el inciso final del artículo 9° del texto aprobado en general por el Senado se viene proponiendo una flexibilización en relación con la norma vigente.

La Honorable Senadora señora Aravena insistió en la necesidad de contar con una institucionalidad que supervise y vigile el funcionamiento de los condominios. Si este proyecto de ley no crea un organismo que fiscalice el cumplimiento de sus disposiciones, la nueva normativa no tendrá impacto práctico en la convivencia al interior de las comunidades.

El Honorable Senador señor Montes agregó que comparte los comentarios de la Senadora señora Aravena en cuanto a que es indispensable crear un órgano que se haga cargo de la problemática de los condominios, porque ellos no tienen a quién recurrir cuando hay conflictos y no todos los municipios están funcionando de manera óptima.

El Honorable Senador señor Navarro observó que si en la respectiva Ley de Presupuestos para el Sector Público no se incorporan recursos que permitan implementar un organismo que fiscalice, en definitiva será muy complejo poner en práctica la nueva ley y solucionar los conflictos que se presentan al interior de los condominios, ya que los municipios no actúan o se autolimitan. En este contexto, reiteró al Ejecutivo la necesidad de abordar esta problemática para dar una solución oportuna.

El Honorable Senador señor Montes manifestó su conformidad con lo planteado por el Senador señor Navarro. Precisó, además, que es importante que el Ejecutivo defina cuál es su postura en relación a esta materia.

En otro orden de ideas, expresó que entre los acuerdos que se alcanzaron en el marco de la discusión de la Ley de Presupuestos para el año 2019, se adicionaron 48 mil millones de pesos para suplementar el presupuesto del MINVU, permitiéndole, en consecuencia, otorgar préstamos a las empresas constructoras que ejecutan sus programas.

Resaltó que la discusión se originó a partir de un debate en torno a los conceptos de “anticipo” y “préstamo”, donde la diferencia central radicaba en cómo se imputaban los recursos en el presupuesto institucional. Si éstos correspondían a un préstamo, podrían ser considerados como una fuente de recursos futuros y, por lo tanto, un ingreso adicional; en el caso de un anticipo, se trataba de fondos ya asignados y utilizados.

Manifestó que, en su opinión, contemplarlos en este ejercicio presupuestario como préstamo significaba una rebaja en los recursos asignados al Ministerio de Vivienda y Urbanismo de un 4,8%. Dejó constancia de que el MINVU no había advertido este problema, sino que el asunto surgió en el aludido debate presupuestario.

El Honorable Senador señor Navarro añadió que el tema del anticipo tiene otras implicancias, porque estos recursos permiten la participación en esos proyectos de empresas medianas y regionales que, de otra manera, no podrían hacerlo. Ellas no siempre disponen de capital inicial, pero sí pueden hacerse cargo de este tipo de proyectos. Por otra parte, señaló que respecto de la recuperación de los

préstamos se debe tener presente que no siempre ocurre en los plazos y con los montos previstos en un principio, por lo que considerarlos como ingresos podría dificultar el accionar ministerial.

El Honorable Senador señor Montes explicó que la implicancia de este tema es fundamentalmente contable y se relaciona con el balance estructural y la contabilidad pública en general.

El señor Gonzalo Gazitúa manifestó no desconocer lo que se ha señalado en relación a la creación de un órgano fiscalizador o una superintendencia. Recordó que cuando el Ejecutivo formuló indicaciones al texto aprobado en general por el Senado optó por reforzar las facultades de la División de Desarrollo Urbano del MINVU y de las SEREMI.

Observó que la ley vigente ya contempla la participación de distintos actores públicos en la materia. En este contexto, advirtió que se debe analizar si lo más pertinente es fortalecer y precisar las funciones de esos órganos o, en su defecto, crear una institucionalidad distinta, evitando duplicar responsabilidades. Señaló que en las indicaciones propuestas se ha optado por robustecer la institucionalidad existente.

La Honorable Senadora señora Aravena resaltó que, sin perjuicio de entender la explicación anterior, debe estudiarse una fórmula que realmente asegure que esta normativa funcione adecuadamente.

Explicó que, a partir de su experiencia en la administración pública, ha observado, por ejemplo, que para los directores de obras municipales supervisar el cumplimento de los reglamentos de copropiedad no es su principal tarea, debido a que deben desempeñar muchas otras labores.

Finalizó reiterando su preocupación por la situación de los condominios, realidad que puede complejizarse progresivamente tanto por temas de suelo, como de políticas públicas.

El Honorable Senador señor Navarro planteó que la apreciación ciudadana respecto de la eficacia de las leyes y el rol parlamentario se da precisamente en relación con este tipo de discusiones; se ha constatado un grave problema y debe ser resuelto.

Añadió que legislar acerca de una nueva ley de copropiedad inmobiliaria y no asumir el desafío de estar a la altura de los tiempos se traduce en la elaboración de normas que no tendrán aplicabilidad en el futuro. En tal sentido, subrayó la importancia de realizar los cambios y precisiones pertinentes para elaborar una normativa que cumpla las

expectativas de la ciudadanía. Por ello, insistió en la necesidad de contar con un órgano institucional que resuelva los problemas cotidianos de las personas que habitan los condominios de nuestro país.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 36 bis, para agregar la siguiente frase final en el inciso tercero, pasando el punto aparte (.) a ser coma (,): “debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento.”.

- Puesta en votación la indicación número 36 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso cuarto

Prescribe que 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 del 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.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 37 bis, para reemplazar la frase “acta del funcionamiento” por “acta de las condiciones y estado de funcionamiento”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso quinto

Encabezamiento

“La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá hacer entrega al primer administrador 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:".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 37 ter, para intercalar, a continuación de la frase "al primer administrador", la expresión ", en soporte digital y material,".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Número 1)

"1) Copia auténtica del permiso de edificación del inmueble ante la dirección de obras municipales y sus modificaciones, incluyendo el conjunto planos utilizados para los mismos, tanto de arquitectura, estructura y especialidades, como sus respectivas especificaciones técnicas.".

La indicación número 38, de Su Excelencia el Presidente de la República, agrega después de la palabra "conjunto" la voz "de".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria.

Número 2)

"2) Copia auténtica del plano descrito en el artículo 49 de esta ley.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 38 bis, para reemplazarlo por el siguiente:

"2) Copia auténtica del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y del respectivo plano, referidos en los artículos 48 y 49 de esta ley.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

En relación a lo consignado respecto de la indicación número 21 ter, en lo atingente a considerar un registro de copropietarios, **doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes,** sostuvo que se requeriría agregar, en el inciso quinto del artículo 9°, un nuevo número, a saber: “6) Registro de copropietarios”, como parte integrante del archivo de documentos que la persona natural o jurídica propietaria del condominio debe entregar al primer administrador.

Los representantes del MINVU manifestaron su acuerdo con la idea de incorporar el numeral mencionado.

- Sometida a votación la modificación propuesta, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

o o o o o

Inciso sexto

Dispone que el administrador será responsable de la custodia de los documentos y concluido su mandato deberá hacer entrega de ellos a quien le suceda en el cargo.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 38 ter, para sustituirlo por el siguiente:

“Los documentos del condominio 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. Concluido su mandato deberá hacer entrega de todos los documentos a quien le suceda en el cargo.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso séptimo

Prescribe que una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, donde se deberá acordar sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento a que se refiere este artículo y sobre el plan de emergencia a que se refiere el artículo 40. Previo al pronunciamiento de dicha asamblea, el administrador y la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad deberán presentar un informe a la asamblea, dando cuenta de las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 38 quáter, para reemplazarlo por el siguiente:

“Una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el primer administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria. En esta asamblea el primer administrador y la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad deberán presentar un informe a la asamblea, detallado y documentado de:

a) Las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes a la fecha en que se realiza la asamblea.

b) Las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha.

c) El pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal del condominio.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 38 quáter, doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes, expresó que Su Señoría sugiere agregar una letra del siguiente tenor: “d) Cuenta pormenorizada de su gestión, conforme lo establece el artículo 21.”.

En concordancia con lo anterior, **los representantes del MINVU** propusieron acoger la sugerencia del Senador señor Montes, pero por la vía de modificar la redacción del encabezamiento del aludido inciso séptimo, en los siguientes términos:

"Una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el primer administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria. En esta asamblea el primer administrador rendirá cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado de:".

El señor Nicolás Gálvez expresó que la idea es que en la primera asamblea el administrador presente un informe elaborado en conjunto con el propietario primer vendedor y, además, rinda cuenta documentada y pormenorizada de su gestión.

- Sometida a votación la modificación en los términos propuestos, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

o o o o o

La indicación número 39, del Honorable Senador señor Navarro, incorpora el siguiente inciso final:

"Con todo, el Reglamento de Copropiedad deberá observar plenamente las normas de la ley N° 20.609 que Establece Medidas contra la Discriminación y el respeto de los derechos humanos asegurados en la Constitución, los tratados internacionales ratificados y vigentes en Chile, y las leyes.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria, modificada en el sentido de contemplar su contenido fundamental en el encabezado del inciso primero del artículo 8°, con la redacción que se consigna en el Capítulo de Modificaciones.

o o o o o

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores

señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 39 bis, para agregar el siguiente inciso final:

"En esa misma asamblea, los copropietarios deberán adoptar acuerdos sobre:

a) La mantención, modificación o sustitución del reglamento a que se refiere este artículo.

b) La ratificación del plan de emergencia a que alude el artículo 40.

c) La ratificación en el cargo o reemplazo del administrador.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 40, del Honorable Senador señor Navarro, consulta a continuación del artículo 9° el siguiente artículo, nuevo:

"Artículo…- Los copropietarios, arrendatarios o residentes podrán alojar animales domésticos en sus viviendas o unidades.

El Reglamento establecerá las modalidades de uso de las zonas comunes, cuando este se ejerza con los animales del inciso anterior, las que, en ningún caso, imposibilitarán el ejercicio del derecho a convivir con animales domésticos.".

El Honorable Senador señor Montes advirtió que, en esta materia, no solo deberán consignarse los derechos de los copropietarios dueños de mascotas, sino también sus respectivas obligaciones, especialmente aquellas derivadas de la tenencia responsable.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 40 fue retirada por su autor.

o o o o o

Artículo 10

Cabe señalar que la Corte Suprema, consultada acerca del inciso cuarto del precepto en análisis, en su Oficio Nº 25-2018 -de 30 de enero de 2018-, estima que este artículo, particularmente en lo concerniente a la competencia, genera diversos beneficios. Ahora bien, en cuanto a la facultad que se otorga al tribunal para, de oficio, enmendar una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio, señala que, si bien dicha potestad es propia del órgano jurisdiccional, tratándose de disposiciones reglamentarias acordadas por una asamblea, su ejercicio puede materializarse en el reemplazo de la voluntad de los copropietarios, pudiendo generarse una suerte de intervención al pacto que adoptaron.

Inciso primero

"Artículo 10.- Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las disposiciones legales, al reglamento de esta ley, o a las características propias del condominio.".

La indicación número 41, del Honorable Senador señor Sandoval, suprime la locución ", o a las características propias del condominio".

El Honorable Senador señor Montes manifestó no estar de acuerdo con esta indicación, porque la expresión que se pretende eliminar tiene como objetivo que los reglamentos consideren las particularidades de cada condominio y que, al menos, sean concordantes con sus características.

La Honorable Senadora señora Aravena estuvo conteste con lo señalado por el Senador señor Montes.

- Puesta en votación esta indicación, fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

Inciso segundo

Señala que la nulidad del reglamento puede ser total o parcial y producirá sus efectos desde que es judicialmente declarada en virtud de sentencia firme. Podrán solicitarla el o los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso anterior. Con todo, no

podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que hayan originado el vicio o que hayan concurrido a su materialización y, en caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajusten a las características y singularidades propias del condominio, tampoco podrán pedirla el o los copropietarios que, a sabiendas del vicio que se alega, hubieren convalidado expresa o tácitamente la disposición que se pretende anular.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 41 bis, para incluir, a continuación de la palabra "firme", la expresión "y ejecutoriada".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso tercero

"En lo que no sea contrario a lo dispuesto en este artículo, se aplicarán las disposiciones del Título XX del Libro Cuarto del Código Civil.".

La indicación número 42, del Honorable Senador señor Sandoval, agrega después del vocablo "disposiciones" la expresión "de la nulidad absoluta".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

Inciso cuarto

"En caso de que la parte solicitante no sufriese un perjuicio únicamente reparable con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá enmendar una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio en conformidad al inciso primero del artículo anterior.".

Las indicaciones número 43, del Honorable Senador señor Navarro, y **número 44,** de Su Excelencia el Presidente de la República, lo suprimen.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que estas indicaciones recogen la opinión -oportunamente consignada- de la Corte Suprema.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 43 fue retirada por su autor.

- En el mismo sentido, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 44.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 44 bis, para reemplazar el inciso cuarto por el siguiente:

"En caso de que la parte solicitante sufriese un perjuicio que no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá proponer enmiendas respecto de una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio de nulidad. Dicha propuesta deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios dentro del plazo que al efecto determine el tribunal. En caso de no existir un pronunciamiento por parte de la asamblea de copropietarios dentro del plazo otorgado por el tribunal, se entenderá aprobada la propuesta, debiendo procederse al reemplazo de las cláusulas del reglamento.".

- Puesta en votación la indicación número 44 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con una enmienda formal.

Inciso quinto

Señala que el procedimiento judicial se substanciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 de esta ley, con las siguientes excepciones:

Letra a)

"a) Siempre se deberá comparecer patrocinado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión y constituir mandato judicial.".

Las indicaciones número 45, de la Honorable Senadora señora Aravena, **número 46,** del Honorable Senador señor Sandoval, y **número 47,** de Su Excelencia el Presidente de la República, eliminan la frase “y constituir mandato judicial”.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que no es estrictamente necesario constituir mandato judicial, ya que se trata de una especificidad que se requiere solo para determinados procedimientos. Precisó que exigirlo podría limitar el acceso a la justicia de los propietarios involucrados.

- Puestas en votación estas indicaciones, fueron aprobadas, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

Letra b)

“b) La solicitud de nulidad se notificará al administrador del condominio, quien la comunicará a cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante envío de copias íntegras de los documentos contenidos en la misma, dirigidas al domicilio registrado por éstos en la administración o, a falta de éste, a la respectiva unidad.

La omisión de la comunicación del administrador a los copropietarios no invalidará la notificación, pero hará responsable al administrador por los daños y perjuicios que de ello se originen.”.

La indicación número 48, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza, en el párrafo primero, la frase “dirigidas al domicilio registrado por éstos en la administración o, a falta de éste, a la respectiva unidad” por “dirigidas al domicilio o correo electrónico registrado por éstos en la administración o, a falta de estos, en la respectiva unidad”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

o o o o o

La indicación número 49, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega un inciso, nuevo, del tenor que se señala:

“En lo relativo al reglamento de copropiedad y la

tenencia de mascotas por parte de los copropietarios, el referido reglamento no podrá prohibir en situación alguna la tenencia de mascotas por parte de los copropietarios, lo anterior en relación y aplicación a la ley 21.020; siendo nulas todas las cláusulas en contrario referidas a esto.”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 49 fue retirada por su autora.

o o o o o

Artículo 11

Dispone que el reglamento de esta ley se aplicará, con carácter de supletorio, en todas las materias que no se regulen en el respectivo reglamento de copropiedad del condominio o en caso de ausencia de éste.

La indicación número 50, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye la expresión “con carácter de supletorio” por “con carácter supletorio”.

La indicación número 51, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la palabra “ausencia” por “inexistencia”.

El Honorable Senador señor Montes, en relación con la indicación número 51, recordó que hay casos de condominios de viviendas sociales que fueron autorizados disponiendo de un reglamento tipo, con la expectativa de que, con el tiempo, el mismo se ajustaría a la propia realidad, pero, en muchos casos, ello no ocurrió. Por esta razón, es importante que el concepto utilizado sea comprensivo de esta categoría, a saber, la de condominios que tienen reglamento, si bien la comunidad no está al tanto de ello.

- Puestas en votación estas indicaciones, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

- Reabierto el debate de las indicaciones números 50 y 51, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificadas de manera de subsumirlas en el texto acogido a propósito de la indicación número 49 bis.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores

señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 49 bis, para reemplazar el artículo 11 por el siguiente:

"Artículo 11.- El reglamento de esta ley se aplicará, con carácter supletorio, en todas las materias que no se regulen en el respectivo reglamento de copropiedad del condominio.".

- Puesta en votación la indicación número 49 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 12

Establece que, para efectos de la administración del condominio, se considerarán los siguientes órganos: asamblea de copropietarios, comité de administración, administrador y subadministración.

- La unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, acordó reemplazar "subadministración" por "subadministrador".

Artículo 13

"Artículo 13.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 51 bis, para reemplazarlo por el siguiente:

"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.

La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios deberá efectuarse en sesiones ordinarias o extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas señaladas en el inciso segundo del artículo 15 de la presente ley.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 14

Inciso primero

"Artículo 14.- Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por semestre, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta de la gestión correspondiente a los últimos seis meses, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Si hubiere observaciones por parte de los copropietarios respecto al balance presentado, el administrador deberá responder en un plazo máximo de quince días corridos. En dichas asambleas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.".

La indicación número 52, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega después de la expresión "dar cuenta" la palabra "documentada".

La indicación número 53, de la Honorable Senadora señora Aravena, añade a continuación de la expresión "gasto efectuado" el siguiente texto: "; 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".

El señor Gonzalo Gazitúa destacó que, en opinión del Ejecutivo, las indicaciones relativas a transparentar la gestión de la administración ante la asamblea de copropietarios, a través de documentos que den cuenta de su gestión, van en la línea correcta.

El Honorable Senador señor Montes acotó que los gastos que efectúa la administración de un condominio también se resguardan a través de verificadores.

- Puestas en votación estas indicaciones, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

- Reabierto el debate de las indicaciones números 52 y 53, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y

Sandoval, modificadas de manera de subsumirlas en el texto acogido a propósito de la indicación número 51 ter.

Inciso segundo

Preceptúa que 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 diez por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

La indicación número 54, de la Honorable Senadora señora Aravena, sustituye la locución “diez por ciento” por “quince por ciento”.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que la indicación busca elevar el porcentaje de copropietarios que pueden solicitar la realización de una sesión extraordinaria, para otorgar mayor legitimidad a los acuerdos que en ella se adopten.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que la ley vigente exige un quince por ciento y el texto aprobado en general propone un diez por ciento, como una forma de facilitar la convocatoria respectiva. Destacó que este quórum solo permite efectuar una asamblea, más no tomar acuerdos. En ese sentido, planteó que el Ejecutivo estima pertinente la disminución del porcentaje, propuesta en el proyecto de ley.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 51 ter, para sustituir el artículo 14 por el siguiente:

“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.

El comité de administración someterá a votación de la asamblea la aprobación del balance presentado. En caso de observaciones por parte de los copropietarios, el administrador deberá responderlas en un plazo máximo de quince días corridos. Recibida la respuesta o vencido el plazo

para hacerlo, el comité de administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva sesión ordinaria para votar la aprobación del balance, o bien, realizar la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso segundo del artículo 15 de la presente ley.

En las sesiones ordinarias que correspondan, según la periodicidad establecida en el inciso primero del artículo 17 de esta ley, deberá efectuarse la designación o reelección de los miembros del comité de administración. La renuncia o remoción parcial o total de tales miembros en el tiempo intermedio también podrá ser materia de sesión ordinaria, lo que deberá estar indicado en la respectiva citación.

Asimismo, en las sesiones ordinarias podrá procederse a la designación o remoción del administrador o subadministrador y tratarse cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, adoptándose los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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 diez por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

1) Modificación del reglamento de copropiedad.

2) Enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3) Reconstrucción o demolición del condominio.

4) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5) Delegación de facultades al comité de administración.

6) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

7) Administración conjunta de dos o más condominios y/o establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.

8) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

9) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

10) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo de reserva y utilización de los recursos de dicho fondo para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

11) Cambio de destino de las unidades del condominio.

12) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de dichos bienes.

13) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

14) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.

- Puesta en votación la indicación número 51 ter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 51 ter, en lo relativo al inciso tercero del artículo 14, **el señor Nicolás Gálvez** señaló que la referencia “al inciso primero del artículo 17” debe ser al inciso tercero del mismo precepto.

A su vez, **el señor Gonzalo Gazitúa** hizo presente que, en virtud de que se ha planteado que -según se consignará a propósito de la indicación número 54 ter- la remoción parcial o total del comité de administración debiera ser materia de asamblea extraordinaria de mayoría absoluta, se precisaría ajustar lo pertinente en el mismo inciso que se está revisando.

En base a lo descrito, **los representantes del MINVU** propusieron la siguiente redacción para el inciso tercero del artículo 14:

"En las sesiones ordinarias que correspondan, según la periodicidad establecida en el inciso tercero del artículo 17 de esta ley, deberá efectuarse la designación o reelección de los miembros del comité de administración. La renuncia de tales miembros en el tiempo intermedio también podrá ser materia de sesión ordinaria, lo que deberá estar indicado en la respectiva citación.".

- Sometida a votación la propuesta recién mencionada, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

TÍTULO IV

Párrafo 3°

De los quórum de constitución y adopción de acuerdos en las asambleas

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 54 bis, para reemplazar el epígrafe por el siguiente:

"De los quórum de constitución de las sesiones y de adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 15

Inciso primero

Dispone que las asambleas ordinarias y extraordinarias se constituirán y adoptarán sus acuerdos conforme a lo que se señala en el cuadro respectivo, que contempla 3 numerales.

Número 1)

En lo que interesa, expresa que el quórum mínimo para la constitución de la asamblea ordinaria será de "Quienes concurran".

La indicación número 55, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega a continuación de la expresión “Quienes concurran” la frase “cuyo número no podrá ser inferior a un 50% de los derechos en el condominio”.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó que la indicación se funda en la preocupación de que materias financieras sean definidas en asambleas con poca asistencia.

El señor Gonzalo Gazitúa subrayó que debe existir una garantía para que la participación de los copropietarios en las asambleas ordinarias no sea poco representativa.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, resaltó que el objetivo central de las asambleas ordinarias es revisar los temas propios del desenvolvimiento cotidiano del condominio, por lo que la exigencia sugerida pareciera ser demasiado elevada. Para abordar esta indicación y la correspondencia de las materias y su quórum, propuso hacer una revisión según el tipo de asamblea, velando por que los temas financieros sean acordados por mayorías sólidas.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 55 fue retirada por su autora.

Inciso segundo

“Las materias de asamblea ordinaria y extraordinaria señaladas en el numeral 2) del cuadro precedente, podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica, para lo cual el propietario deberá registrar su dirección o correo electrónico en la administración del condominio. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación de los copropietarios que representen más del 50% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura.”.

La indicación número 56, de Su Excelencia el Presidente de la República, es para agregar después de la expresión “precedente,”, lo siguiente: “así como las señaladas en los literales f), g), h) e i) del numeral 3) cuando se trate de condominios de viviendas sociales,”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 56.

o o o o o

La indicación número 57, de Su Excelencia el Presidente de la República, incluye a continuación del inciso segundo el siguiente inciso, nuevo:

"No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio. Asimismo, no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de la constitución de derechos de uso y goce exclusivo sobre estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas para su asignación a personas que acrediten la mencionada condición, conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 60 de esta ley.".

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que la indicación recoge, con modificaciones, el inciso séptimo del artículo 17 de la ley vigente, que el texto aprobado en general no contempla. Precisó que se viene autorizando que los reglamentos consagren normas para regular ciertas materias, evitando que sean resueltas en asamblea extraordinaria.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

- Reabierto el debate de la indicación número 57, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 54 ter.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 58, de Su Excelencia el Presidente de la República, consulta enseguida un inciso nuevo, del siguiente tenor:

"Los proyectos de fusión de viviendas sociales

colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.”.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que esta indicación busca reponer el inciso final del artículo 17 vigente y facilitar la materialización de proyectos de readecuación, particularmente de condominios de viviendas sociales, por ejemplo, cuando se fusionan dos unidades de muy poca superficie. Precisó que estas modificaciones se realizan en proyectos aprobados por las direcciones de obras municipales, que aseguran la no existencia de problemas estructurales.

La Honorable Senadora señora Aravena recordó que esta materia fue planteada por el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo como una forma de ayudar a la implementación de readecuaciones de viviendas pequeñas, especialmente departamentos.

El Honorable Senador señor Soria consultó cuál es la superficie mínima dispuesta para la construcción de unidades habitacionales.

La Jefa del Departamento de Atención del Déficit Cualitativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Alejandra Vio, respondió que en los condominios de viviendas sociales ejecutados por esa cartera se consagra una superficie mínima de 55 metros cuadrados para los departamentos y de 49 metros cuadrados para viviendas unifamiliares. Este estándar aplica al Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

El Honorable Senador señor Montes precisó que, si el financiamiento del proyecto es privado, no existe una exigencia de superficie.

El señor Gazitúa observó que, en el mercado de viviendas que no son subsidiadas, no hay tamaño mínimo.

El Honorable Senador señor Soria expresó que el Estado debería establecer una norma única que contemple espacios mínimos para todo tipo de vivienda, asegurando estándares de habitabilidad dignos.

La señora Vio señaló que la indicación se vincula con los proyectos que el MINVU está desarrollando en el marco del programa de regeneración de conjuntos habitacionales. Añadió que, sin esta norma, se hace muy difícil la fusión de viviendas sociales, porque la unión

debe ser aprobada en una asamblea de la comunidad. La propuesta es necesaria porque permite, entre otros aspectos, agilizar trámites relacionados con la expropiación. Destacó que solo se aplica a condominios de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Montes manifestó su preocupación respecto de cómo se resguardan las condiciones estructurales de los proyectos.

El señor Gazitúa sugirió incorporar en la redacción de la norma que, cuando proceda, se requerirá el permiso de la dirección de obras municipales correspondiente.

Asimismo, expresó que, más que fijar la superficie de las unidades, se podrían establecer condiciones mínimas de habitabilidad, materia que, en todo caso, no es objeto de estudio en esta discusión.

La Honorable Senadora señora Aravena estuvo de acuerdo en considerar la implementación de estándares básicos de habitabilidad, cuando sea pertinente.

El Honorable Senador señor Soria expresó que el sistema de cooperativas es una opción válida para dar solución a este tipo de problemática habitacional, ya que otorga una alternativa diferente en materia de vivienda.

Finalmente, **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria**, estimó pertinente acoger la indicación en análisis, enmendada en el sentido de aclarar que, cuando procediere, se requerirá el permiso de la dirección de obras municipales.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores precedentemente individualizados, modificada en la forma previamente descrita.

- Reabierto el debate de la indicación número 58, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 54 ter.

o o o o o

Inciso quinto

"De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del comité de administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del presidente del comité de administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia.".

La indicación número 59, del Honorable Senador señor Sandoval, agrega después de la locución "tres unidades tributarias mensuales" la expresión "a beneficio municipal,".

El asesor del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona, explicó que debido a la alta incidencia que tienen los municipios en este proyecto de ley, y considerando las diversas tareas que se les imponen, se propone que las multas de que se trata sean a beneficio municipal, como una forma de financiar tales responsabilidades. Acotó que este aspecto se conversó con los representantes de la Asociación Chilena de Municipalidades.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó si es factible que este tipo de multas tengan dicho destino.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que cuando es el juez de policía local quien las impone, ellas van a fondos municipales, pero en la hipótesis en examen no participa el citado juzgado.

Don Mauricio Anacona precisó que en todas las disposiciones que establecen multas el Senador señor Sandoval plantea que sean a beneficio municipal.

La Honorable Senadora señora Aravena consideró complejo, desde una perspectiva administrativa, implementar esta propuesta, ya que no queda claro por qué concepto los municipios recibirían estos recursos.

- Puesta en votación esta indicación, fue rechazada por dos votos negativos y uno a favor. Votaron por el rechazo, los Honorables Senadores señora Aravena y señor Montes, y a favor, el Honorable Senador señor Soria.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 54 ter, para sustituir el artículo 15 por el siguiente:

“Artículo 15.- La constitución de las sesiones ordinarias o extraordinarias y la adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios, deberá efectuarse conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:

Tipo de sesión	**Materias que pueden tratarse en la sesión**	**Quórum mínimo para la constitución de la sesión**	**Quórum mínimo para la adopción de acuerdos**
1) Ordinaria	a) Rendición de cuentas por parte del administrador y aprobación del balance presentado. b) Designación, reelección, renuncia o remoción total o parcial de los miembros del comité de administración. c) Designación o remoción del administrador o subadministrador. d) Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos. e) Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.	Quienes concurran, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	a) Modificación del reglamento de copropiedad, salvo que se refieran a las materias señaladas en las letras d) y f) del numeral 3) del presente cuadro. b) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. c) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio. d) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos. e) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva. f) Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.
3) Extraordinaria de mayoría reforzada	a) Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral. b) Delegación de facultades al comité de administración, respecto a las materias establecidas en las letras b), c), y d) del numeral 2) del presente cuadro. c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos. d) Reconstrucción o demolición del condominio. e) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación. f) Cambio de destino de las unidades del condominio. g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades. h) Construcciones en los bienes comunes,	Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.	Mayoría reforzada de derechos equivalente a dos tercios (66%).

	alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. i) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común. j) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.		

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, podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica, 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 consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito o vía electrónica de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate.

No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio. Asimismo, no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de la constitución de derechos de uso y goce sobre estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el reglamento de copropiedad contemple normas para su asignación a quienes acrediten la mencionada condición, conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 60 de esta ley.

Los proyectos de fusión y alteración de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar o alterar, sin perjuicio del permiso de la dirección de obras municipales, cuando procediere.

Solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad

al artículo 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

El presidente del comité de administración o quien la asamblea designe, deberá levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos.

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.

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.”.

- Puesta en votación la indicación número 54 ter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 54 ter, es del caso consignar lo siguiente:

En lo que atañe al cuadro contenido en el artículo 15, el Honorable Senador señor Montes apuntó que no le parece adecuado que los miembros del comité de administración puedan ser removidos en una asamblea ordinaria, como lo dispone la letra b) del número 1) del mencionado cuadro.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU, explicó que, efectivamente, se estableció como una de las materias propias de asamblea ordinaria la “designación, reelección, renuncia o remoción total o parcial de los miembros del comité de administración”, sin embargo, en el inciso tercero del artículo 14 (indicación número 51 ter) se precisa que, cuando el objeto de la reunión sea la renuncia o remoción parcial o total, deberá estar indicado en la respectiva citación.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con el Senador señor Montes, en cuanto a que sería apropiado que la remoción total o parcial del comité de administración sea materia de sesión extraordinaria de mayoría absoluta.

La Honorable Senadora señora Aravena dejó constancia de que le parece lógico que, dada la importancia de tal remoción, se establezca como materia de asamblea extraordinaria, exigiéndose la mayoría absoluta de los derechos del condominio como quórum de constitución. Aclaró que, igualmente, la citación debe expresar que se convoca para esos efectos.

Los representantes del MINVU manifestaron su conformidad con lo planteado, de manera de que la remoción total o parcial de los miembros del comité de administración no sea materia de sesión ordinaria, sino de extraordinaria de mayoría absoluta, para lo cual se requiere modificar el cuadro contenido en el artículo 15, así como el artículo 14, atendidos los acuerdos ya adoptados.

- Sometida a votación la modificación expresada, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

En lo relativo al número 3) del cuadro contenido en el artículo 15, el señor Nicolás Gálvez, asesor del MINVU, sostuvo que es necesario precisar que el quórum mínimo para la adopción de acuerdos es el respectivo 66%, eliminando la referencia a “dos tercios”.

- Puesta en votación esta última modificación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

En relación con la letra j) del número 3) del cuadro contenido en el artículo 15, doña Jeannette Tapia observó que al Senador señor Montes le inquieta que se dé la posibilidad de retribuir a los miembros del comité de administración.

El Honorable Senador señor Sandoval opinó en favor de tal posibilidad.

En definitiva, se resolvió no innovar en la materia.

En lo relativo al inciso segundo del artículo 15 -referido a la consulta por escrito o vía electrónica-, **don Nicolás Gálvez** expresó que, con el objeto de facilitar la lectura y comprensión de la primera parte de la norma, sería adecuado modificar su redacción, en los siguientes términos:

"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.".

- Sometida a votación la modificación propuesta, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Por otra parte, y en cuanto al inciso sexto del artículo 15, doña Jeannette Tapia apuntó que, en opinión del Senador señor Montes, a quien correspondería acreditar la calidad de copropietario hábil es al presidente del comité de administración y no al administrador, porque considera que no debe vincularse excesivamente a este último con la asamblea, para evitar posibles manipulaciones en la toma de decisiones.

Sin perjuicio de lo anterior, **la aludida asesora** señaló que el presidente del comité de todas maneras dependerá de la información que le aporte el administrador sobre el estado de cumplimiento de las obligaciones económicas de los copropietarios.

El señor Gonzalo Gazitúa manifestó que, al estar la calidad de copropietario hábil relacionada con el referido cumplimiento de las obligaciones económicas, se consideró pertinente que el certificado lo expidiera el administrador. Hizo presente que a este último la nueva ley le atribuye una serie de obligaciones y sanciones ante su infracción. Además, sostuvo que el hecho de involucrar al presidente del comité, eventualmente, se convertiría en un trámite adicional.

El señor Nicolás Gálvez expresó que el régimen sancionatorio que se está instaurando para ser aplicable en contra de los administradores infractores constituye un resguardo de los intereses de los copropietarios.

En razón de lo expuesto, **los representantes del MINVU** sugirieron no acoger esta modificación.

La Honorable Senadora señora Aravena consideró que en el escenario de la nueva ley, que contiene un régimen sancionatorio aplicable a los administradores, no tendría sentido que sea el presidente del comité el que emita el certificado de que se trata.

En definitiva, y atendidos los planteamientos consignados, se resolvió no innovar en la materia.

Artículo 16

Inciso primero

Prescribe que el comité de administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, del administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que, para estos efectos, estuvieren registrados en la oficina de la administración, o en la secretaría municipal cuando se trate de condominios de viviendas sociales, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon las siguientes:

La signada con el número 59 bis, para reemplazar la expresión “viviendas sociales, con una anticipación” por el siguiente texto: “viviendas sociales. Esta citación se cursará con una anticipación”.

La individualizada con el número 59 ter, para sustituir la expresión “con sus respectivos domicilios registrados.”, por la

siguiente: “con sus respectivos domicilios y correos electrónicos registrados, debiendo velar por la protección y resguardo de dichos datos personales.”.

- Puestas en votación estas indicaciones, fueron aprobadas, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de las indicaciones números 59 bis y 59 ter, en cuanto al inciso primero del artículo 16, **doña Jeannette Tapia** expresó que, de aprobarse el establecimiento del registro de copropietarios, correspondería que la nueva redacción de este inciso fuese del siguiente tenor:

“Artículo 16.- El comité de administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, del administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que, para estos efectos, estuvieren incorporados en el registro de copropietarios, o en la secretaría municipal cuando se trate de condominios de viviendas sociales. Esta citación se cursará con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener actualizado el registro de copropietarios del condominio, debiendo velar por la protección y resguardo de los datos personales.”.

Los representantes del MINVU estuvieron de acuerdo con la nueva propuesta de redacción.

- Sometida a votación la modificación planteada, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

o o o o o

La indicación número 60, de Su Excelencia el Presidente de la República, consulta después del inciso primero el siguiente inciso, nuevo:

“Si no se reunieren los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 44.”.

El señor Gonzalo Gazitúa mencionó que esta indicación tiene por finalidad reponer la posibilidad de que el administrador o cualquier copropietario recurra al juez de policía local si no se han reunido

los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, según lo prescribe el inciso final del artículo 19 de la ley vigente.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

o o o o o

Inciso segundo

Señala que las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del comité de administración o por el copropietario asistente que elija la asamblea.

En cuanto a este inciso segundo -que pasaría a ser tercero-, **el señor Nicolás Gálvez** sugirió añadir, luego de “por el presidente del comité de administración o”, la frase: “, a falta de éste,”.

Así, la redacción del mencionado inciso, introduciendo enmiendas formales, sería la siguiente:

“Las sesiones de la asamblea se celebrarán en el condominio, salvo que ella o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y serán presididas por el presidente del comité de administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea.”.

- Puesta en votación la modificación antedicha, se aprobó por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Inciso final

Expresa que, tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la

signada con el número 60 bis, para reemplazar la expresión “presidida por el administrador, si lo hubiere,”, por la siguiente: “presidida por el primer administrador”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 17

Inciso primero

“Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto un número impar de miembros, de a lo menos tres, salvo que el número de copropietarios fuere inferior. El comité de administración tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 15. El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité.”.

La indicación número 61, de Su Excelencia el Presidente de la República, es para agregar después de la palabra “compuesto” el vocablo “por”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

- Reabierto el debate de la indicación número 61, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 60 ter.

Inciso segundo

“Solo podrán ser designados miembros del comité de administración:

a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles.

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

La indicación número 62, del Honorable Senador señor Durana, lo reemplaza por el siguiente:

“Solo podrán ser designados miembros del Comité de Administración:

a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio.

b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias del condominio. En ningún caso, una vez transferido el sesenta y seis por ciento de las unidades que conforman el condominio, la empresa constructora que lo construyó o la empresa inmobiliaria que lo comercializó, podrán formar parte del Consejo de Administración.”.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que la redacción de la letra a) de la indicación es restrictiva, no así la propuesta del proyecto de ley. En cuanto a la letra b), expresó que en ella se abordan temas pendientes de resolver, especialmente lo relativo a aquellos condominios que contemplan diferentes sectores o derechos diferenciados.

El Honorable Senador señor Montes manifestó ser partidario de aprobar la letra b) de la indicación. Al respecto, resaltó la pertinencia de establecer una restricción, porque, de otro modo, el control lo podría tener una sola persona.

La Honorable Senadora señora Aravena hizo presente su conformidad con la aludida letra b). En cuanto a la letra a), advirtió que es de compleja aplicación, ya que no necesariamente el propietario habita en el bien raíz y, además, podría ser representado por otra persona de su confianza.

El señor Gazitúa aclaró que, en lo relativo a la conformación del comité de administración, actualmente no existe ninguna limitación para que lo integren representantes de la inmobiliaria, mientras tengan el carácter de copropietarios. Distinta es la situación si, en tal calidad, pretendieran realizar cambios en el condominio que afecten los derechos del resto de la comunidad.

El Honorable Senador señor Montes expresó que una alternativa sería reducir, por ejemplo, a un 20% el porcentaje de integrantes del comité de administración que representen al propietario primer vendedor.

El Honorable Senador señor Soria enfatizó que lo adecuado es que quienes toman decisiones en un condominio sean los propietarios y no el desarrollador.

El señor Gazitúa efectuó una precisión en orden a señalar que cuando se habla de “persona jurídica” no solo se entiende comprendido el propietario primer vendedor, sino también otras personas jurídicas que participan de una copropiedad.

El Honorable Senador señor Montes propuso analizar esta materia, a fin de evitar que un propietario tome el control del comité de administración o de la asamblea. Ello, teniendo en cuenta que actualmente muchas personas están adquiriendo departamentos como inversión.

- Puesta en votación esta indicación, fue rechazada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval. Lo anterior, atendido lo resuelto por la Comisión, en definitiva, sobre la materia de que se trata.

Inciso tercero

“El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho fundamental, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Los acuerdos del comité de administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.”.

La indicación número 63, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la frase “siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho fundamental, como asimismo” por la siguiente: “en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean estos permanentes o transitorios, así como”.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que esta indicación es concordante con la número 39, del Senador señor Navarro, que alude a la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación. En opinión del Ejecutivo, el concepto de “discriminación arbitraria” otorga una definición clara y objetiva acerca de lo que no puede hacer el comité de administración.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que es un tema delicado y que debe ser explicitado en el reglamento, especialmente, porque es fuente de muchos conflictos al interior de las copropiedades.

El señor Gazitúa aclaró que el comité de administración puede establecer reglas, pero siempre que no sean arbitrarias.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con una enmienda formal, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Soria.

- Reabierto el debate de la indicación número 63, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 60 ter.

La indicación número 64, de la Honorable Senadora señora Aravena, sustituye la oración final por la siguiente: “Para su validez los acuerdos del Comité de Administración, el cual requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros, serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.”.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 60 ter, para sustituir el artículo 17 por el siguiente:

“Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere inferior a dicha cifra. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2.288 del Código Civil.

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 conforme al artículo 15.

El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité.

Solo podrán ser designados miembros del comité de administración:

a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles.

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

A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso que fueren designados por sorteo.

El reglamento de copropiedad podrá establecer, a modo de retribución de los miembros del comité de administración, un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean estos permanentes o transitorios, así como imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Los acuerdos del comité de administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.

El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas y poner a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que el administrador y el comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo. Concluido su mandato, el presidente del comité deberá hacer entrega del libro de actas y del libro de novedades a quien le suceda en el cargo.

Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de 20 días corridos.”.

- Puesta en votación la indicación número 60 ter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 60 ter, en cuanto al inciso octavo del artículo 17, **el señor Nicolás Gálvez** manifestó que el Ejecutivo considera que sería pertinente que el presidente del comité mantenga en su poder una copia del archivo de documentos del condominio, por lo que propuso añadir, a continuación de "deberá mantener bajo su custodia el libro de actas y", lo siguiente: "una copia del archivo de documentos del condominio a que se refiere el inciso quinto del artículo 9°", introduciendo, además, una enmienda de carácter formal.

Por su parte, **el señor Gonzalo Gazitúa** expresó que lo relevante es aclarar quién es responsable de los documentos y libros que contempla esta nueva legislación. Así, la custodia del archivo de documentos del condominio recae sobre el administrador, pero una copia la debe conservar el presidente del comité. A su vez, este último mantiene los libros de actas y de novedades, y el administrador una copia de ambos, como respaldo.

A propósito de este punto, **la Honorable Senadora señora Aravena** reiteró la importancia de la creación de una plataforma en línea al servicio del régimen de copropiedad inmobiliaria, en que el MINVU sea quien resguarde los documentos, de manera que, en caso de un siniestro, como incendios, derrumbes o inundaciones, siempre subsista la historia de la comunidad. Comentó que para el terremoto del 27 de febrero de 2010 hubo dos o tres casos de edificios en la Región de la Araucanía en que se perdió todo.

- Puesta en votación la modificación descrita, se aprobó por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

En relación con otro aspecto, **el Honorable Senador señor Navarro** consultó acerca de si el comité de administración estuviera compuesto por tres personas, cuántos se requieren para sesionar y adoptar acuerdos.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que, en ese caso, se necesitarían dos miembros para que el comité sesione, pudiendo tomar acuerdos si están contestes, pero no si hubiere un empate entre ellos, porque no habría mayoría.

Artículo 18

"Artículo 18.- 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, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador sólo serán para el caso en que lo hubiere. 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. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

El administrador, si lo hubiere, no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.".

La indicación número 65, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega la siguiente oración final en el inciso segundo: "El administrador de un condominio, al interior de este, no podrá ejercer otro rol, entiéndase por este por ejemplo: conserje, nochero, aseador, limpia piscinas, jardinero, etc.".

El Honorable Senador señor Montes afirmó que en los condominios de menores ingresos el administrador asume múltiples funciones.

La Honorable Senadora señora Aravena subrayó que hay que evitar que aquél cumpla roles que son incompatibles con su cargo.

El Honorable Senador señor Montes señaló que una alternativa sería establecer la posibilidad de que el comité de administración autorice expresamente situaciones de este tipo.

El señor Gonzalo Gazitúa agregó que esta indicación pudiera vincularse con el artículo 19, que dispone que el administrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso. Al respecto, propuso analizar si correspondería aplicar, en ambos casos, las mismas exigencias y responsabilidades.

La Honorable Senadora señora Aravena planteó la necesidad de buscar una redacción para regular este asunto.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 65 fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 64 bis, para reemplazar el artículo 18 por el siguiente:

"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.

La designación del primer administrador por el propietario del condominio deberá constar en escritura pública. Asimismo, las designaciones posteriores efectuadas por la asamblea de copropietarios deberán constar en la respectiva acta de la sesión 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. Copia autorizada de estas escrituras deberán mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

El administrador no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.".

- Puesta en votación la indicación número 64 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 19

Inciso primero

Encabezamiento

"Artículo 19.- El administrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso. En este último caso, deberá cumplir con los siguientes requisitos:".

La indicación número 66, del Honorable Senador

señor Sandoval, suprime la frase “En este último caso,”.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que está de acuerdo con establecer exigencias a los administradores, en virtud de las responsabilidades y funciones que deben cumplir; sin embargo, propuso que se fijen menores requisitos a quienes ejerzan el cargo de forma gratuita.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que este artículo es nuevo y contempla los requerimientos que han de observar los administradores para poder ejercer su labor. En cuanto a la indicación, manifestó que, si bien dispone que aquéllos deben ser cumplidos por todos los administradores, requerirlos a los que se desempeñan a título gratuito podría resultar gravoso para algunos condominios y muy complejo de implementar, principalmente en los de viviendas sociales.

El asesor del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona, explicó que la finalidad que persigue la indicación es profesionalizar el rol del administrador, de manera de evitar la ocurrencia de situaciones relacionadas con el desconocimiento de su papel.

La Jefa del Departamento de Atención del Déficit Cualitativo del MINVU, señora Alejandra Vio, reiteró que exigir un curso de capacitación a los administradores que desempeñan el cargo a título gratuito podría hacer inviable la participación de la mayoría de ellos, sobre todo, en los condominios de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Navarro insistió en que tanto las materias relacionadas con la capacitación de los administradores, como las relativas al cumplimiento de los reglamentos, deben ser abordadas por un ente regulador capaz de fiscalizar adecuadamente.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, precisó que en aquellos condominios en que no existe administrador es el presidente del comité de administración quien cumple esa función. Al respecto, destacó que, hasta el momento, no se ha fijado en la ley ninguna exigencia para cumplir aquel rol, por lo que sería necesario abordar esta materia con mayor detalle.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 66 fue retirada por su autor.

Número 1)

“1) Acreditar licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de

condominios, que haya sido impartido por universidades, institutos profesionales, centros de formación técnica autónomos u organismos técnicos de capacitación.”.

La indicación número 67, de Su Excelencia el Presidente de la República, agrega después de la expresión “organismos técnicos de capacitación” la frase “, reconocidos por el Ministerio de Educación”.

La señora JeannetteTapia sugirió que la frase que se propone agregar se incorpore a continuación de “centros de formación técnica autónomos”, ya que ellos están vinculados con el Ministerio de Educación.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 67.

La indicación número 68, de la Honorable Senadora señora Aravena, añade la siguiente oración final: “Con todo, si el administrador fuere una persona jurídica, quien deberá cumplir con el requisito señalado en este número, deberá ser la persona natural quien ejerza este rol.”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 68 fue retirada por su autora.

Número 2)

“2) No encontrarse condenado ni formalizado por alguno de los delitos señalados en los títulos octavo y noveno del Libro Segundo del Código Penal.”.

La indicación número 69, del Honorable Senador señor Sandoval, es para reemplazarlo por el siguiente:

“2) No ser ni haber sido condenado por delitos que merezcan pena aflictiva ni por alguno de los delitos contemplados en los títulos octavo y noveno del Libro II, del Código Penal.”.

Don Mauricio Anacona explicó que esta indicación, en lo sustantivo, busca eliminar la frase “ni formalizado”, porque el artículo 229 del Código Procesal Penal define “formalización de la investigación” como la comunicación que el fiscal efectúa al imputado, en presencia del juez de garantía, de que desarrolla actualmente una

investigación en su contra respecto de uno o más delitos determinados. Es decir, en ningún caso, significa que la persona se encuentre condenada.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 69 fue retirada por su autor.

Las indicaciones número 70, de la Honorable Senadora señora Aravena, y **número 71,** de Su Excelencia el Presidente de la República, suprimen la expresión “ni formalizado”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 70 fue retirada por su autora.

- En el mismo sentido, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 71.

o o o o o

La indicación número 72, del Honorable Senador señor Sandoval, añade a continuación del numeral 2) el siguiente número, nuevo:

“…) Estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 72 fue retirada por su autor.

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 65 bis, para reemplazar el artículo 19 por el siguiente:

“Artículo 19.- El administrador o subadministrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a que se refiere el Título XIII de la presente ley.

Para efectos de esta ley, la remuneración u honorarios de los administradores y subadministradores de condominios será fijada por el comité de administración.

En todo lo que no contradiga esta ley, se aplicará al contrato de administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil.”.

- Puesta en votación la indicación número 65 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

La indicación número 73, del Honorable Senador señor Sandoval, consulta después del artículo 19 un artículo nuevo, del siguiente tenor:

“Artículo …- Créase el Registro Nacional de Administradores de Condominios, de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el que se podrán inscribir quienes cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

Para estos efectos, toda persona interesada en desempeñar la actividad de Administrador de Condominios, podrá solicitar su inscripción, cumpliendo los requisitos señalados en el numeral 1) y 2) del artículo 19. En el caso de las personas jurídicas, su representante legal debe cumplir los mismos requisitos exigidos a las personas naturales para inscribirse en el Registro.”.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que, en su opinión, es necesaria la creación de un Registro Nacional de Administradores de Condominios, especialmente, porque el creciente avance de este tipo de comunidades requiere tener información sistematizada de quienes ejercen esa función. Solicitó al Ejecutivo evaluar la posibilidad de hacer suya esta indicación y afirmó que, de ser así, se contribuirá a dotar de una mejor estructura a la institucionalidad que se aspira instaurar.

El asesor del MINVU, señor Gonzalo Gazitúa, señaló que estudiarán esta proposición y buscarán fórmulas para contar con herramientas que permitan resolver de la manera más adecuada los conflictos que tienen lugar al interior de los condominios.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 73 fue retirada por su autor.

o o o o o

Artículo 20

Este precepto, en doce numerales, señala cuáles serán las funciones del administrador.

Número 4)

“4) Recaudar los gastos comunes.”.

La indicación número 74, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la voz “Recaudar” por “Cobrar y recaudar”.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó por qué se incorpora el verbo “cobrar” entre las tareas que debe efectuar el administrador.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que esta indicación repone una de las funciones que cumple el administrador y que está establecida en el artículo 23 de la ley actual, esto es, “cobrar y recaudar” los gastos comunes. El Ejecutivo estima que en la nueva ley deben estar considerados ambos conceptos, sin perjuicio de que la obligación primaria del propietario es pagar sin necesidad de que se le cobre.

El Honorable Senador señor Navarro observó que el verbo “recaudar” incluye la acción de cobrar por parte del administrador y la obligación del propietario de pagar. Señaló que, en su opinión, es más adecuada la redacción del texto aprobado en general, ya que precisa de mejor manera las responsabilidades de las partes.

- Puesta en votación esta indicación, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 73 bis, para reemplazar el número 4) por el siguiente:

“4) Recaudar los gastos comunes, emitir certificados respecto al estado de deudas de las unidades e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de las obligaciones económicas de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.”.

- Puesta en votación la indicación número 73 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 73 bis, doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes, hizo ver que sería conveniente referirse a la recaudación de los "montos correspondientes a las obligaciones económicas del condominio", y no limitarlo a los "gastos comunes".

El Honorable Senador señor Sandoval estuvo de acuerdo con el planteamiento, puesto que ya se concordó en que los copropietarios deben solventar otros montos, además de los gastos comunes, como, por ejemplo, el fondo común de reserva.

- Sometida a votación la modificación propuesta, se aprobó, con enmiendas formales, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Por otra parte, **la referida asesora** transmitió la preocupación del Senador señor Montes, en cuanto a que no ha quedado establecido que el administrador deba llevar una contabilidad de la comunidad que administra.

En concordancia con lo recién expresado, **los representantes del MINVU** sugirieron considerar la siguiente redacción para el numeral 4):

"4) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.".

- Sometida a votación esta modificación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Número 7)

"7) Citar a reunión de la asamblea.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores

señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 74 bis, para reemplazarlo por el siguiente:

"7) Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Número 9)

"9) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones y/o de gas que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.".

La indicación número 75, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye la expresión "y/o" por "o".

El señor Gonzalo Gazitúa dio cuenta de que en el régimen vigente el único servicio que se puede suspender es el eléctrico. El texto aprobado en general incorpora otros y, a su turno, la indicación propone que solo sea uno a la vez. El fundamento es que interrumpir más de un servicio podría resultar excesivo para el propietario moroso en el pago de los gastos comunes.

El Honorable Senador señor Soria manifestó que frente al no pago de dichos gastos deberían existir incentivos para cancelar lo adeudado.

El Honorable Senador señor Navarro consultó si el fondo común de reserva puede cubrir deudas de gastos comunes en situaciones particulares de atraso y si el administrador, en casos excepcionales, está facultado para adoptar medidas que, por ejemplo, ayuden al propietario deudor a cumplir con su obligación. Preguntó, además, si la norma es perentoria.

El señor Gazitúa explicó que el fondo común de reserva, eventualmente, podría cubrir los requerimientos del condominio derivados del no pago de que se trata, pero ello no exime al propietario de su obligación de ponerse al día. Precisó que esta disposición otorga al administrador la facultad para suspender un servicio.

La Honorable Senadora señora Aravena recordó que está pendiente el tema relativo a otorgar tanto al administrador, como al comité de administración, la posibilidad de efectuar una repactación de pago de los gastos comunes adeudados ante situaciones justificadas, especialmente, porque podrían presentarse casos que expliquen el atraso, como la cesantía o enfermedades de alto costo. Bajo estas circunstancias, recomendó considerar condiciones especiales para pagar, particularmente, en atención a que hoy en día la ley no facilita esa modalidad.

El señor Gazitúa expresó estar de acuerdo con lo recién señalado. Agregó que la decisión del corte del servicio la adopta el administrador, previa autorización del comité de administración. Puntualizó que en el artículo 36 del proyecto de ley se establece la posibilidad de que, en los casos en que el condominio no pueda efectuar el corte del servicio, lo realice la empresa prestadora.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó su preocupación por la adopción de este tipo de medidas cuando quien se encuentra frente a un corte de suministro está al día en el pago del servicio en la compañía respectiva.

El señor Gazitúa contestó que la ley vigente permite suspender el servicio eléctrico, incluso si se está al día, pero la suspensión se produce porque el propietario está moroso en la cancelación de los gastos comunes.

El Honorable Senador señor Soria consultó qué mecanismos se implementarán para resolver la situación de un propietario que está imposibilitado de pagar los gastos comunes por un período prolongado que supera los tres primeros meses.

El señor Gazitúa señaló que se deben evaluar alternativas que permitan dar solución a casos excepcionales.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, subrayó que la ley contempla que una vez que se han ejercido las medidas coercitivas, como el corte del servicio eléctrico, si el propietario aún está en mora en el pago de los gastos comunes, el condominio está facultado para exigir el cobro ejecutivo de los mismos. En tal caso, se presenta el aviso de cobro como título ejecutivo, se recurre a tribunales y, eventualmente, se embargan sus bienes para resarcir la deuda.

Agregó que dentro de ese procedimiento ejecutivo podría considerarse lo planteado por la Senadora señora Aravena, en orden a alcanzar un acuerdo que permita que se suspenda el apremio.

El Honorable Senador señor Soria señaló que, en su opinión, la forma cómo se resolverá esta situación debe quedar claramente establecida en la norma, de manera que no haya lugar a interpretaciones.

El señor Gazitúa aclaró que el Título VI, “De los gastos comunes”, regula el procedimiento aplicable al cobro de los mismos.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por unanimidad, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria.

- Reabierto el debate de la indicación número 75, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 75 bis.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 75 bis, para reemplazar en el número 9) la expresión “y/o de gas” por la frase “o de calefacción”.

- Puesta en votación la indicación número 75 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Cabe resaltar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 75 ter, para intercalar los siguientes numerales 11) y 12), pasando los actuales a ser 13) y 14), respectivamente:

“11) Entregar la información actualizada que requiera el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

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

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 75 ter, en cuanto al numeral 11) del artículo 20, sobre la obligación del administrador de entregar la información actualizada que requiera el Registro Nacional de Administradores de Condominios, **los representantes del MINVU** propusieron modificar el numeral en comento para precisar que tal obligación incluye aportar antecedentes sobre materias relacionadas con la identificación de los administradores y con el cumplimiento de exigencias vinculadas con la seguridad del condominio, con el objeto de que el Registro sirva, igualmente, para consignar información relevante para los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las comunidades, como la constancia de mantenciones y certificaciones de gas o ascensores, las actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación o la realización de simulacros de evacuación.

En esa línea, propusieron la siguiente redacción para el numeral 11) del artículo 20:

"11) Entregar la información actualizada que requiera el Registro Nacional de Administradores de Condominios, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del mismo, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.".

La Honorable Senadora señora Aravena consultó si el planteamiento consignado implica una mayor capacidad de la plataforma que crea este proyecto de ley, lo que le parecería una muy buena noticia.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó afirmativamente y acotó que se añade la exigencia de poner a disposición información relevante para la comunidad.

- Sometida a votación la propuesta, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 76, de Su Excelencia el Presidente de la República, introduce un nuevo inciso, del siguiente tenor:

"La función relacionada con el cuidado de los

bienes de dominio común, establecida en el numeral 1) del presente artículo, incluye la mantención de los sistemas de emergencia y la obligación de cerciorarse 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. Tales obligaciones son aplicables tanto al titular del proyecto como al primer administrador que éste designe y a los que le sucedan en el cargo. Del incumplimiento de la obligación referida a las redes de telecomunicaciones, se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo.”.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que el objetivo de esta indicación es incorporar una precisión respecto de la responsabilidad por el cuidado de los bienes comunes que considera, entre otras cosas, la mantención de los sistemas de emergencia.

Asimismo, busca que el administrador se preocupe de asegurar el acceso de los distintos prestadores de telecomunicaciones al condominio. Explicó que este tema se incorporó en la ley de copropiedad inmobiliaria a través de la ley N° 20.808, que protege la libre elección en los servicios de cable, internet o telefonía, originada en un requerimiento ante el Tribunal de Defensa de la Libre Competencia, cuyo objetivo era garantizar la participación de todas las compañías de telecomunicaciones en la prestación de los servicios al interior de los condominios, evitando acuerdos o condiciones que limitaran esta posibilidad.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que se debe impedir que cualquier integrante de la comunidad dificulte el acceso a un portador de telecomunicaciones.

El señor Gazitúa precisó que lo que busca la ley es asegurar un mecanismo que garantice la libre competencia en el mercado de las telecomunicaciones. Añadió que para los edificios nuevos existe una serie de reglas que resguardan el acceso de los distintos portadores de redes de telecomunicaciones; en el caso de los edificios antiguos, es un poco más compleja su regulación.

La Honorable Senadora señora Aravena recalcó que se debe resguardar la libertad de los consumidores para elegir el servicio que ellos estimen conveniente. Destacó, asimismo, la necesidad de precisar las responsabilidades en el cuidado de los bienes comunes por parte del administrador, particularmente, en la mantención de los sistemas de emergencia.

El Honorable Senador señor Navarro declaró, en el mismo sentido, que le parece muy adecuada la precisión respecto del cuidado de los aludidos sistemas, porque conoce casos en que esto no se ha

observado.

El señor Gazitúa enfatizó que la intención del Ejecutivo es que los condominios cuenten con señalética de emergencia, vías de evacuación, equipos, extintores, red seca, etc.; es decir, los distintos elementos que garanticen la seguridad.

Finalmente, **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria**, estimó pertinente acoger la indicación en análisis, enmendada en el sentido de aclarar que la función relacionada con el cuidado de los bienes de dominio común de que se trata, incluye **"entre otras"** la mantención de los sistemas de emergencia y la obligación de cerciorarse 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.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores precedentemente individualizados, modificada en orden a contemplar la expresión destacada previamente, introduciendo otra enmienda formal.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 77, de Su Excelencia el Presidente de la República, incorpora luego otro inciso, del tenor que sigue:

"El administrador o quien haga sus veces estará facultado para denunciar a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada por la referida Superintendencia, la verificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles contados desde la notificación para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si, transcurrido este plazo, no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al Comité de Administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho Comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente.".

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, explicó que esta indicación corresponde a una

materia tratada en la ley vigente y que el texto aprobado en general no recoge. Al respecto, puntualizó que el Ejecutivo estima pertinente reponerla, porque, entre otros aspectos, se refiere a funciones de fiscalización de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por unanimidad, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 78, de Su Excelencia el Presidente de la República, contempla el siguiente inciso final:

"El administrador o quien haga sus veces estará facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al Comité de Administración conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente.".

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que la responsabilidad de presentar una propuesta recae en el administrador, la que debe ser validada por el comité de administración en el plazo señalado. Agregó que es relevante la revisión por parte de este último, especialmente, porque lo más probable es que se requieran recursos económicos de la comunidad.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó su acuerdo con que este tipo de decisiones se sometan al comité de administración, ya que se trata de contratos de mantención cuya duración es prolongada en el tiempo.

El Honorable Senador señor Navarro solicitó se precisara el funcionamiento del aludido comité, expresando su preocupación respecto de la representatividad del mismo.

El señor Gazitúa respondió que esa es una de las materias pendientes de revisión; sin embargo, recordó que la intención es que ese órgano pueda definir la solución de algunas materias sin someterlas a la asamblea.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, aclaró que, en relación a la cantidad de personas que conforman el comité de administración, es la asamblea de copropietarios

quien lo define en su primera sesión, pero siempre es un número impar de miembros, con un mínimo de tres.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada unánimemente, con modificaciones meramente formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria.

o o o o o

Artículo 21

"Artículo 21.- El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su administración, mensualmente y al término de su gestión, ante el comité de administración y la asamblea de copropietarios. En esta cuenta deberá consignar el detalle de los ingresos y gastos de su administración. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.".

La indicación número 79, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo reemplaza por el siguiente:

"Artículo 21.- El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su administración ante el Comité de Administración en forma mensual y ante la Asamblea de Copropietarios al término de su gestión. El administrador deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos y gastos de su administración. Para estos efectos, los copropietarios, arrendatarios y otras personas que ocupen el condominio en virtud de contratos de mera tenencia, tendrán acceso a la documentación de respaldo correspondiente, sea de los gastos comunes ordinarios o de los extraordinarios.".

La indicación número 80, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega la siguiente oración final: "La documentación deberá estar a la vista y disposición en el condominio, y podrá ser solicitada por los copropietarios o arrendatarios, con 24 horas de anticipación.".

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que la finalidad de la indicación del Ejecutivo, en su primera parte, es aclarar la redacción del artículo 21 del proyecto, en relación a la frecuencia con que el administrador debe rendir cuenta de su gestión tanto al comité de administración, como a la asamblea de copropietarios. En lo relativo a la segunda parte, se detalla la información que debe contener la referida rendición, en la misma línea de la indicación de la Senadora señora Aravena.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló estar de acuerdo con las precisiones propuestas por el Ejecutivo respecto de la frecuencia de la información, porque ella da cuenta en forma actualizada de la realidad del condominio. En el mismo sentido, hizo ver la conveniencia de que los copropietarios o arrendatarios puedan disponer de los documentos que acrediten la veracidad de los gastos informados, especialmente por un tema de transparencia.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que la disponibilidad de la información -copia general de gastos- y la transparencia en la gestión del administrador son aspectos centrales para resguardar el buen funcionamiento de la comunidad, evitando futuros conflictos entre él y los copropietarios.

La Honorable Senadora señora Aravena sugirió incorporar, a propósito del proceso de recaudación mensual, un informe detallado de los gastos, mecanismo que permitirá a los copropietarios tener claridad respecto de cómo se administran los recursos comunitarios. Además, manifestó la pertinencia de que esa información distinga los gastos efectivamente efectuados de los comprometidos o declarados.

El Honorable Senador señor Navarro subrayó la relevancia de dar cuenta en forma documentada, pormenorizada y periódica de los ingresos y gastos. Además, estos antecedentes debieran estar disponibles para los copropietarios, sin necesidad de ser requeridos.

El asesor del MINVU, señor Gonzalo Gazitúa, expresó que, atendidas las observaciones consignadas, revisarán la redacción de los artículos que se refieren a los gastos comunes y buscarán la forma de incorporar lo sugerido.

A continuación, y en cuanto a la posibilidad de encargar auditorías respecto de la gestión del administrador, **el Honorable Senador señor Navarro** señaló que tiene que ser una decisión adoptada por los copropietarios, porque ello implica un costo.

El señor Gazitúa aclaró que al término de la gestión del administrador está prevista una rendición final. Luego, efectivamente, existe la posibilidad de auditar esa rendición, pero podría no ser necesario en los casos en que exista conformidad con ella. Precisó que debiera ser una facultad de la asamblea de copropietarios.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 79.

- En el mismo sentido, la indicación número 80

fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 79 bis, para reemplazar el artículo 21 por el siguiente:

"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.

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, 24 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.".

- Puesta en votación la indicación número 79 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 22

"Artículo 22.- El administrador deberá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados anuales, los cuales serán enviados durante el mes de noviembre del año anterior en que empiecen a regir, enviándolos a todos los copropietarios a la dirección electrónica que tengan registrada en la administración. Si no tienen dirección electrónica registrada, se enviará aviso a su unidad comunicándoles que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración respectiva. Los copropietarios podrán realizar observaciones hasta quince días antes de que empiecen a regir los respectivos presupuestos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el comité de administración, tomando en consideración las observaciones presentadas.".

La indicación número 81, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye el texto que señala “enviándolos a todos los copropietarios a la dirección electrónica que tengan registrada en la administración. Si no tienen dirección electrónica registrada,” por el siguiente: “enviándolos a todos los copropietarios al correo electrónico que tengan registrado en la administración. Si no tienen correo electrónico registrado,”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por unanimidad, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria.

- Reabierto el debate de la indicación número 81, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 80 bis.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 80 bis, para reemplazar el artículo 22 por el siguiente:

“Artículo 22.- El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de 12 meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los 12 meses siguientes, así como cualquier otro gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación. En dicho presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común de reserva y especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos. Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del condominio por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas.

El presupuesto será remitido por el administrador al correo electrónico que cada copropietario tenga registrado en la administración, con al menos 30 días de antelación al inicio del período de 12 meses en el que éste regiría, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité de administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período.

Corresponderá al comité de administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo requiera.

Con todo, lo señalado en este artículo se refiere a una estimación de gastos futuros cuyo objeto es proyectar posibles incrementos en los gastos comunes en un determinado período y/o programar la utilización de recursos disponibles. Lo anterior no obsta a que el cobro mensual de los gastos comunes a cada copropietario deba efectuarse en función de los presupuestos definitivos aprobados para cada obra, gestión o servicio contratados y de los gastos efectivamente devengados, incluidos los urgentes y extraordinarios no previstos en el referido presupuesto.”.

- Puesta en votación la indicación número 80 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 80 bis, el señor Nicolás Gálvez, asesor del MINVU, señaló que sería conveniente intercalar, en el inciso segundo del artículo 22, después de “El presupuesto será remitido por el administrador al”, la frase: “comité de administración y al domicilio o”, para mayor transparencia.

- Puesta en votación la modificación sugerida, se aprobó por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Artículo 24

Dispone que los condominios que cuenten con viviendas solo podrán tener un máximo de 200 unidades con tal destino, salvo que cuenten con subadministraciones cuya porción no supere dicha cantidad de unidades de viviendas y contemple accesos directos al espacio público para cada una de ellas.

La indicación número 82, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo reemplaza por el siguiente:

“Artículo 24.- En el caso de condominios que cuenten con más de 200 viviendas, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a una o más de las edificaciones colectivas que los componen o bien a los sectores en los que se divida el condominio, conforme a lo establecido en los artículos 3° y 38 de esta ley. Con todo, si el condominio está conformado únicamente por una

edificación colectiva de más de 200 unidades, con un único acceso al espacio público, no será necesaria la constitución de subadministraciones.”.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que, independientemente del número de subadministraciones que requiere un condominio, el tema de fondo consiste en determinar cuántas unidades se deben construir en cada edificación colectiva.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que la indicación está planteada como un límite a lo que abarcará la subadministración, a fin de facilitar las labores de administración y la realización de las asambleas. Advirtió que, quizás, se deba revisar la parte final de su redacción.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que es necesario advertir lo que ha provocado la alta densidad y, en parte, esta indicación se hace cargo de ello. Consultó si, más allá de constituirse subadministraciones, hay una administración general.

El señor Gazitúa precisó que en los condominios con más de 200 viviendas se deberán constituir subadministraciones identificadas y delimitadas. Respecto de la existencia de una administración general, aclaró que esta materia tiene que ver con la temática de los artículos 3° y 38 del texto aprobado en general, aún en estudio.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, observó que establecer un límite de 200 unidades, eventualmente, evitaría problemas vinculados con el alto número de copropietarios, pero solo en lo relativo a construcciones futuras. En este sentido, podría requerirse una norma transitoria para los condominios existentes.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó su preocupación por las externalidades negativas asociadas a los procesos de densificación, ya que algunos sectores que tenían pocas viviendas ahora albergan cientos de ellas. Hizo ver que la manera en que se está abordando esta situación no es la adecuada.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, sostuvo que se trata de un tema complejo y fuente de gran debate. Recordó que la Ley de Aportes al Espacio Público busca dar solución a los temas relativos a los impactos directos y sobre la ciudad. Por otra parte, añadió que en la Ley de Transparencia del Mercado del Suelo se incorporaron algunas regulaciones que evitan que en zonas con ausencia de instrumentos de planificación se repliquen situaciones como las acaecidas en Estación Central.

El señor Gazitúa concordó con que las leyes citadas son fundamentales para hacerse cargo de los aludidos impactos. Agregó que el hecho de que un condominio pueda o no tener más de 200 unidades es un aspecto que debiera analizarse con mayor detenimiento, fundamentalmente, porque no todos ellos presentan las mismas características.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 82.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 82 bis, para reemplazar el artículo 24 por el siguiente:

"Artículo 24.- En el caso de condominios que cuenten con más de 200 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que puede dividirse el condominio, conforme a lo establecido en la letra D del artículo 1° y en el artículo 38 de esta ley.

Si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones, pero deberá contemplarse la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades. El reglamento de la presente ley establecerá los estándares mínimos de estos bienes, elementos y servicios, en función del número de unidades con que cuente el condominio.".

- Puesta en votación la indicación número 82 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 26

Este precepto regula materias relativas a los bienes comunes, a través de tres incisos.

Inciso primero

"Artículo 26.- Podrán enajenarse, darse en arrendamiento, ceder la tenencia o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3) del artículo 2°, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3) del artículo 2°, sólo en favor de los copropietarios colindantes.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 82 ter, para reemplazar la frase "Podrán enajenarse, darse en arrendamiento", por "Podrán darse en arrendamiento", y sustituir la frase "del artículo 2°, cuando por circunstancias sobrevinientes" por la expresión "del artículo 2°; asimismo dichos bienes podrán enajenarse cuando por circunstancias sobrevinientes".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso segundo

Dispone que a los actos y contratos a que se refiere el inciso precedente, comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el presidente del comité de administración, en representación de la asamblea de copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

Cabe resaltar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 82 quáter, para eliminar la frase ", si lo hubiere,".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso tercero

Prescribe que si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

En cuanto al artículo en análisis, **los representantes del MINVU** explicaron que su inciso primero admite que un bien común pueda ser enajenado, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, mientras que el inciso tercero precisa que si la mencionada enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio deberá modificarse el reglamento de copropiedad, con el objeto de dejar constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

En base a lo anterior, propusieron que dicha regla también sea aplicable respecto de la modificación de la superficie de unidades producto de ampliaciones y, en tal sentido, plantearon la siguiente redacción para este inciso tercero:

“Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio o la modificación de sus superficies producto de ampliaciones, afectando con ello el porcentaje de derechos de cada copropietario sobre los bienes comunes, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes.”.

Don Gonzalo Gazitúa expresó que esta idea nació de una observación del Senador señor Montes en base a la preocupación por aquellos condominios en que los copropietarios realizan ampliaciones en bienes comunes de manera informal, pues se ejecutan sin contar con el título adecuado, por lo que se requiere reconocer la existencia de estas situaciones, regularizarlas y adaptar los reglamentos.

Sostuvo que las ampliaciones podrían alterar los porcentajes de dominio de cada comunero, a menos que el reglamento ya las contemple.

- Sometida a votación la modificación propuesta, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

o o o o o

La indicación número 83, de Su Excelencia el Presidente de la República, incorpora después del inciso tercero el siguiente:

“Las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.”.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que esta indicación, así como las números 84 y 85, buscan restablecer parte de lo que prescribe el artículo 14 bis de la ley vigente, en lo referido a las exigencias que deben cumplir las alteraciones que pudieran afectar el volumen de aire disponible en espacios utilizados por personas, el funcionamiento de los sistemas de gas y de ascensores, etc.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que concuerda con que hay que precisar estas exigencias, porque forman parte de sistemas en que los desperfectos mal resueltos pueden ser de alto riesgo para los habitantes de la comunidad.

Al respecto, **el Jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Jorge Alcaíno,** sugirió que en la redacción de la indicación número 83 se utilicen los conceptos de “construcciones, alteraciones o modificaciones”, puesto que son los términos que contiene la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Finalmente, **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria**, estimó pertinente acoger la indicación en análisis, enmendada en el sentido de reemplazar la expresión “Las construcciones o transformaciones de arquitectura” por “Las construcciones, alteraciones o modificaciones”. Ello, atendido lo consignado en el debate precedente.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores precedentemente individualizados, modificada en la forma recién descrita, introduciendo otra enmienda formal.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 84, de Su Excelencia el

Presidente de la República, consulta el siguiente inciso final:

"Asimismo, las alteraciones o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por empresas o personas que cuenten con una inscripción vigente en el registro de instaladores, mantenedores y certificadores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y contar con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por unanimidad, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria.

o o o o o

Artículo 27

Esta disposición, en cuatro incisos, aborda lo referente al uso de los bienes de la copropiedad.

o o o o o

La indicación número 85, de Su Excelencia el Presidente de la República, es para introducir a continuación del inciso primero el siguiente inciso, nuevo:

"El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad solo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria.

o o o o o

Inciso segundo

Prescribe que la infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La indicación número 86, del Honorable Senador señor Sandoval, agrega después de la expresión “tres unidades tributarias mensuales” lo siguiente: “a beneficio municipal”.

La indicación número 87, de Su Excelencia el Presidente de la República, intercala después de la expresión “dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia.”, la siguiente oración: “El procedimiento sancionatorio se sustanciará de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 18.287 y las multas que se cursen serán a beneficio municipal.”.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó si no es redundante señalar que las multas que se cursen serán a beneficio municipal.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que, sin perjuicio de que coincide con lo planteado por la Senadora señora Aravena, se busca que la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria se baste a sí misma, de manera que cualquier copropietario pueda saber cuáles son las reglas aplicables y su funcionamiento.

En relación con las multas, **el Honorable Senador señor Navarro** preguntó a beneficio de quién son actualmente.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, respondió que si las aplica el comité de administración son a beneficio de la comunidad y si lo hace el juzgado de policía local, de la municipalidad.

El asesor del MINVU, señor Gonzalo Gazitúa, manifestó que el Ejecutivo revisará las menciones que el proyecto de ley hace a las multas y se distinguirá entre las que impone el juzgado de policía local y las que aplica el comité de administración.

- Puesta en votación, en primer término, la

indicación número 87, fue aprobada por unanimidad, con una enmienda meramente formal, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Soria.

- Puesta luego en votación la indicación número 86, fue aprobada, unánimemente, con idéntica votación a la recién consignada, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 87.

Inciso tercero

Expresa que la administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

La indicación número 88, de la Honorable Senadora señora Aravena, reemplaza la voz “podrá” por “deberá”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Artículo 28

“Artículo 28.- Solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3) del artículo 2°, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.”.

La indicación número 89, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega a continuación de la locución “los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo” la siguiente frase: “y aquellos gastos de reparaciones que busquen sustituir equipamiento o materiales de estos bienes y que han cumplido su vida útil”.

La Honorable Senadora señora Aravena explicó que la indicación busca precisar que la obligación de mantención de estos

bienes comunes comprende los costos de reparación y renovación de los mismos.

El señor Gonzalo Gazitúa planteó que, quizás, aquélla debiera formularse al artículo 26 del texto aprobado en general.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, sostuvo que esta materia se puede abordar desde dos puntos de vista. Uno, el relativo a la responsabilidad de un copropietario por los gastos que implique un bien común entregado en uso y goce exclusivo, y otro, precisar en el artículo 26 las responsabilidades de reparación y/o reemplazo de los bienes comunes de la comunidad.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, explicó que, adicionalmente a lo consignado, se deberían tener en cuenta situaciones vinculadas al pago del impuesto territorial, en lo que corresponda.

El Honorable Senador señor Navarro hizo ver la necesidad de considerar todos los aspectos que se puedan presentar al interior de los condominios, de manera de equilibrar las cargas y responsabilidades tanto para la comunidad, como para quienes tienen el uso y goce exclusivo de los bienes de que se trata.

El Honorable Senador señor Sandoval expresó que la disposición en comento tiene una redacción bastante compleja, por lo que sugirió analizarla en conjunto con los artículos 29 y 30.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 89 fue retirada por su autora.

Artículo 29

Prescribe que el uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino.

La indicación número 90, de Su Excelencia el Presidente de la República, añade después de la expresión “cambiar su destino” lo siguiente: “, salvo autorización de la asamblea extraordinaria conforme al N° 3 del cuadro indicado en el artículo 15 y, en caso de ser requerido, el correspondiente permiso por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva”.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que la indicación tiene por finalidad establecer que para efectuar construcciones o

alteraciones en los bienes de uso y goce exclusivo se requerirá, en forma copulativa, contar con la autorización de la asamblea extraordinaria y con el permiso de construcción otorgado por la dirección de obras municipales respectiva. Esta precisión, acotó, es necesaria por cuanto se observó que la redacción actual podría inducir a confusión.

La Honorable Senadora señora Aravena estuvo de acuerdo con la precisión señalada.

El Honorable Senador señor Navarro consultó acerca de la regulación de la publicidad instalada en los bienes comunes de una copropiedad.

El señor Gazitúa contestó que se requiere el acuerdo de la asamblea, porque se instala una torre en la estructura del edificio. Además, se debe cumplir lo señalado en el artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que es una disposición especialmente destinada a las instalaciones de publicidad en los edificios.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó su preocupación, especialmente, por los impactos que las decisiones de la comunidad, en este sentido, pueden tener sobre la calidad de vida de algunos vecinos.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, precisó que esta materia está regulada en el N° 3), letra i), del inciso primero del artículo 15 del proyecto de ley, que se refiere a la autorización de la respectiva asamblea extraordinaria para la constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de tales bienes. Agregó que en dicho artículo debería quedar comprendida la autorización para instalar publicidad.

El señor Gazitúa observó que, asimismo, el N°3), letra h), de la citada disposición se refiere a ese aspecto.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó quién firma los contratos de publicidad.

El señor Gazitúa contestó que lo hace el comité de administración o el administrador, cuando la asamblea lo ha acordado, actuando en representación de la comunidad.

La señora Verónica de la Paz advirtió, en relación con las antenas de telecomunicaciones, que la normativa cuenta con muy pocas exigencias, particularmente, respecto de las micro antenas.

El señor Gazitúa precisó que la instalación de antenas se regula en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (artículo 116 bis E y siguientes). Aclaró que esas disposiciones norman el procedimiento de instalación y las consultas a los vecinos en los casos contemplados.

Seguidamente, y en relación con lo anterior, **la Comisión acordó oficiar al señor Ministro de Vivienda y Urbanismo,** con el objeto de que informe acerca del estado de avance de la modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para adaptarla a las disposiciones de la ley N° 20.599, que regula la instalación de antenas emisoras y transmisoras de servicios de telecomunicaciones.

En otro orden de ideas, **la Honorable Senadora señora Aravena** hizo ver la necesidad de contemplar en el análisis de esta ley no solo los impactos sobre las copropiedades con fines habitacionales, sino también con otros destinos. Agregó que se deben considerar las características de algunos condominios de carácter comercial emplazados en Regiones.

El Honorable Senador señor Sandoval manifestó su preocupación, ya que establecer en la nueva ley de copropiedad un capítulo específico sobre la situación de los condominios con destino comercial podría demorar su tramitación.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que el problema radica en que no hay otra normativa que aborde esta situación, lo que aconsejaría analizar la materia en este proyecto.

El asesor del MINVU, señor Gonzalo Gazitúa, expresó que el Ejecutivo revisará si hay materias respecto de las cuales sería pertinente efectuar algún tipo de distinción.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 90.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 90 bis, para agregar a continuación del punto final (.) del artículo 29, que pasa a ser coma (,), la siguiente oración: “salvo autorización de la asamblea extraordinaria conforme al N° 3) del cuadro contenido en el artículo 15 de esta ley y el correspondiente permiso por parte de la dirección de obras de la municipalidad respectiva.”.

- Puesta en votación la indicación número 90 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 30

Establece que toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual corresponda. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes deberán inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del respectivo conservador de bienes raíces.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 90 ter, para introducir a continuación del punto final (.), que pasa a ser coma (,), la siguiente frase: “debiendo mantenerse copia de todas ellas en la administración.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con una enmienda formal.

TÍTULO VI
DE LOS GASTOS COMUNES

A raíz de acuerdos tomados con anterioridad, **el señor Nicolás Gálvez, asesor del MINVU,** expresó que sería necesario modificar el epígrafe del TÍTULO VI, pasando a denominarse “DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS”.

- Sometida a votación la modificación propuesta, se aprobó por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Artículo 31

Señala que el cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción

en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare.

Cabe destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 90 quáter, para agregar a continuación de la palabra “adeudare” lo siguiente: “a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 32

Inciso primero

Expresa que 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, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Cabe destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 90 quinquies, para reemplazar la expresión “gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.” por la siguiente frase: “gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados por el administrador.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 33

Establece que todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento

del administrador o del comité de administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

o o o o o

La indicación número 91, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega un inciso, nuevo, del tenor que sigue:

"A requerimiento del administrador o del comité de administración, el banco procederá a eliminar personas habilitadas o incorporar nuevas, lo anterior se realizará con la mera exposición del acta de asamblea de copropietarios o reunión del comité, esta última será reducida a escritura pública, en la que conste el otorgamiento o eliminación de facultades bancarias.".

El Honorable Senador señor Navarro manifestó su preocupación en cuanto a regular el accionar de una entidad bancaria en esta norma. Expresó compartir la evaluación que se hace del problema, pero, en su opinión, se deben precisar las condiciones adecuadas para lograr el efecto esperado.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con lo señalado por el Senador señor Navarro, ya que establecer en esta instancia reglamentaciones de procedimientos no parece conveniente. En tal sentido, propuso la fijación de un plazo perentorio para la notificación del cambio de giradores que eventualmente pudiera producirse.

La Honorable Senadora señora Aravena insistió en la necesidad de que queden consignados los plazos en que el banco debiera ser informado para, de alguna manera, asegurar un funcionamiento administrativo expedito al interior de los condominios.

El señor Gazitúa concordó con el espíritu de la indicación y con la relevancia de que el banco tome conocimiento de quiénes son las personas habilitadas para girar y cuáles ya no poseen esa autorización; esto, además, con el objeto de resguardar el patrimonio de cada condominio.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

o o o o o

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 91 bis, para agregar el siguiente inciso final:

"El administrador o el comité de administración podrán requerir a la entidad bancaria respectiva la incorporación o eliminación de personas habilitadas para el manejo de la o las cuentas bancarias del condominio, acompañando al efecto el acta de la asamblea de copropietarios o del comité de administración, según corresponda de conformidad al reglamento de copropiedad, reducida a escritura pública en que conste el otorgamiento o eliminación de dicha habilitación.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Artículo 36

"Artículo 36.- Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad, de telecomunicaciones y de gas, las empresas que los suministren deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos.".

La indicación número 92, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye la locución "de electricidad, de telecomunicaciones y de gas" por "de electricidad, de telecomunicaciones o de gas".

La indicación número 93, del Honorable Senador señor Letelier, reemplaza la expresión "de telecomunicaciones y de gas" por "de telecomunicaciones, servicio de agua potable y de gas".

La indicación número 94, del Honorable Senador señor Letelier, es para agregar después de la palabra "administración" la frase ", el que no podrá negarse a esta autorización".

La indicación número 95, de Su Excelencia el

Presidente de la República, intercala, a continuación de la palabra “administración”, la siguiente oración: “. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios antes referidos.”.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que las indicaciones números 92 y 95 van en la línea de que se pueden suspender más servicios -no solo el eléctrico- por deudas en el pago de los gastos comunes, pero no simultáneamente.

En cuanto a la indicación número 93, señaló que, como Ejecutivo, no les parece pertinente que se pueda cortar el agua potable, especialmente, por sus implicancias en la salubridad de la comunidad.

Sobre la indicación número 94, añadió que el objeto de la respectiva solicitud de autorización es relevar que las decisiones recaen en el comité de administración, permitiendo que éste pueda considerar particularidades o justificaciones en la situación que afecta al copropietario moroso.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó su inquietud por el hecho de que se proceda al corte de un servicio por una deuda que no dice directa relación con el mismo, sino con el no pago de los gastos comunes.

- Puesta en votación, primeramente, la indicación número 92, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

- Reabierto el debate de la indicación número 92, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 91 ter.

- La indicación número 95 fue aprobada, con una enmienda meramente formal, con el voto favorable de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

- Reabierto el debate de la indicación número 95, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 95 bis.

- Las indicaciones números 93 y 94 fueron rechazadas por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon las siguientes:

La signada con el número 91 ter, para reemplazar la frase “los servicios de electricidad, de telecomunicaciones y de gas” por “los servicios de electricidad o de telecomunicaciones”.

La individualizada con el número 95 bis, para agregar, a continuación de la palabra “administración”, precedido de un punto (.), lo siguiente: “Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios referidos en el numeral 9) del artículo 20 de esta ley”.

- Puestas en votación las indicaciones números 91 ter y 95 bis, fueron aprobadas, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 37

Dispone que todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el pago de gastos comunes, se hará extensivo de pleno derecho a los intereses, multas y contribuciones al fondo de reserva.

La indicación número 96, de Su Excelencia el Presidente de la República, elimina la expresión “de pleno derecho”.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que esta indicación busca suprimir la aludida expresión, porque no aporta a la mejor comprensión ni aplicación del artículo. Solo se trata de un ajuste de redacción.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con una enmienda formal, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Artículo 38

Dispone que si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 96 bis, para reemplazar la frase “concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio” por “concurrir a las obligaciones económicas del condominio”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

Artículo 39

Inciso primero

“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. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 28.”.

La indicación número 97, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega a continuación de la expresión “urgentes o imprevistos.” el siguiente texto: “Este mismo fondo, además, deberá considerar y tener fondos suficientes para los casos en que el personal contratado deba ser despedido e indemnizado. En caso de que este fondo común de reserva no sea creado o no contenga fondos suficientes para

satisfacer las obligaciones legales antes señaladas, el Administrador del condominio deberá responder con su patrimonio propio.”.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que, si bien es una indicación perfectible, la preocupación central radica en que es necesario que la norma contemple mecanismos para proteger los recursos que se pudieran requerir a fin de solventar los gastos que se originen por el despido y respectiva indemnización del personal contratado.

El Honorable Senador señor Sandoval resaltó que esta indicación está vinculada con la número 31.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que, efectivamente, es una materia que debe ser revisada y concordada con otras propuestas.

La Honorable Senadora señora Aravena recordó la obligación legal de las empresas de contar con fondos en el evento de despido de personal. Se trata de aplicar el mismo principio a los condominios. En tal sentido, destacó que se debe resguardar el pago de las indemnizaciones de quienes laboran en ellos, tanto por el bien de la comunidad como de su personal.

El Honorable Senador señor Navarro precisó que participa de la idea planteada, especialmente, porque se podrían evitar conflictos laborales al interior de las comunidades; sin embargo, exigir que el administrador responda con su patrimonio propio pareciera ser un poco excesivo.

El señor Gazitúa explicó que las obligaciones previsionales y laborales tienen crédito preferencial para su cobro, pero igualmente es importante dejarlo establecido en la normativa en estudio.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 97 fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 96 ter, para reemplazar el artículo 39 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 deberán considerar recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal.

Corresponderá al comité de administración autorizar la utilización de recursos de este fondo para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Excepcionalmente, respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, la asamblea de copropietarios podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, que parte de los recursos del fondo sean destinados a cubrir dichos gastos, debiendo resguardarse que no se vulnere lo señalado en la parte final del inciso precedente.

Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que establezca el reglamento de copropiedad o el que fije la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, porcentajes que no podrán ser inferiores a un 5% del gasto común mensual; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 28.

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.”.

- Puesta en votación la indicación número 96 ter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 40

Inciso primero

“Artículo 40.- Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas a tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en los procedimientos de evacuación. El primer plan de emergencia deberá ser confeccionado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio.”.

La indicación número 98, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo reemplaza por el siguiente:

“Artículo 40.- Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas a tomar antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en los procedimientos del plan de evacuación

y que sea fácilmente entendible, mediante la incorporación de símbolos y señalizaciones de emergencia de uso universal. El primer plan de emergencia deberá ser confeccionado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio.”.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que el plan de emergencia, las medidas de evacuación y todo lo relacionado con la seguridad del condominio son cuestiones con las que se debe contar desde que éste es habitado, por lo que concuerda plenamente con la indicación propuesta.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que en esa última destacan dos aspectos. Uno, al igual que en el texto aprobado en general, se contempla que la responsabilidad de la confección del respectivo plan de emergencia -que actualmente radica en el comité de administración- corresponderá al propietario primer vendedor, y dos, se establecen los contenidos del plan, es decir, no solo debe referirse a las medidas de prevención o al procedimiento de evacuación, sino que ha de contar con señalética y otros medios que faciliten llevarlo a cabo. La indicación busca hacer más clara la redacción de la norma y se vincula con la número 100.

El Honorable Senador señor Sandoval expresó que, en su opinión, es absolutamente razonable que se disponga del plan cuando comienza a habitarse un condominio.

Por otro lado, manifestó su inquietud por la redacción de la indicación, en relación a la enunciación que se realiza, esto es, “incendios, terremotos y semejantes”. Afirmó, al respecto, que se debería precisar aún más qué comprende la expresión “siniestros”, especialmente, porque, en este contexto, ella es poco clara e induce a confusión.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, advirtió que es importante precisar el plazo para la confección del plan, tal como lo hace la ley vigente.

El Honorable Senador señor Navarro consultó si la Oficina Nacional de Emergencia cuenta con una definición del término “siniestro” que tenga vigencia en todo el territorio nacional, de tal forma de ser incorporada en esta ley.

El señor Gazitúa expresó que ese es un aspecto que se debe revisar, tanto en su definición como en cuanto a si los siniestros se producen a consecuencia de desastres de la naturaleza o son provocados por otras causas.

En lo relativo a la necesidad de establecer plazos, observó que, efectivamente, se puede hacer; sin embargo, recordó que es

necesario contar con el plan de emergencia para poder recibir el condominio, materia que está señalada en el artículo 9° del texto aprobado en general.

El Honorable Senador señor Montes señaló que es de suma importancia que se consagre claramente quién debe elaborar el primer plan y en qué momento debe hacerlo; en su concepto, el propietario primer vendedor.

Asimismo, manifestó su acuerdo con lo consignado por el señor Gazitúa, acerca de que ha de contarse con este instrumento al momento de realizar la respectiva inscripción en el conservador de bienes raíces. Debería contemplarse un solo proceso que considere tanto la elaboración del reglamento de copropiedad, como del plan de emergencia, afirmó.

El Honorable Senador señor Navarro concordó con lo señalado por el Senador señor Montes, en orden a que tanto el reglamento, como el plan de emergencia, sean requisitos para la aludida inscripción.

El señor Gazitúa señaló que el artículo 9° del texto aprobado en general alude al tiempo en que deberá contarse con el primer reglamento y el plan de emergencia.

El Honorable Senador señor Montes añadió que es necesario evaluar si solo el primer plan de emergencia debiera inscribirse o, en su defecto, también sus sucesivas modificaciones, cuestión que significará un costo importante. Sugirió que el primer plan se inscriba, no así las futuras enmiendas.

El señor Gazitúa aclaró que en el proyecto de ley no se contempla que el referido plan se inscriba en el conservador de bienes raíces; solo debe ser entregado al primer administrador, que es designado antes de que ingrese el primer ocupante.

La Honorable Senadora señora Aravena hizo ver que, en su opinión, esta materia debiese tener un tratamiento similar al establecido para el reglamento de copropiedad.

El señor Gazitúa observó que hay algunas precisiones temporales que se deben realizar para articular el proceso, lo que implicaría la revisión de algunos artículos.

Añadió que es muy pertinente hacer presente que lo que busca el proyecto es que exista un primer administrador que asuma sus funciones antes de que el condominio sea habitado -designado por el

desarrollador del proyecto-, cuyo ejercicio es revisado en la primera asamblea de copropiedad.

El Honorable Senador señor Montes añadió que es necesario consignar claramente que ese primer administrador es de carácter transitorio y que, en la primera asamblea, se definirá su continuidad.

El Honorable Senador señor Navarro añadió que se deben establecer las características del plan de emergencia y las responsabilidades de entrega, así como la difusión y práctica periódica del mismo. También es relevante fijar quién debe revisar la pertinencia de este plan.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó la necesidad de que se aclare si la dirección de obras municipales revisará el aludido plan.

El señor Gazitúa señaló que, efectivamente, aquello debiera ser responsabilidad de las direcciones de obras.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó su conformidad con este punto, reiterando que es importante que el plan tenga una revisión de sus aspectos esenciales.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que es relevante tener claro qué responsabilidades tendrán Carabineros y Bomberos en este proceso.

El Jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanas del MINVU, señor Jorge Alcaíno, explicó que entre las facultades que tiene actualmente el director de obras municipales, para efectos del otorgamiento de los permisos y las recepciones definitivas de las edificaciones, no se contemplan otro tipo de revisiones que no sean aquellas relacionadas con las normas urbanísticas, es decir, su relación con el entorno, la rasante, el distanciamiento, la altura, etc.

Afirmó que, efectivamente, en los casos en que el proyecto cuenta con la certificación de un revisor independiente puede omitirse el examen de las normas urbanísticas y, en ese evento, el director está obligado a otorgar el permiso de edificación respectivo. Acotó que, en situaciones específicas, puede hacer observaciones al expediente y denunciar las inconsistencias al juzgado de policía local. La revisión del plan de emergencia implica, pues, dotarlo de una función que hoy no tiene.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que ésta podría ser una de las tareas de una eventual superintendencia de condominios.

El señor Alcaíno precisó que la responsabilidad está entregada a los profesionales respectivos, revisores independientes, arquitectos, calculistas, etc.

El Honorable Senador señor Montes planteó que la dirección de obras municipales tiene responsabilidad en el sistema de seguridad de los supermercados y de los edificios públicos, la que también debiera ser aplicable a los edificios habitacionales.

El Honorable Senador señor Soria, a propósito de este tema, advirtió acerca de la importancia de las direcciones de obras municipales en el desenvolvimiento de las ciudades, no solo desde el punto de vista urbano, sino también de la calidad de vida de las personas.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 98.

La indicación número 99, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega la siguiente oración final: “Respecto del plan de emergencia, se deberá hacer entrega de una copia de este a cada propietario, quien deberá firmar la recepción de esta.”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 99 fue retirada por su autora.

Inciso tercero

Preceptúa que el plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el comité de administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al comité de administración las observaciones que estimaren pertinentes.

La indicación número 100, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo sustituye por el que sigue:

“El primer plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será entregado a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos más cercanos, los que podrán hacer llegar a la persona natural o jurídica propietaria del condominio las observaciones que estimaren pertinentes. El plan de emergencia será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo,

considerando las personas con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante que resida en el condominio. Las actualizaciones del plan, junto con los respectivos planos, también deberán remitirse a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos más cercanos, los que podrán hacer llegar sus observaciones al referido Comité de Administración.”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 100.

o o o o o

La indicación número 101, del Honorable Senador señor Sandoval, añade un inciso, nuevo, del tenor que sigue:

“El plan de emergencia deberá estar publicado en un lugar visible para los Copropietarios.”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 101 fue retirada por su autor.

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 97 bis, para reemplazar el artículo 40 por el siguiente:

“Artículo 40.- Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.

El primer plan de emergencia, que deberá contener el plan de evacuación, tendrá que ser suscrito por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y deberá acompañarse como antecedente al solicitar la recepción definitiva del proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, salvo que la solicitud para acogerse al referido régimen se presente respecto de una edificación que ya cuenta con

recepción definitiva, en cuyo caso el plan de emergencia deberá acompañarse al solicitar el certificado referido en el artículo 48 de esta ley.

El plan de emergencia deberá ser actualizado por el comité de administración, cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el permiso de edificación.

Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.

Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados, incluido un plano del condominio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de instalaciones o recintos que sea necesario conocer frente a los distintos tipos de eventos o emergencias considerados en el plan.

La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley. La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio.

El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio. Dichas entidades podrán hacer las observaciones que estimen pertinentes a la persona natural o jurídica propietaria que presenta el primer plan de emergencia, o al comité de administración tratándose de las actualizaciones del plan.”.

- Puesta en votación la indicación número 97 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 42

Prescribe que si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzadamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, conforme al reglamento de esta ley, y remitirla al comité de administración para su incorporación en el libro de actas del mismo, debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 101 bis, para agregar a continuación de la expresión “otros desperfectos” lo siguiente: “o imprevistos”, y sustituir “desperfecto producido” por “daño producido”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 43

“Artículo 43.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio 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.”.

La indicación número 102, de la Honorable

Senadora señora Aravena, reemplaza la frase “Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas” por “Todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas”.

El Honorable Senador señor Navarro observó que si en un condominio existen viviendas aseguradas y otras que no lo están, estas últimas, en el evento de producirse un incendio, se encuentran en la más absoluta indefensión. Por ello, el hecho de que todas tengan cobertura, dadas las características propias de los condominios, es lo más adecuado.

El Honorable Senador señor Montes manifestó su interés por conocer cuántos condominios, en la actualidad, están asegurados, acotando que, a su entender, la regla general es que rijan los seguros asociados a los créditos hipotecarios.

Añadió que no conoce condominios de viviendas sociales que cuenten con cobertura, razón por la cual sería pertinente que el Ejecutivo evaluara alternativas, por ejemplo, seguros colectivos para todo el conjunto o sectores del mismo, analizando eventuales negociaciones globales, en términos razonables, con las compañías del rubro.

La Honorable Senadora señora Aravena resaltó que el Estado invierte importantes recursos en subsidios habitacionales y viviendas sociales, lo que aconseja resguardar dicho patrimonio mediante los seguros del caso, particularmente, respecto de unidades emplazadas en condominios.

El Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del MINVU, señor Salvador Ferrer, sostuvo que, en la práctica, los condominios de viviendas sociales no cuentan con cobertura contra incendio, cuestión que se está verificando en el marco de un estudio que esa cartera y la Pontificia Universidad Católica de Chile están realizando en relación con la temática de los gastos comunes en tales condominios.

Agregó que lo que ha ocurrido normalmente frente a situaciones de emergencia es que los programas de mejoramiento actúan en lugar de los seguros. Advirtió que, al analizar la forma de abordar esta materia en el futuro, habrá de tenerse presente que la existencia de muchas situaciones irregulares en cuanto a las construcciones, especialmente en lo relativo a ampliaciones, impide la aplicación de seguros, problema que afectaría aproximadamente entre un 45% y un 50% de estos condominios.

Por otro lado, destacó que las apropiaciones irregulares de terrenos al interior de la copropiedad en las Regiones

Metropolitana, del Biobío y de Valparaíso, se dan -en promedio- en un 43.9% de los condominios de viviendas sociales (siendo en la Región Metropolitana un 69.3%); a su turno, las ampliaciones irregulares en las viviendas se registran en un 27.2% de los casos en dichas áreas.

Añadió, por último, que otro problema que hay que considerar es que, en los hechos, las medidas que debieran adoptarse para hacer frente a tales situaciones, como la ejecución de los correspondientes decretos de demolición, no se aplican.

El Honorable Senador señor Montes enfatizó que las ampliaciones constituyen una eficaz solución para los problemas que se dan en los condominios, pero ellas solo pueden respaldarse en tanto respeten la legalidad vigente. Subrayó que la normativa en estudio no debe, de ninguna manera, amparar situaciones irregulares, más aún teniendo en cuenta que pueden generar riesgos estructurales en todo un edificio. A su juicio, hay que atacar el origen de los problemas en vez de legitimar situaciones que no cumplan con las exigencias legales, para lo cual también resultaría pertinente definir con claridad las responsabilidades que han de recaer en los funcionarios competentes en estos ámbitos, especialmente a nivel municipal.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 102 fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 102 bis, para reemplazar en el artículo 43 la frase “Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio” por la siguiente expresión: “Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional”.

- Puesta en votación la indicación número 102 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Cabe destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 102 ter, para agregar el siguiente inciso final:

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

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Artículo 44

Es del caso subrayar que la Corte Suprema, consultada respecto del artículo en análisis, por las razones consignadas en su Oficio Nº 25-2018 -de 30 de enero de 2018-, estima acertado lo propuesto en la letra a), esto es, que el juez de policía local pueda declarar la nulidad del reglamento de copropiedad. No obstante, en cuanto a la letra b), y en el entendido de que se busca hacer aplicables solo las normas excepcionales de procedimiento del artículo 10, sugiere mencionar expresamente el inciso pertinente de este último precepto.

Encabezamiento

“Artículo 44.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley Nº 18.287 y, en subsidio, a las disposiciones del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de propiedad inmobiliaria establecido en esta ley y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la Asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá:

La indicación número 103, de Su Excelencia el Presidente de la República, suprime la expresión “la Asamblea de copropietarios,”.

El señor Gonzalo Gazitúa hizo presente que el Ejecutivo entiende que cuando el artículo en análisis se refiere a contiendas entre los copropietarios se comprende a las que involucren a la asamblea correspondiente, ya que ésta solo es una instancia en que aquéllos adoptan decisiones.

El Honorable Senador señor Montes estimó inconveniente acoger la indicación, atendido que la asamblea de copropietarios es la que tiene prácticamente todas las facultades para tomar acuerdos.

El señor Gazitúa expresó que, si no se aprueba la indicación, no debiera generarse mayor problema, ya que solo se buscaba introducir una precisión en la norma.

- Puesta en votación esta indicación, fue rechazada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Cabe resaltar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon las siguientes:

La signada con el número 102 quáter, para sustituir la expresión “propiedad inmobiliaria” por “copropiedad inmobiliaria”.

La individualizada con el número 103 bis, para reemplazar la expresión “relativas a la administración del respectivo condominio,” por la frase “relativas a la administración o funcionamiento del condominio,”.

- Puestas en votación ambas indicaciones, fueron aprobadas, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

Letra a)

“a) Declarar la nulidad del reglamento de copropiedad en conformidad al Párrafo 3° del Título III de esta ley.”.

Doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes, explicó que a Su Señoría le parece adecuado que la letra a) establezca, expresamente, la posibilidad de declarar la nulidad “total o parcial” del reglamento de copropiedad, de manera de ser concordantes con el Párrafo 3° del TÍTULO III de la nueva ley.

- Puesta en votación la modificación planteada, se aprobó por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval, con una enmienda formal.

Letra b)

“b) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el Párrafo 3° del Título III de esta ley.”.

La indicación número 104, del Honorable Senador señor Navarro, la sustituye por la que sigue:

“b) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 10 de esta ley.”.

El Honorable Senador señor Navarro destacó que su propuesta recoge la sugerencia formulada al respecto por la Corte Suprema.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Cabe señalar que, como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Comisión, la referencia al “inciso cuarto” del artículo 10 debe entenderse hecha al “inciso quinto” de ese precepto.

Letra c)

“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 sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 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 artículo 15.”.

La indicación número 105, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega después de la expresión “artículo 18 de la

presente ley” la siguiente frase: “, enviándose además correo electrónico a quienes hayan indicado uno para estos fines”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval, con modificaciones de redacción y una enmienda de carácter referencial.

La indicación número 106, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la frase “se le aplicará la multa prevista en el artículo 15” por “se le aplicará la multa prevista en el inciso tercero del artículo 27”.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que solo se trata de una enmienda de mera concordancia.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Letra e)

“e) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el comité de administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio. No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de este lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al conservador de bienes raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes artículos. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.”.

Las indicaciones número 107, de la Honorable Senadora señora Aravena, y **número 108,** de Su Excelencia el Presidente de la República, suprimen el vocablo “artículos” que sucede a la expresión “inscripciones de dominio vigentes”.

- Puestas en votación estas indicaciones, fueron aprobadas, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 106 bis, para agregar, a continuación de "carta certificada", la expresión "y/o correo electrónico".

- Puesta en votación la indicación número 106 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Letra f)

"f) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.".

La indicación número 109, de Su Excelencia el Presidente de la República, añade después de la expresión "condición de tales" el siguiente texto: ", pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos".

La indicación número 110, del Honorable Senador señor Sandoval, agrega después de la expresión "condición de tales" la frase "y que previamente no hayan podido solucionarse en las Asambleas respectivas".

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que la indicación número 109 surge de una petición hecha por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en la línea de instar siempre por una solución acordada entre las partes.

El Honorable Senador señor Sandoval resaltó que la indicación número 110 busca evitar la recarga de trabajo de los juzgados de policía local en materias que perfectamente pueden solucionarse previamente por las asambleas de copropietarios.

- Puestas en votación estas indicaciones, fueron aprobadas, unánimemente, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Artículo 45

Cabe señalar que la Corte Suprema, consultada acerca del artículo en análisis, por las razones expresadas en su Oficio Nº 25-2018 -de 30 de enero de 2018-, estima correcto lo planteado por dicha norma.

Inciso segundo

Dispone que el cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.

La indicación número 111, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo suprime.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, como consecuencia de lo acordado a propósito de la indicación número 28.

Artículo 46

Es del caso subrayar que la Corte Suprema, consultada respecto del artículo en análisis, por las razones consignadas en su Oficio Nº 25-2018 -de 30 de enero de 2018-, sugiere lo siguiente: en primer término, y atendido que la norma no señala qué tipo de árbitro es el llamado a conocer el juicio arbitral, pareciera más adecuado, en la línea de facilitar el acceso a la justicia, que sea “arbitrador”, y, en segundo lugar, plantea la conveniencia de que la nominación del árbitro se haga de consuno por las partes en conflicto.

Inciso primero

“Artículo 46.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro.”.

La indicación número 112, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo reemplaza por el siguiente:

“Artículo 46.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las

calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, conforme a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código.”.

La indicación número 113, del Honorable Senador señor Sandoval, agrega después de las palabras “juez árbitro” la frase “, el que podrá ser de derecho o arbitrador”.

Inciso segundo

“El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez de letras competente, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.”.

La indicación número 114, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo sustituye por el que sigue:

“La designación del árbitro deberá efectuarse de consuno por las partes, quienes también deberán establecer si el árbitro será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro será arbitrador y su designación corresponderá al juez de letras competente.”.

La indicación número 115, del Honorable Senador señor Navarro, reemplaza la frase “El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea” por “El árbitro deberá ser designado de consuno por las partes”.

o o o o o

La indicación número 116, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega a continuación del inciso segundo el siguiente inciso, nuevo:

“Respecto de la sentencia arbitral, procederán todos los recursos dependiendo del tipo de árbitro que conociese los asuntos.”.

o o o o o

El asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Nicolás Gálvez, expresó que, en esta materia, el Ejecutivo estimó conveniente regirse, en cuanto a la calidad del árbitro, por lo dispuesto en el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, y en relación

a los recursos de apelación y de casación en la forma, a lo previsto en el artículo 239 de dicho cuerpo normativo. De ese modo, se recoge, en lo pertinente, la sugerencia de la Corte Suprema, aclarando que el aludido árbitro puede ser nombrado en calidad de árbitro de derecho, árbitro arbitrador o mixto.

- Puesta en votación la indicación número 112, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

- Sometida luego a votación la indicación número 113, fue aprobada, unánimemente, con idéntica votación a la recién consignada, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 112.

- Enseguida, puesta en votación la indicación número 114, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, precedentemente individualizados, con una enmienda de carácter formal.

- A su turno, la indicación número 115, fue aprobada, unánimemente, con la votación recién descrita, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 114.

- Finalmente, la indicación número 116 fue retirada por su autora.

Artículo 47

Prescribe que la respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración. En todo caso, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 46 de esta ley.

La indicación número 117, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la frase “o entre éstos y el administrador” por la frase “o entre éstos y el Comité de Administración o el

Administrador”.

La indicación número 118, del Honorable Senador señor Sandoval, intercala a continuación de la expresión “entre éstos y el administrador” la frase: “, y que previamente no hayan podido solucionarse en las Asambleas respectivas”.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que el artículo en análisis permite a la municipalidad atender extrajudicialmente los conflictos que se den al interior de los condominios, lo que es muy interesante, particularmente respecto de los de viviendas sociales.

El asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Nicolás Gálvez, señaló que la indicación del Ejecutivo agrega, en lo pertinente, al comité de administración, ya que también puede ser parte en un conflicto en el seno comunitario.

El Honorable Senador señor Navarro resaltó que, si bien la norma establece que la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, cabe entender que ello no impedirá que el municipio atienda extrajudicialmente un conflicto si ha existido desestimiento o abandono del procedimiento.

El Honorable Senador señor Sandoval hizo presente que su indicación busca evitar la recarga de trabajo municipal, en relación con asuntos que pueden ser solucionados previamente en las asambleas correspondientes.

El Honorable Senador señor Montes expresó que el artículo en debate es muy necesario, pero le preocupa que disponga que la respectiva municipalidad “podrá” atender extrajudicialmente los conflictos de que se trata, ya que eso permitirá, como ocurre en muchos casos, que un importante número de ellas no asuma estas tareas. En ese escenario, y para no complicar a los municipios más pequeños, sería preferible que la norma fuera perentoria para aquellos dotados de mayor estructura y recursos, permitiéndoles excusarse en tanto concurran determinadas circunstancias.

En todo caso, aclaró, sus aprehensiones no aplican en relación con los condominios de viviendas sociales, ya que, a su respecto, el artículo 76 del texto aprobado en general obliga a actuar a la municipalidad.

La Honorable Senadora señora Aravena consignó que, en su momento, sería adecuado definir la unidad municipal que estará a cargo de este tipo de mediación.

A propósito de lo anterior, **la Comisión acordó oficiar a la Asociación de Municipalidades de Chile y a la Asociación Chilena de Municipalidades,** a fin de que emitan su opinión en cuanto a la actuación del municipio como instancia de mediación extrajudicial respecto de los conflictos que se promuevan al interior de los condominios, precisando cuál es o sería la unidad municipal más idónea para realizar la referida labor.

- Puestas en votación estas indicaciones, fueron aprobadas, unánimemente, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 118 bis, para eliminar en el artículo 47 la expresión “para que expongan sus problemas”.

- Puesta en votación la indicación número 118 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 48

Inciso primero

Dispone que 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 el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Obras Públicas, de 1959, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 118 ter, para reemplazar la frase “establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2” por “establecidas en esta ley, en el decreto con fuerza de ley N° 2”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con una enmienda formal.

Inciso segundo

Establece que corresponderá a los directores de obras municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo 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. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio.

Cabe destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 118 quáter, para agregar, como oración final, la siguiente: "Tratándose de condominios de viviendas sociales, deberá especificarse dicha condición en el referido certificado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 67 respecto de los condominios existentes a la fecha de publicación de esta ley.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 118 quinquies, para añadir los siguientes incisos tercero, cuarto y quinto:

"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.

Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley.

En el caso del inciso anterior, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Artículo 50

Dispone que las escrituras públicas que sean título para la transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre alguna unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura que sea título para la primera transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.

Cabe resaltar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 118 sexies, para reemplazar la oración “En la escritura que

sea título para la primera transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.", por la siguiente: "En el caso de la primera de estas transferencias, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 51

Este precepto consigna, en seis numerales, las menciones que contendrá la inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad.

o o o o o

La indicación número 119, de Su Excelencia el Presidente de la República, incorpora el siguiente numeral:

"…) En general, todas las demás formalidades que deben cumplir los títulos que deben inscribirse de acuerdo al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.".

El asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Nicolás Gálvez, explicó que la propuesta del Ejecutivo solo apunta a que se consideren las reglas generales que, en materia de formalidades de las inscripciones, se contemplan en el aludido reglamento, para que el artículo en examen no sea interpretado restrictivamente.

El Honorable Senador señor Navarro consultó cómo aplica el precepto en análisis, y la indicación pertinente, en relación con la inscripción de los estacionamientos.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, expresó que todo depende de cómo esté configurado el condominio. Habrá que distinguir, por una parte, estacionamientos emplazados en bienes comunes, en cuyo caso no serán "unidades" y podrán estar asignados en uso y goce exclusivo, y, por otra, aquellos que son unidades enajenables, sobre los cuales se puede constituir propiedad.

El Honorable Senador señor Navarro sostuvo que, para efectos de la convivencia interna del condominio, le preocupa que

puedan surgir conflictos con terceros ajenos al mismo, que adquieran o arrienden solo estacionamientos.

El señor Gálvez indicó que el reglamento podría establecer ciertas regulaciones en lo relativo a tales arriendos, por ejemplo, por razones de seguridad.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, consignó que, efectivamente, dicho instrumento podría fijar, en su caso, condiciones para arrendar un estacionamiento, de la misma forma como puede hacerlo respecto de un departamento.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó su interés en que se estudie la posibilidad de que en la ley se especifiquen, a lo menos, los criterios básicos para arrendar determinadas unidades.

El Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del MINVU, señor Salvador Ferrer, precisó que el reglamento de copropiedad puede regular los usos de los estacionamientos cuando constituyen bienes comunes o están asignados en uso y goce exclusivo, pero ese tratamiento no necesariamente podrá aplicarse respecto del propietario de un estacionamiento, en términos que se afecte su derecho de propiedad.

El señor Nicolás Gálvez destacó que el Ejecutivo está pendiente de un fallo de la Corte Suprema, próximo a dictarse, en relación con la limitación del derecho de propiedad mediante disposiciones del reglamento de copropiedad, cuestión que podrá iluminar las decisiones que se adopten acerca de las materias en debate.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

o o o o o

Artículo 52

Inciso segundo

“Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar al director de obras municipales que proceda a modificar o dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigente artículos sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores

hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.”.

La indicación número 120, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la locución “normas vigente artículos” por “normas vigentes”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Artículo 54

Expresa que los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 60 de esta ley.

La indicación número 121, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye el guarismo “60” por “59”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

- Reabierto el debate de la indicación número 121, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 120 bis.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 120 bis, para reemplazar el artículo 54 por el siguiente:

“Artículo 54.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria las edificaciones que se emplacen en terrenos cuya

superficie sea inferior a la superficie de subdivisión predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial, siempre que se trate de predios existentes y que no sean el resultado de un nuevo proceso de división del suelo.

En un condominio tipo B, la superficie de los sitios resultantes podrá ser inferior a la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el respectivo instrumento de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 59 de esta ley.”.

- Puesta en votación la indicación número 120 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 55

Inciso primero

Dispone que 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 inclusión de una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público, cuyos tramos entre intersecciones no podrán exceder los 200 metros lineales, dividiendo el condominio en diferentes sectores con superficies iguales o menores a la que señala este artículo.

La indicación número 122, de Su Excelencia el Presidente de la República, elimina la frase “cuyos tramos entre intersecciones no podrán exceder los 200 metros lineales,”.

El asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Nicolás Gálvez, expresó que el artículo en análisis es un avance en la línea de fomentar una ciudad unida. Ahora bien, el Ejecutivo estima que la norma podrá cumplir de mejor manera los fines perseguidos sin necesidad de contemplar la frase descrita.

El arquitecto de la División de Desarrollo Urbano de la aludida cartera, señor Ricardo Leñam, señaló que la indicación obedece a que las ciudades actualmente no tienen una trama regular. Los 200 metros lineales de que se trata podrían traducirse en un problema de diseño y,

eventualmente, el desarrollador, para cumplir con la exigencia, hará aparecer vías donde realmente no se necesitan.

Por ello, el Ejecutivo estima que la limitación de la superficie y el mandato de preservar la respectiva continuidad y conectividad son suficientes para alcanzar los objetivos de la norma.

El Honorable Senador señor Navarro resaltó que lo que hay que evitar es que condominios muy extensos impidan al resto de los habitantes del sector el libre tránsito y acceder a vías principales.

El Honorable Senador señor Sandoval estimó que el precepto en debate reviste gran importancia para salvaguardar el derecho al normal desplazamiento por la ciudad de quienes viven en las proximidades de un condominio.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, sostuvo que en este asunto hay dos aspectos a considerar: 1) distinguir los usos de los condominios, ya que la situación de uno compuesto por viviendas no es la misma que la de otro de carácter industrial, y 2) contemplar las realidades de cada ciudad donde se emplacen estas copropiedades, puesto que en algunas afectará más que en otras el tamaño del condominio.

Por último, consignó que, quizás, esta materia debiera abordarse, principalmente, en los instrumentos de planificación territorial.

El señor Ricardo Leñam destacó que el artículo en examen y la normativa contenida en los instrumentos recién citados, serán aplicados complementariamente.

La asesora del Senador señor Montes, doña Jeannette Tapia, hizo presente que el precepto contempla que los tramos entre intersecciones no podrán exceder los 200 metros lineales, de manera de no dejar totalmente entregada al desarrollador del proyecto la forma de garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector.

La Honorable Senadora señora Aravena expresó que, a propósito de la temática en estudio, aparece de manifiesto, una vez más, la urgente necesidad de impulsar un análisis a fondo acerca de los instrumentos de planificación territorial, en cuanto a su elaboración y actualización.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 122.

Inciso segundo

Preceptúa que los planes reguladores comunales podrán establecer superficies prediales menores a las indicadas en el inciso anterior, en función de las características de las zonas o subzonas que el instrumento contemple.

La indicación número 123, de Su Excelencia el Presidente de la República, es para suprimirlo.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 123.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 121 bis, para reemplazar el artículo 55 por el 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.”.

- Puesta en votación la indicación número 121 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 56

Establece que en cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario solo podrán levantarse edificaciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La indicación número 124, de la Honorable Senadora señora Aravena, reemplaza la palabra “edificaciones” por “construcciones”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 124 fue retirada por su autora.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 123 bis, para reemplazar el artículo 56 por el siguiente:

“Artículo 56.- En cada uno de los sitios urbanizados de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a uno o más copropietarios solo podrán construirse edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas establecidas en el respectivo plan regulador comunal o, en el silencio de éste, con las que resulten de aplicar otras normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.”.

- Puesta en votación la indicación número 123 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 57

Prescribe que, tratándose de condominios tipo B, el porcentaje que le corresponderá a cada uno de los sitios, respecto del

potencial edificatorio remanente no utilizado de las normas urbanísticas del proyecto o del derivado de futuras normas que establezca el plan regulador, será en igual proporción al tamaño del sitio respectivo.

Cabe destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 124 bis, para reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo 57.- En aquellos condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal aplicable, especialmente en los condominios tipo B de sitios urbanizados, el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 58

Señala que los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el artículo 26.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 124 ter, para sustituir la palabra "sitios" por "sitios urbanizados".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 59

Inciso primero

Prescribe que todo condominio debe cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción del inciso cuarto del artículo 136, y que las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se

incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán solo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador, quedando los demás que resulten de la aplicación del mencionado artículo 70 como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.

La indicación número 125, de Su Excelencia el Presidente de la República, agrega después de la expresión “plan regulador” lo siguiente: “y aquellos necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de esta ley, respecto a la inclusión de una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público”.

La indicación número 126, de Su Excelencia el Presidente de la República, intercala a continuación de la frase “del mencionado artículo 70”, la frase “de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró las indicaciones números 125 y 126.

o o o o o

La indicación número 127, de Su Excelencia el Presidente de la República, incorpora después del inciso primero un inciso nuevo, del tenor que se indica:

“Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que solo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad solo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento. Lo dispuesto en este inciso no será aplicable tratándose de los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII de esta ley.”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 127.

o o o o o

Inciso segundo

Dispone que el terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario o las edificaciones colectivas deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de circulaciones de dominio común que no podrán tener una longitud mayor a 200 metros, las que deberán asegurar el tránsito y operación de vehículos de emergencia. El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

La indicación número 128, del Honorable Senador señor Sandoval, añade después de la expresión “vehículos de emergencia” la frase: “y de personas con discapacidad en silla de ruedas”.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, la indicación número 128 fue retirada por su autor.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 124 quáter, para reemplazar el artículo 59 por el siguiente:

“Artículo 59.- Todo condominio debe cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción del inciso cuarto del artículo 136. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporen al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán solo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador y los necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de esta ley. Las otras exigencias de urbanización establecidas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones, formarán parte de los bienes de dominio común.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público. Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, dicho acceso podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 200 metros de recorrido peatonal.

El diseño del conjunto y de las circulaciones interiores deberá asegurar el tránsito y operación expedita de vehículos de emergencia. El administrador será personalmente responsable de velar que esta condición se mantenga permanentemente. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de elementos que limiten las condiciones de seguridad del conjunto.

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

- Puesta en votación la indicación número 124 quáter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 124 quáter, en cuanto al inciso primero del artículo 59, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU,** explicó que tal norma contiene una remisión a diversas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siendo pertinente añadir a la misma el artículo 69 de ese cuerpo legal.

El referido artículo 69 establece que todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del plan regulador de la comuna.

Expresó que lo anterior tiene sentido, especialmente, en lo relativo a las copropiedades en sitios urbanizados que se emplacen en zonas de extensión urbana, ya que así, una vez aprobados, los planos pasarán a formar parte de tal instrumento de planificación, lo que cobrará mayor relevancia cuando contemplen la apertura de vías.

Doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes, acotó que la principal inquietud de Su Señoría es que los proyectos de los condominios tipo B de sitios urbanizados, una vez visados los planos, queden sin ejecutarse por mucho tiempo; entonces, como una herramienta disuasiva, el aludido artículo 69 permitiría que a esos casos se les considere como sitios eriazos, con la respectiva sobre tasa del impuesto territorial; además, los municipios tendrían facultades para ordenar los cierres, la limpieza, etc.

- Puesta en votación la modificación consignada, se aprobó por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Artículo 60

Prescribe lo siguiente:

“Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio, salvo que se trate de estacionamientos para personas con discapacidad, los que solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando éstos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422.

En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad a que se refiere el inciso anterior no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce exclusivo a otros copropietarios, asignación que finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados según se indica en el inciso anterior.

Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo cuando se trate de estacionamientos para personas con discapacidad.”.

Es menester hacer presente que, si bien el artículo no fue objeto de consulta a la Corte Suprema, esta última, por las consideraciones apuntadas en su Oficio Nº 25-2018 -de 30 de enero de 2018-, manifiesta su conformidad con la norma, especialmente por constituir un avance importante en la construcción de un país más inclusivo y respetuoso de los derechos fundamentales de todos sus ciudadanos.

El Honorable Senador señor Montes, a partir de lo dispuesto en el inciso tercero del precepto en análisis, expresó su preocupación acerca de la situación de los estacionamientos en los condominios de viviendas sociales, precisando que, a su juicio, todos ellos

debieran estar vinculados a una vivienda específica para evitar conflictos derivados de su enajenación.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, acotó que, junto con revisar la situación descrita, será pertinente estudiar lo que sucede, sobre este particular, en otro tipo de condominios.

La Honorable Senadora señora Aravena indicó que, en su concepto, lo que preceptúa el inciso primero del artículo en examen, en orden a que los condominios de viviendas sociales deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas, no es congruente con la realidad actual en que casi todas las familias poseen un vehículo y debieran tener acceso a un estacionamiento. Además, esto se traduce en problemas para los sectores aledaños que se ven copados de automóviles.

Por lo anterior, cree necesario volver a evaluar el número de estacionamientos en dichos condominios, especialmente considerando la tendencia sostenida de aumento del parque vehicular. Subrayó que debe legislarse pensando en el futuro.

El Honorable Senador señor Montes destacó que dicha norma se concibió para asegurar a tales condominios un piso mínimo en materia de estacionamientos. Añadió que, si bien lo ideal sería que hubiera uno por cada vivienda, en su momento, solo fue posible aprobar la disposición vigente.

Asimismo, subrayó que, sobre el particular, hay dos temas a tener en cuenta. Por un lado, la cantidad y, por otro, la propiedad. Acotó que, en algunos casos, particularmente en los condominios de viviendas sociales, los estacionamientos quedan como bienes comunes, lo que también es complejo. Por ello, para encontrar una solución adecuada, solicitó al Ejecutivo analizar la forma de abordar los dos temas referidos.

El señor Gonzalo Gazitúa resaltó que para el resto de los condominios rigen las normas de los respectivos planes reguladores.

El Honorable Senador señor Soria expresó que, en Iquique, prácticamente la totalidad de la población tiene vehículos y se han desarrollado fórmulas que permiten estacionar en términos armónicos en sus barrios, sin grandes inconvenientes.

Por otra parte, hizo ver la importancia de que, en uso de sus facultades, los parlamentarios propongan soluciones concretas a estos problemas para no depender siempre de lo que disponga el Ejecutivo.

El Honorable Senador señor Montes coincidió con lo planteado en cuanto a que tanto en esta materia, como en otras, hay que legislar pensando en el futuro, planificando el desarrollo de la ciudad hacia adelante. El problema es que en Chile solo se planifica dentro del perímetro urbano y, con el tiempo, se han aprobado disposiciones que han permitido construir en zonas rurales sin seguir patrones urbanísticos adecuados, por ejemplo, el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos.

El Honorable Senador señor Sandoval remarcó que debe planificarse correctamente la expansión urbana, con un horizonte mínimo de un par de décadas, implementando instrumentos idóneos.

El señor Gonzalo Gazitúa aseguró que existe la preocupación de mejorar lo relativo a los instrumentos de planificación territorial.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó si el Ejecutivo está pensando en presentar un proyecto que aborde la elaboración y actualización de dichos instrumentos.

El señor Gonzalo Gazitúa contestó que, efectivamente, existe esa inquietud, si bien no puede anticipar la fecha exacta en que se formulará una iniciativa en tal sentido.

El Honorable Senador señor Soria afirmó que se trata de una tarea que hay que acometer a la brevedad.

Con motivo de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, se presentaron las que se describen enseguida:

Inciso primero

“Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y sólo podrán enajenarse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio, salvo que se trate de estacionamientos para personas con discapacidad, los que solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a copropietarios, ocupantes o

arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando éstos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422.”.

La indicación número 128 bis, de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, reemplaza la frase “, salvo que se trate de estacionamientos para personas con discapacidad, los que solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a copropietarios,” por lo siguiente: “. Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios,”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso segundo

“En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad a que se refiere el inciso anterior no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce exclusivo a otros copropietarios, asignación que finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados según se indica en el inciso anterior.”.

La indicación número 128 ter, de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, elimina la palabra “exclusivo”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

Inciso tercero

“Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.”.

La indicación número 128 quáter, de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, agrega, a continuación del punto aparte, que pasa a ser punto seguido, la siguiente oración: “Con todo, en los condominios de viviendas

sociales, tales estacionamientos solo podrán enajenarse a copropietarios del condominio.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 61

Inciso primero

Dispone que tratándose de solicitudes ante la dirección de obras municipales, respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio, establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

La indicación número 129, de la Honorable Senadora señora Aravena, agrega después de la expresión “Ley General de Urbanismo y Construcciones” la locución “y ley de copropiedad”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria.

Artículo 64

Inciso primero

“Artículo 64.- Los condominios podrán ser subdivididos, debiendo darse cumplimiento en cada uno de los condominios resultantes a las normas urbanísticas que les fueren aplicables.”.

La indicación número 130, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo reemplaza por el siguiente:

“Artículo 64.- Las Direcciones de Obras Municipales podrán aprobar la subdivisión de condominios existentes, debiendo darse cumplimiento en cada uno de los condominios resultantes a las normas urbanísticas que les fueren aplicables.”.

Inciso segundo

Faculta a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el Título siguiente de esta ley.

La indicación número 131, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo suprime.

Inciso tercero

Preceptúa que, para tales efectos, los copropietarios podrán solicitar a la dirección de obras municipales la división del condominio.

La indicación número 132, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo elimina.

Inciso cuarto

Expresa que esta solicitud puede contener una propuesta de división del condominio, que consta de un plano suscrito por un profesional competente, y que esté aprobado por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

La indicación número 133, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo sustituye por el que sigue:

"La solicitud que presenten los copropietarios podrá contener una propuesta de subdivisión del condominio, que conste de un plano suscrito por un profesional competente y que esté aprobada por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.".

Inciso quinto

Dispone que el 10% de los copropietarios, alternativamente, puede solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de división. Esta propuesta, con su correspondiente plano, debe ser aprobada por el 75% de los derechos del condominio.

La indicación número 134, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo reemplaza por el siguiente:

“El 10% de los copropietarios, alternativamente, podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales que elabore una propuesta de subdivisión. Esta propuesta, con su correspondiente plano, deberá ser aprobada por el 75% de los derechos del condominio.”.

Inciso sexto

Establece que la municipalidad, por propia iniciativa, podrá proponerle a los condominios de viviendas sociales un plano de división que facilite una mejor administración. Esta propuesta será elaborada por la dirección de obras municipales y requerirá de la aprobación del 75% de los derechos del condominio.

La indicación número 135, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo sustituye por el que sigue:

“La Dirección de Obras Municipales, por propia iniciativa, podrá elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 75% de los derechos del condominio.”.

Inciso séptimo

Prescribe que para acreditar la mayoría establecida en este artículo bastará el acta de la asamblea suscrita por los copropietarios que reúnan el citado quórum legal o, en su defecto, el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los respectivos copropietarios, protocolizada ante notario.

La indicación número 136, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la expresión “la mayoría establecida” por “las mayorías establecidas”.

Inciso octavo

“El director de obras municipales, después de aprobadas las modificaciones por los copropietarios, dictará, si procediere, una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la división de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción.”.

La indicación número 137, de Su Excelencia el Presidente de la República, sustituye la expresión “El director” por “La

dirección”.

La indicación número 138, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la palabra “división” por “subdivisión”.

Inciso noveno

Preceptúa que las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

La indicación número 139, de Su Excelencia el Presidente de la República, agrega después de la palabra “condominios” la expresión “de viviendas sociales,”.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, expresó que en el artículo 46 quáter de la ley vigente se permite a las municipalidades subdividir solamente los condominios de viviendas sociales, mientras que el artículo 64 del proyecto busca que cualquier tipo de condominio pueda ser subdividido. Entonces, lo que se viene proponiendo es una restructuración de esta última norma, con el fin de sistematizarla y aclarar su sentido y alcance.

Por otro lado, y de modo de mantener la debida correspondencia con los acuerdos ya adoptados en el curso del debate, resaltó la conveniencia de reducir el quórum de “75%” a “66%” en cada uno de los incisos pertinentes del presente artículo.

El Honorable Senador señor Montes llamó la atención de que, en materia de subdivisión, ninguna de las fórmulas ha funcionado en la práctica. Sostuvo que, quizás, habría que pensar en otorgar un mandato más específico a las direcciones de obras municipales para que tengan la potestad de proponer la subdivisión respecto de condominios de gran tamaño. Esto, eventualmente, en el articulado transitorio.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, hizo presente la necesidad de aclarar, a propósito de la indicación número 134, que la misma se refiere a los copropietarios “de condominios de viviendas sociales”.

Finalmente, se sometieron a votación todas las indicaciones recaídas en este artículo, con los siguientes resultados:

- Puesta en votación la indicación número 130, fue aprobada, con enmiendas formales, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria.

- Puestas en votación las indicaciones números 131 y 132, fueron aprobadas, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria.

- Puesta en votación la indicación número 133, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria, reemplazando la expresión "75%" por "66%".

- Puesta en votación la indicación número 134, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria, intercalando, después de "copropietarios", la expresión "de condominios de viviendas sociales"; reemplazando la expresión "75%" por "66%", e introduciendo otras enmiendas formales.

- Puesta en votación la indicación número 135, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria, sustituyendo la expresión "75%" por "66%", e incorporando otras enmiendas formales.

- Puestas en votación las indicaciones números 136, 137 y 138, fueron aprobadas, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria.

- Puesta en votación la indicación número 139, fue aprobada, con una enmienda meramente formal, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria.

TÍTULO XII

DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la

signada con el número 139 bis, para reemplazar el epígrafe “DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES” por el siguiente: “DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 65

“Artículo 65.- Los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.”.

o o o o o

La indicación número 140, de Su Excelencia el Presidente de la República, incorpora después del inciso primero un inciso nuevo, del tenor que se señala:

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

El Honorable Senador señor Montes manifestó su preocupación por dejar entregada al reglamento la facultad de fijar dicha cantidad. En su concepto, resultaría adecuado mantener el máximo actual (150 unidades), sin perjuicio de estudiar eventuales excepciones.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, expresó que la indicación del Ejecutivo solo repone el inciso segundo del artículo 39 de la ley vigente, que el texto aprobado en general no contempla. Añadió que el número máximo de 150 unidades en condominios de viviendas sociales se consigna en el reglamento de la aludida ley.

Recordó, en todo caso, que el artículo 24 del proyecto en discusión prescribe que los condominios que cuenten con viviendas solo podrán tener un máximo de 200 unidades con tal destino,

salvo que existan subadministraciones, en los términos que precisa. Ahora bien, acotó, esto no aborda todo el problema del tamaño de los condominios de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Soria resaltó que no solo hay que ocuparse del número de unidades en los condominios de viviendas sociales, sino también de la superficie de cada una de estas últimas.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 140.

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 139 ter, para sustituir el artículo 65 por el siguiente:

“Artículo 65.- Los condominios de viviendas de interés público se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 66

Inciso primero

Prescribe que, para los efectos de este Título, 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 Nº 2.552, de 1979.

Inciso segundo

Dispone que el carácter de vivienda social será certificado por el director de obras municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores:

1) El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente artículo en la fecha de la solicitud del permiso.

2) El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La indicación número 141, de la Honorable Senadora señora Aravena, elimina en el número 1) descrito el vocablo “artículo”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Sandoval y Soria.

- Reabierto el debate de la indicación número 141, fue aprobada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, modificada de manera de subsumirla en el texto acogido a propósito de la indicación número 140 bis.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 140 bis, para reemplazar el artículo 66 por el siguiente:

“Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán condominios de viviendas de interés público, los siguientes:

1) 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.

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 Nº 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniere del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los decretos supremos N° 155, de 2001; N° 174, de 2006, y N° 49, de 2011, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren.

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 de acuerdo con los decretos leyes Nº 1.088, de 1975, y Nº 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común.

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.”.

- Puesta en votación la indicación número 140 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

Artículo 67

Dispone que los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes Nºs 1.088, de 1975, y Nº 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común, se considerarán como condominios de viviendas sociales para todos los efectos.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 141 bis, para reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 67.- La condición de condominio de viviendas de interés público se acreditará de las siguientes formas:

1) Con la declaración de condominio de interés público, que será sancionada mediante resolución del Ministro de Vivienda y

Urbanismo, cuando se verifiquen las circunstancias señaladas en el numeral 1) del artículo precedente. Dicha declaración podrá efectuarse por iniciativa del Ministerio de Vivienda o Urbanismo o a solicitud de la comunidad de copropietarios, la municipalidad o el gobierno regional respectivo.

2) Con el certificado de condominio de vivienda social, que será extendido por el director de obras municipales respectivo, cuando se constate alguna de las siguientes condiciones:

a. Que el condominio está compuesto mayoritariamente por viviendas económicas de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no excede en más de un 30% al señalado en el decreto ley Nº 2.552, de 1979, para lo cual se considerará conjuntamente:

i. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

ii. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b. Condominios que hayan contado con financiamiento proveniente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de planes o programas dirigidos a promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional, en cuyo caso el director de obras municipal deberá tener una copia del documento oficial que sanciona el otorgamiento del financiamiento ministerial.

c. Condominios preexistentes a la vigencia de esta ley que hayan sido calificados como vivienda social, pero no cuenten con la certificación de la dirección de obras municipales respectiva; en este caso, el director de obras podrá certificar dicha condición basado en cualquier documento oficial donde se acrediten las circunstancias descritas en el inciso segundo del artículo precedente.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 68

Inciso primero

Establece 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

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 141 ter, para reemplazar la expresión “condominios de viviendas sociales” por “condominios de viviendas de interés público”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso segundo

Señala, en ocho letras, los objetos a los que solo podrán ser asignados los recursos de que se trata. Dichos literales, en lo pertinente, son del siguiente tenor:

Letra a)

“a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio.”.

La indicación número 142, del Honorable Senador señor Letelier, agrega en la letra a), después del vocablo “condominio”, la siguiente frase: “especialmente el pago de servicios de iluminación que garanticen la seguridad del lugar del que se trata”.

El Honorable Senador señor Montes estimó más adecuado referirse al pago de servicios básicos, en términos amplios, y no restringir el punto solo a la iluminación.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó la relevancia de que, en esta materia, los distintos municipios apliquen criterios similares, a pesar de sus propias realidades. En todo caso, añadió, hay que tener presente que, aunque se les otorgue una facultad para destinar recursos, igualmente la ciudadanía lo exigirá, cuestión que le inquieta.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió en que estas potestades, en los hechos, se transforman en deberes, y el problema es que no siempre se asignan más recursos a los municipios.

El Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del MINVU, señor Salvador Ferrer, expresó que la indicación se refiere al pago de servicios, materia que, en rigor, no aborda la letra a) de que se trata, ni, en principio, las demás que contiene el inciso segundo.

Remarcó que el artículo otorga una facultad a los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización, lo que implica que podrán acometer estas tareas, en la medida de sus posibilidades.

La Honorable Senadora señora Aravena consideró prudente que la norma otorgue una facultad en los términos descritos, sin que esto constituya una obligación, atendido que muchas municipalidades cuentan con presupuestos limitados.

El Honorable Senador señor Navarro consultó por qué si el servicio eléctrico, en la vía pública, es financiado por los municipios, éstos no deben hacerlo también en los condominios de viviendas sociales.

El señor Salvador Ferrer aclaró que, históricamente, las municipalidades no han podido financiar gastos en bienes privados. En el caso en análisis, se trata de condominios de viviendas sociales, pero la propiedad del suelo es privada, aun cuando no cuenten con cierres perimetrales. Otra es la situación que se da cuando se destinan recursos respecto de bienes nacionales de uso público, como las calles. La distinción, pues, está dada por la propiedad del suelo.

El Honorable Senador señor Montes precisó que, si bien los condominios en análisis pueden ser beneficiarios de programas sociales, ello no les quita la calidad de propiedad privada.

Por otro lado, expresó que lo adecuado sería que la decisión de los gobiernos regionales, las municipalidades y los Serviu, en orden a entregar los fondos de que se trata, se refiera a un período limitado de tiempo, asociado a programas destinados al efecto, y no tenga un carácter permanente.

Finalmente, propuso abordar la facultad de otorgar recursos para el pago de servicios básicos en la letra f) del inciso segundo, ya que, por la materia que ésta trata, resulta más pertinente.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Nicolás Gálvez, expresó que, si bien concuerda con la propuesta anterior, ella no necesariamente contempla lo relativo a garantizar la seguridad en el condominio.

El Honorable Senador señor Navarro, sobre ese particular, destacó que la principal demanda ciudadana es contar con mayor seguridad, por lo que es necesario incorporar este aspecto en la normativa en estudio.

El Honorable Senador señor Montes sugirió consultar la potestad de destinar recursos para mejorar la seguridad de los habitantes del condominio en la letra a) del inciso segundo.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió con la pertinencia de contemplar lo relativo a la seguridad en dicha letra.

- Posteriormente, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, adoptó los siguientes acuerdos:

1) Rechazar la indicación número 142.

2) Modificar las letras a) y f) del inciso segundo del artículo 68, en los términos consignados en el debate precedente.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 141 quáter, para sustituir en la letra a) la expresión “En los bienes de dominio común,” por la frase “En la reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común,”.

- Puesta en votación la indicación número 141 quáter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Letra d)

“d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 142 bis, para intercalar después de “servicios básicos” la frase “, dentro de los deslindes del condominio,”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Letra g)

"g) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 9) del inciso tercero del artículo 14.".

Cabe destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número142 ter, para reemplazar el guarismo "9" por "8".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

o o o o o

Cabe resaltar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 142 quáter, para agregar los siguientes literales i), j) y k):

"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.

j) En la demolición parcial o total, por causas que lo ameriten, cuando sean declarados en ruina según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

k) En programas de instalación, certificación y mantención de equipos de circulación vertical.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Inciso tercero

Dispone que, con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 142 quinquies, para reemplazarlo por el siguiente:

"Los programas y recursos a que hacen referencia las letras precedentes deberán ser invertidos prioritariamente en los condominios de viviendas sociales. Con el objeto de promover acciones integrales y armónicas, los condominios o sus sectores podrán optar a dichos programas y recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso quinto

Prescribe que, tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas -esto es, los que detalla previamente el artículo- bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.

La indicación número 143, de la Honorable Senadora señora Aravena, lo suprime.

La indicación número 144, del Honorable Senador señor Letelier, agrega la siguiente oración final: "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 nombrada.".

En primer término, se discutió la indicación número 143, respecto de la cual la Honorable Senadora señora Aravena explicó que elimina el inciso en cuestión con el propósito de fortalecer la organización permanente de los copropietarios de los condominios, y no

meramente circunstancial, por los beneficios que ello conlleva para la vida comunitaria.

El Honorable Senador señor Montes compartió lo planteado por la autora de la referida indicación.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que la posibilidad de postular a programas financiados con recursos fiscales solo con la firma de una proporción de los copropietarios puede ser una forma de incentivar, a la luz de los logros obtenidos, la participación y organización permanentes.

Los asesores del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señores Nicolás Gálvez y Gonzalo Gazitúa, señalaron que, a juicio del Ejecutivo, es importante mantener este inciso, porque, entre otras cosas, permite la implementación de muchos programas ministeriales que se hacen con condominios que no están organizados, a los cuales se les acompaña en su proceso de articulación.

El Honorable Senador señor Navarro compartió lo recién expresado.

El Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, señor Salvador Ferrer, subrayó que el porcentaje de condominios que, sin estar organizados, postula a estos programas fluctúa entre el 30% y el 40%, anualmente, lo que no es menor. Por ello, es conveniente conservar la norma en debate, eventualmente, en una disposición transitoria, lo que permitirá seguir, en forma paralela, fomentando la organización.

La Honorable Senadora señora Aravena destacó que la gran mayoría de los programas de fomento y de entrega de subsidios exigen que los postulantes estén organizados, cuestión que es importante respaldar. En esa línea, ve como una medida razonable que se opte por regular la materia en análisis en una disposición transitoria, con un rango limitado de tiempo.

El Honorable Senador señor Sandoval estimó adecuado abordar este asunto en un artículo transitorio, en base a los argumentos esgrimidos.

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que se requiere flexibilidad en este tema, porque las situaciones de los distintos condominios son muy diversas. Añadió que, en muchos casos, lo que permite fomentar la organización es, precisamente, llevar adelante un proyecto. En ese sentido, cree una buena solución tratar el punto en una norma de carácter transitorio.

Finalmente, **la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval**, estimó pertinente acoger la indicación número 143, enmendada en el sentido de suprimir el inciso de que se trata, pero consultar su contenido en una disposición transitoria que regule la materia, sin debilitar la organización permanente de los copropietarios de los condominios.

- Puesta en votación la indicación número 143, fue aprobada por unanimidad, votando los Honorables Senadores recién individualizados, modificada en el sentido descrito precedentemente.

Luego, al considerarse la indicación número 144 -oportunamente transcrita-, el Honorable Senador señor Montes manifestó que reitera una materia ya abordada por el proyecto, esto es, lo relacionado con la representación de los propietarios por parte de los arrendatarios, por lo que pareciera ser innecesaria.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, señaló que, toda vez que la propuesta de esta indicación ya está contenida en la normativa del proyecto, efectivamente puede entenderse que no resulta imprescindible acogerla.

- Sometida a votación la indicación número 144, fue rechazada, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Inciso séptimo

Expresa que la persona designada -para actuar provisionalmente como administrador en los condominios de viviendas sociales- deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo.

La indicación número 145, del Honorable Senador señor Sandoval, añade la siguiente oración final: “La designación del Administrador definitivo debe realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del Administrador Provisional.”.

El Honorable Senador señor Sandoval precisó que su propuesta apunta a dejar claramente establecido el lapso en que podrá contarse con un administrador provisional.

La Honorable Senadora señora Aravena estimó del todo pertinente la indicación en examen.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que, atendido que hay países, como México, en que se designan administradores provisionales por períodos prolongados de tiempo para hacer posible la articulación de la comunidad, quizás sería conveniente contemplar la factibilidad de alargar el referido plazo en casos excepcionales, eventualmente, en una disposición transitoria.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por unanimidad, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Cabe señalar que, como consecuencia de lo acordado respecto de la indicación número 145 bis, la oración propuesta por la indicación número 145 se contemplará en forma previa a la incorporada por aquélla.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 145 bis, para agregar la siguiente oración final en el inciso séptimo: “Sin perjuicio de lo anterior, para ejercer el cargo de administrador provisional no será necesario estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.”.

- Puesta en votación la indicación número 145 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Inciso noveno

Preceptúa que las municipalidades estarán facultadas para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 64. Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de tales actuaciones.

La indicación número 146, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo suprime.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, sostuvo que la indicación en análisis se fundamenta en que esta materia ya está regulada en el artículo 64 del proyecto.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Cabe señalar que, respecto de las indicaciones parlamentarias recaídas en el artículo 68, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, estuvo conteste en que no incursionan en lo relativo a la iniciativa exclusiva del Ejecutivo, toda vez que las facultades que se otorgan a los organismos públicos de que se trata ya se contemplan en el Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, y las indicaciones solo buscan precisar los objetos a que se podrán asignar los recursos en cuestión, sin implicar un aumento de los mismos. Lo anterior, además, teniendo en cuenta lo expresado, en su momento, por el Tribunal Constitucional, en orden a que la iniciativa exclusiva del Presidente en materia de ley constituye una excepción a la regla general, por lo que solo puede ser interpretada restrictivamente, planteamiento que fue respaldado por los representantes del Ejecutivo.

Artículo 69

Dispone que en el caso de condominios sociales que no cuenten con un reglamento de copropiedad inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo, sus copropietarios formalizarán un primer reglamento empleando los quórum señalados en el artículo 15.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU, comentó que se ha planteado al Ejecutivo que en este artículo sería pertinente especificar que el quórum para formalizar el primer reglamento en condominios de viviendas sociales sea del 50% de los derechos, asimilándolo al del nuevo artículo 3° transitorio; sin embargo, explicó que considera que el último precepto se refiere a un asunto distinto, cual es postular a los programas financiados con recursos fiscales a que se refiere el artículo 68, para lo que se exige la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.

Doña Jeannette Tapia, asesora del Senador señor Montes, apuntó que, según la ley vigente, los condominios de viviendas sociales aprueban sus reglamentos con el 50% de los respectivos derechos, razón por la que se les habilitó para postular a los programas financiados con recursos fiscales con igual quórum. Entonces, pudiendo postular, lo lógico es que con el mismo porcentaje de participación puedan emitir su reglamento -que corresponde a uno de los programas del citado artículo 68-.

Advirtió que, aun vinculándose con materias propias de asamblea extraordinaria de mayoría reforzada, el Senador señor Montes prefiere aceptar que aprueben sus reglamentos con el 50%, ya que, en su opinión, habría una especie de deuda histórica con los condominios construidos por los Serviu, por lo que, mediante los respectivos programas, la idea es facilitarles la formalización y no obstaculizarla.

En base a esto último, **el señor Gonzalo Gazitúa** sugirió establecer en el artículo 69 que el quórum exigido para la formalización del primer reglamento de condominios de viviendas sociales que no cuenten con uno, sea el correspondiente al número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.

El Honorable Senador señor Navarro concordó con este régimen especial para el primer reglamento y que las enmiendas posteriores se rijan por los quórum dependiendo de la materia que fija el cuadro del artículo 15.

- Puesta en votación la modificación consignada, se aprobó, con una enmienda formal, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

Artículo 70

"Artículo 70.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° del decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del director de obras municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del comité de administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del comité de administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios

del servicio de vivienda y urbanización o del gobierno regional, a costa del requirente.”.

En cuanto al inciso primero del artículo 70, **la señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional,** expresó que sería recomendable que la obligación de los municipios consistente en incorporar a los condominios de viviendas sociales de la comuna al registro de que se trata comprenda a todas las copropiedades acogidas a esta ley y que se emplacen en sus respectivos territorios.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU, señaló que correspondería evaluar los alcances de una exigencia de esa índole, puesto que se estaría obligando a la totalidad de las municipalidades de Chile a hacerse cargo de registrar todo tipo de condominios, de viviendas sociales o no, habitacionales o comerciales, etc., lo que implica una tarea de gran envergadura.

El Honorable Senador señor Navarro sostuvo que considerar solo a los condominios de viviendas sociales para efectos del mencionado registro municipal implica caer en una discriminación algo arbitraria; además, estimó que la única manera de proyectar las ciudades de manera adecuada parte por tener plena conciencia de todos los condominios existentes.

Agregó que es necesario que los municipios lleven a cabo un registro completo, pero que, igualmente, se cree o se destine una unidad en el MINVU para evaluar y trabajar esa información.

La Honorable Senadora señora Aravena acotó que le parece de toda lógica la sugerencia planteada; coincidió con Su Señoría y añadió que no es correcto que el municipio no registre a la totalidad de los condominios de la comuna.

Comentó que, en base a su experiencia en el área municipal, sería un gran aporte contar con los recursos pertinentes para desarrollar la tarea señalada.

Los representantes del MINVU consideraron que no sería pertinente que, mediante una modificación de redacción de este artículo, se imponga a los municipios una obligación cuyo alcance es mucho más amplio que el contemplado en la ley vigente o el previsto en el texto aprobado en general. Además, se requiere de un análisis detallado sobre su impacto financiero y acerca de la pertinencia de exigir esta función a los entes locales.

Asimismo, hicieron presente que una parte importante de los antecedentes señalados en el artículo 70 corresponde a información disponible en las respectivas direcciones de obras y que, en un futuro cercano, debiera encontrarse, también, en la plataforma digital “DOM en línea”.

La Honorable Senadora señora Aravena sostuvo que lo manifestado le parece contradictorio, ya que si las mencionadas direcciones están obligadas a recibir todas las carpetas vinculadas a edificaciones de la comuna respectiva, implica que ya cuentan con la información, por lo que enviar los antecedentes atingentes a condominios a algún registro no conllevaría un gran gasto.

A su vez, manifestó que con la totalidad de los antecedentes sobre copropiedades el municipio estaría en condiciones de realizar una mejor gestión.

Afirmó que habría sido muy positivo tener la opinión de las municipalidades sobre esta materia.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que lo expresado por Su Señoría confirma que la propuesta no versa sobre una mera modificación de redacción.

Igualmente, observó que el artículo 70 está ubicado dentro del Título XII, que trata sobre condominios de viviendas de interés público, por lo que no correspondería que una obligación que atañe a todo tipo de copropiedades se emplace en aquél.

Sin perjuicio de lo antedicho, no descartó que durante el segundo trámite constitucional se proceda a analizar la conveniencia de incorporar a todos los condominios de la comuna en el registro municipal, tomando en cuenta la opinión de los entes involucrados.

La Honorable Senadora señora Aravena solicitó a los representantes del MINVU no olvidar esta materia cuando el proyecto de ley sea debatido en la Cámara de Diputados.

El Honorable Senador señor Sandoval indicó que, a su modo de ver, debería ser el Ejecutivo quien evalúe la pertinencia de presentar una indicación que contenga lo propuesto, atendida la naturaleza del asunto.

En definitiva, y según los planteamientos consignados, se resolvió no innovar en la materia.

Artículo 71

Dispone que el reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración. El presidente del comité de administración deberá protocolizar estos documentos en una notaría, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° del decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva. 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 indicación número 147, del Honorable Senador señor Sandoval, agrega a continuación de la expresión “tres unidades tributarias mensuales” la locución “a beneficio municipal”.

- Esta indicación fue retirada por su autor, en virtud de lo debatido, oportunamente, sobre esta temática.

Artículo 73

“Artículo 73.- Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la dirección de obras municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto o el oficial de registro civil competente.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.”.

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 147 bis, para agregar el siguiente inciso final:

"Las actuaciones requeridas a notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros, por parte de condominios de viviendas sociales, deberán efectuarse en un plazo máximo de 30 días a contar de la respectiva solicitud.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Artículo 74

"Artículo 74.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque deberá establecer una subadministración.

En caso de que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.".

Inciso primero

La indicación número 148, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo sustituye por el que sigue:

"Artículo 74.- Serán aplicables a los condominios de viviendas sociales los artículos 23 y 24 de esta ley, referidos a las subadministraciones.".

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, hizo presente que la idea de la indicación es remitirse a los artículos 23 y 24 del proyecto, que ya contemplan normas en materia de subadministración, con criterios más flexibles.

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que, a su juicio, debe inducirse a que existan subadministraciones, especialmente, teniendo presente que, muchas veces, quienes manejan un conjunto habitacional tratan de evitar que haya organizaciones separadas.

- En virtud de los acuerdos adoptados por la Comisión, S.E. el Presidente de la República, mediante el correspondiente Mensaje, retiró la indicación número 148.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 147 ter, para reemplazar el artículo 74 por el siguiente:

"Artículo 74.- Serán aplicables a los condominios de viviendas de interés público los artículos 23 y 24 de esta ley, referidos a las subadministraciones.".

- Puesta en votación la indicación número 147 ter, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 76

Prescribe que en los condominios a que se refiere este Título -a saber, de viviendas sociales-, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

La indicación número 149, de Su Excelencia el Presidente de la República, intercala, a continuación de la expresión "conforme a lo establecido en el artículo 47," la frase "pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos.".

La indicación número 150, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la expresión "y a proporcionar" por la frase "Asimismo, deberá proporcionar".

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, señaló que la indicación número 149

surgió a petición del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con el fin de darle la mayor claridad posible a la norma.

- Puestas en votación estas indicaciones, fueron aprobadas, unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Artículo 78

Inciso primero

"Artículo 78.- Las municipalidades, a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales que deseen acogerse a las disposiciones contenidas en la presente ley y para proveer al buen funcionamiento de los mismos.".

La indicación número 151, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo sustituye por el que sigue:

"Artículo 78.- Las municipalidades, a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica o mediante convenios celebrados con otras instituciones, públicas o privadas, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales en el buen funcionamiento de los mismos, incluida la asesoría necesaria para el cobro judicial de los gastos comunes adeudados y para que conjuntos de vivienda construidos antes de la entrada en vigencia de esta ley, puedan acogerse a sus disposiciones.".

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, subrayó que la propuesta del Ejecutivo busca recoger planteamientos formulados durante la discusión en general del proyecto, aclarando que las municipalidades podrán celebrar convenios con otras instituciones para realizar las tareas de que se trata.

El Honorable Senador señor Montes expresó que resultaría conveniente que los municipios pudieran desarrollar estas labores a través de cualquiera de sus unidades, y no solo mediante la encargada de la asesoría jurídica, de manera de facilitar su actuación.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, sustituyendo la expresión "a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica" por "a través de sus unidades", e introduciendo dos enmiendas meramente formales.

Inciso segundo

Preceptúa que en los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

La indicación número 152, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo elimina.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

Artículo 79

“Artículo 79.- En los predios donde no existen viviendas y en los que originalmente contaron con una vivienda social o construida con subsidio del Estado podrá permitirse en un mismo predio, por una sola vez, la construcción de tres viviendas nuevas o hasta dos viviendas adicionales, calificadas como sociales o construidas con subsidio del Estado, y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Lo anterior, también será aplicable en zonas decretadas como “zonas afectadas por catástrofe”.”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 152 bis, para reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 79.- En los predios donde no existan viviendas y en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos provenientes de Operaciones Sitio, podrá permitirse en un mismo predio, por una sola vez, la construcción de hasta cuatro viviendas nuevas en caso de que no existieren en él edificaciones, o hasta tres viviendas adicionales si existiere en dicho predio una vivienda, las que deberán ser destinadas a su adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Con todo, tratándose de programas de densificación impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cantidad total de viviendas podrá alcanzar hasta 12 unidades, incluyéndose las existentes y las nuevas que se construyan, en la medida que la densidad neta del predio no supere las 220 viviendas por hectárea.

En los llamados que se efectúen para la construcción de estos condominios, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá eximir de requisitos técnicos y urbanísticos que establecen los programas habitacionales, para la aprobación de los proyectos respectivos.

Lo anterior, también será aplicable en zonas decretadas como “zonas afectadas por catástrofe”.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 80

“Artículo 80.- Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, comité de administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.”.

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 152 ter, para sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 80.- Los condominios de densificación predial no requerirán comité de administración ni administrador, y aquellos de hasta 4 viviendas, además, no necesitarán contar con fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán solo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.

A falta de reglamento de copropiedad, los condominios de densificación predial se regirán por el que se establezca en el reglamento de esta ley como reglamento tipo, sin necesidad de que éste se encuentre inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Artículo 81

Dispone que 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 indicación número 153, de la Honorable Senadora señora Aravena, reemplaza la palabra “concertadamente” por “conjuntamente”.

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, destacó que el artículo en análisis se aplica a los condominios de densificación predial, en que en un terreno hay tres viviendas.

Añadió que acoger la indicación obligaría a los copropietarios a actuar “conjuntamente” respecto de todas las materias de que se trata; en cambio, la voz “concertadamente” da mayor flexibilidad, puesto que permitirá ciertos acuerdos previos entre ellos acerca de este tipo de actuaciones, lo que es deseable en los condominios en cuestión.

El Honorable Senador señor Montes consultó si se ha aplicado la normativa vigente sobre condominios de densificación predial.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que esta regulación no es de aplicación masiva.

El Jefe del Departamento de Planificación y Normas Urbanas del MINVU, señor Jorge Alcaíno, acotó que esto ha operado en algunos casos, por ejemplo, en Valparaíso, luego de los grandes incendios producidos hace algunos años.

- Esta indicación fue retirada por su autora.

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, S.E. el Presidente de la República formuló la signada con el número 153 bis, para intercalar, a continuación del artículo 81, los siguientes Títulos XIII y XIV:

"TÍTULO XIII
DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

Artículo 82.- Créase el Registro Nacional de Administradores de Condominios, en adelante Registro Nacional, de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de administradores de condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

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.

Las personas naturales o jurídicas que se inscriban en el Registro Nacional serán responsables de que la prestación de servicios cumpla con todas las leyes, reglamentos, resoluciones y normas que les sean aplicables.

En el Registro Nacional se consignarán todos los antecedentes que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establezca en el reglamento para supervigilar el cumplimiento normativo por parte de quienes ejerzan la referida actividad, correspondiéndole a las secretarías regionales ministeriales conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores o subadministradores de condominios.

Artículo 84.- No podrán inscribirse en el Registro Nacional los administradores y subadministradores que hubieren sido condenados por alguno de los delitos contemplados en los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal.

Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción:

1. Acreditar licencia de enseñanza media.

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.

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.

Artículo 85.- La inscripción en el Registro Nacional se realizará por el interesado en la plataforma digital que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo disponga al efecto, el que deberá mantener el señalado registro actualizado, identificando los administradores y los condominios en que prestan servicios, las sanciones impuestas, así como las incorporaciones y retiro del Registro Nacional.

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.

TÍTULO XIV
DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES

Párrafo 1°
De las infracciones

Artículo 87.- Las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios, especialmente las contempladas en el artículo 20 de la presente ley, referido a las funciones de los administradores y subadministradores, serán conocidas por las respectivas secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderles a los administradores, las infracciones señaladas en el inciso primero se calificarán en gravísimas, graves, menos graves o leves, conforme al siguiente detalle:

1) Son infracciones gravísimas:

a) Actuar como administrador encontrándose afectado por alguna causal de inhabilidad o habiendo perdido alguno de los requisitos habilitantes para la inscripción en el Registro Nacional.

b) Proporcionar información falsa relativa al cumplimiento de los requisitos de inscripción.

c) Aportar datos o antecedentes falsos respecto de la administración del condominio, induciendo a error o impidiendo la correcta evaluación de la gestión por parte del comité de administración o de los copropietarios.

d) Ser condenado por sentencia ejecutoriada debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la administración de condominios.

e) Reincidir en la comisión de alguna infracción grave dentro de un período de tres años.

f) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley y que dicho incumplimiento hubiese causado daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte.

2) Son infracciones graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley, sin los efectos referidos en la letra f) del numeral precedente.

b) No dar cumplimiento a la obligación contemplada en el numeral 10) del artículo 20 de la presente ley.

c) Reincidir en la comisión de alguna infracción menos grave dentro de un período de dos años.

3) Son infracciones menos graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 3), 5), 7), 8) y 11) del artículo 20 de la presente ley.

b) Reincidir en la comisión de alguna infracción leve dentro de un período de dos años.

4) Son infracciones leves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 4), 6), 9), 12), 13) y 14) del artículo 20 de la presente ley.

b) Todas las demás transgresiones de la presente ley que no estén indicadas en la enumeración de los numerales anteriores.

Párrafo 2°
De las sanciones

Artículo 88.- La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes rangos:

a) Las infracciones gravísimas serán sancionadas con la eliminación del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión por uno a tres años del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

c) Las infracciones menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de 1 a 4 Unidades Tributarias Mensuales.

d) Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación por escrito.

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.

Párrafo 3°
De la reclamación y su procedimiento

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.

Artículo 91.- Recibida la reclamación, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo podrá, en atención al

contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio.

El procedimiento sancionatorio se iniciará mediante una resolución de la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, en la que deberán constar los cargos formulados en contra del presunto infractor, la que se le notificará por correo electrónico o carta certificada enviada al domicilio registrado en la plataforma del Registro Nacional de Administradores de Condominios, adjuntando los antecedentes en que se funda la reclamación.

La formulación de cargos deberá señalar una descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción, la norma eventualmente infringida y la disposición que establece la sanción asignada a la infracción.

El presunto infractor tendrá un plazo de diez días hábiles para presentar sus descargos, contados desde la notificación.

Con todo, si el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo toma conocimiento de que mediante sentencia firme y ejecutoriada se ha determinado la responsabilidad civil o penal de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en esta ley en un condominio ubicado en su respectiva región, dicha autoridad podrá iniciar de oficio un procedimiento sancionatorio, de conformidad con lo dispuesto en los incisos anteriores.

Artículo 92.- Recibidos los descargos o transcurrido el plazo establecido para ello, la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo examinará el mérito de los antecedentes y, en caso de ser necesario, ordenará la realización de diligencias destinadas a determinar si hubo incumplimiento por parte del administrador o subadministrador de sus obligaciones y los efectos de dicho incumplimiento, con el objeto de determinar la sanción aplicable.

Artículo 93.- La resolución que resuelva la reclamación deberá dictarse dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a aquel en que se haya evacuado la última diligencia ordenada.

Artículo 94.- Frente a la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo que aplique una sanción, procederá el recurso de reposición que se deberá interponer dentro del plazo de cinco días hábiles ante la entidad que dictó el acto que se impugna; en subsidio, podrá interponerse el recurso jerárquico para ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

Rechazado total o parcialmente el recurso de reposición, se elevará el expediente al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, si junto con éste se hubiere interpuesto subsidiariamente recurso jerárquico. Cuando no se deduzca reposición, el recurso jerárquico se interpondrá ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, dentro de los cinco días siguientes a su notificación.

Artículo 95.- Interpuesta una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo respectiva, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador o subadministrador ante el juzgado de policía local o ante la respectiva municipalidad.

Artículo 96.- Las reclamaciones en contra del administrador o subadministrador prescribirán en el plazo de dos años contados desde la acción u omisión reclamada.”.

- Puesta en votación la indicación número 153 bis, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

Artículo 82

“Artículo 82.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo le corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios.”.

La indicación número 154, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo sustituye por el que sigue:

“Artículo 82.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.”.

o o o o o

La indicación número 155, de Su Excelencia el Presidente de la República, añade un inciso nuevo, del tenor que se indica:

“Asimismo, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras, relacionadas con el certificado que declare un condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, la modificación de tal certificado, el cambio de destino de unidades o la ejecución de obras en un condominio. Tales reclamaciones se regirán por el mismo procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras.”.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 156, de Su Excelencia el Presidente de la República, incorpora a continuación el siguiente inciso, nuevo:

“No le corresponderá a las referidas Secretarías Regionales Ministeriales pronunciarse sobre la validez o nulidad de las disposiciones de los reglamentos de copropiedad ni resolver los conflictos que se susciten respecto a los acuerdos de la asamblea o las decisiones que adopte el Comité de Administración o el Administrador. Lo anterior, conforme a lo establecido en el artículo 10 y en el Título VIII de la presente ley.”.

o o o o o

El asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, expresó que en estas indicaciones se recoge cierta orgánica pública relacionada con los condominios.

En primer lugar, la indicación número 154 permite al MINVU, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir instrucciones para la aplicación de la ley y su reglamento, pero sin restringirlo a determinadas materias, como ocurre en la ley vigente y el texto aprobado en general.

En la indicación número 155, prosiguió, se establecen facultades desconcentradas de supervigilancia para las SEREMIS, respecto de ciertos asuntos relativos a la copropiedad inmobiliaria.

Por último, añadió que la indicación número 156 aclara que las aludidas secretarías no deben invadir atribuciones que este proyecto otorga a otros órganos.

El Honorable Senador señor Montes respaldó las indicaciones números 154 y 155, pero, en cuanto a la indicación número 156, sostuvo que no le encontraba sentido práctico, dado que el mecanismo actual no está funcionando y, por eso, se ha planteado la necesidad de que exista una superintendencia o alguna estructura similar que asuma la fiscalización y coordinación en el ámbito de los condominios y vele por la resolución de los conflictos que se dan en su interior.

El Honorable Senador señor Sandoval reiteró la importancia de crear la nueva orgánica a la que aludió el Senador señor Montes, a fin de que se haga cargo, de manera cabal, del tema de los condominios, especialmente, considerando que las SEREMIS desarrollan una gran cantidad de tareas, lo que dificulta que puedan asumir nuevas funciones.

La Honorable Senadora señora Aravena respaldó los planteamientos de los Senadores señores Montes y Sandoval.

- Posteriormente, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, adoptó los siguientes acuerdos:

1) Aprobar las indicaciones números 154 y 155, con enmiendas formales.

2) Rechazar la indicación número 156.

Reabierto el debate en cuanto a la indicación número 154, los representantes del MINVU consideraron que debiera enmendarse la norma de que se trata, eliminando la mención a la División de Desarrollo Urbano, con el objeto de permitir que tanto esa como otras divisiones o unidades ministeriales puedan impartir instrucciones en el ámbito de sus competencias, como la División de Política Habitacional, la División Jurídica u otra unidad relacionada con el régimen de copropiedad inmobiliaria.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que esta medida se vincula con la solicitud de los miembros de la Comisión de crear alguna institucionalidad al interior del Ministerio encargada de las copropiedades inmobiliarias.

Apuntó que el artículo 1° bis de la ley vigente faculta a la División de Desarrollo Urbano (DDU) para impartir circulares en

materia de copropiedad, acotándolo a tres temas específicos propios de ella, como son las autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios. Sin embargo, en el texto contenido en la indicación número 154 se consideró que el MINVU instruyera sobre la aplicación de toda la ley y su reglamento, por lo tanto, no correspondería que se circunscriba solo a la DDU, sino que se permita que otras, como la División de Política Habitacional, se pronuncie, por ejemplo, sobre los subsidios de mejoramiento de condominios.

Además, solicitó dejar expresa constancia y resaltar en la historia de la ley lo relativo a la posibilidad de que otras unidades ministeriales con competencias relacionadas con el régimen de copropiedad inmobiliaria estén facultadas para impartir instrucciones en cuanto a la aplicación de la normativa en debate, de manera de mostrar una clara señal de que el MINVU está trabajando en la creación de una secretaría ejecutiva sobre el ramo.

La Honorable Senadora señora Aravena estuvo en total acuerdo con el planteamiento del Ejecutivo, ya que corresponde a un gran avance en la institucionalidad que se viene creando.

- Sometida a votación la enmienda descrita, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval.

o o o o o

La indicación número 157, de Su Excelencia el Presidente de la República, introduce después del artículo 82 el siguiente artículo, nuevo:

“Artículo…- Derógase la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, con enmiendas formales.

o o o o o

Artículo 83

Inciso primero

“Artículo 83.- La presente ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidos a la ley N° 6.071, sobre propiedad horizontal, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo Nº 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes artículos los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.”.

La indicación número 158, de Su Excelencia el Presidente de la República, lo sustituye por el que sigue:

“Artículo 83.- La presente ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 19.537, salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 49 de esta última ley, sus copropietarios hayan acordado continuar aplicando las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio y a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes. Asimismo, se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, con una enmienda de carácter referencial.

Inciso tercero

Consigna que las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones en los términos previstos en artículo 23, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme a lo establecido en el artículo 15. Para estos efectos, la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la dirección de obras municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

La indicación número 159, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la frase “previstos en artículo 23,

respectivamente” por “previstos en los artículos 23 y 24”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, con una enmienda formal.

Artículo 84

“Artículo 84.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.”.

La indicación número 160, de Su Excelencia el Presidente de la República, es para sustituirlo por el que sigue:

“Artículo 84.- La presente ley se aplicará, desde su publicación, a las comunidades de copropietarios acogidas a la ley N° 19.537, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, con una enmienda de carácter referencial.

Artículo 85

Prescribe que las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por el artículo anterior se entenderán realizadas a las de esta ley, y aquellas efectuadas a las “juntas de vigilancia” a los “comités de administración”.

La indicación número 161, de Su Excelencia el Presidente de la República, reemplaza la expresión “artículo anterior” por “artículo 83”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, con enmiendas formales.

Cabe señalar que, como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Comisión, la referencia al “artículo 83” debe entenderse hecha al “artículo 98”.

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 161 bis, para agregar el siguiente artículo:

"Artículo ….- Las disposiciones de la presente ley serán aplicables a todos los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, conforme a lo establecido en el artículo 48, aun cuando sus unidades no fueren transferidas a terceros.

Si todas las unidades permanecen bajo el dominio de la persona natural o jurídica propietaria del condominio o si el número de copropietarios es inferior a tres, las funciones encomendadas por esta ley al comité de administración y a su presidente deberán ser asumidas por el propietario del condominio o por el copropietario que tenga la mayor proporción de derechos en éste. En ambos casos, no será necesario que las materias referidas en el artículo 15 sean acordadas por la asamblea de copropietarios, pero las decisiones que dicho propietario adopte al respecto deberán constar en un libro de actas y, si la naturaleza de la decisión adoptada lo requiere, el acta deberá reducirse a escritura pública.

Lo señalado en el inciso precedente no obsta a la designación de un administrador del condominio, con las mismas funciones y responsabilidades establecidas en esta ley.

Asimismo, 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.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

Reabierto el debate respecto de la indicación número 161 bis, en cuanto al inciso final del artículo propuesto, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor del MINVU,** sugirió agregar, luego de "Asimismo," la siguiente frase: "cuando el porcentaje de derechos enajenados en el condominio sea inferior al 33%,", de manera de resguardar los derechos de los residentes en todo momento.

- Sometida a votación la modificación propuesta, se aprobó por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Navarro y Sandoval.

o o o o o

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero

"Artículo primero.- 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 nacido 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 promulgación de esta ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 161 ter, para sustituir "promulgación de esta ley" por "publicación de la presente ley".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

Artículo segundo

"Artículo segundo.- Los administradores que se desempeñen de manera remunerada y no cuenten con la capacitación establecida en el numeral 1) del artículo 19 deberán capacitarse dentro de los doce meses siguientes a la entrada en vigencia de esta ley. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo.".

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 161 quáter, para reemplazar la expresión "entrada

en vigencia de esta ley” por la frase “publicación del reglamento de la presente ley”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con enmiendas formales.

o o o o o

Cabe destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 161 quinquies, para agregar los siguientes artículos 3°, 4° y 5° transitorios:

“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.

Artículo 4°.- Los planes de emergencia, incluidos en éstos los planes de evacuación, señalados en el artículo 40 de esta ley y en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán ser elaborados y actualizados conforme a la Norma Técnica que para dicho efecto oficialice el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 5°.- El reglamento de la ley y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la presente ley y deberán ser sometidos a consulta pública, por un plazo no inferior a 30 días.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

o o o o o

Es preciso destacar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, S.E. el Presidente de la República formuló la signada con el número 161 sexies, para incorporar el siguiente artículo transitorio:

"Artículo ….- El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley, durante el primer año presupuestario de vigencia, se financiará con cargo al Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, en lo que faltare, con cargo a los recursos de la partida presupuestaria Tesoro Público de la Ley de Presupuestos del Sector Público.".

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, con una enmienda formal.

o o o o o

o o o o o

Cabe resaltar que, con ocasión de la apertura de un nuevo plazo de indicaciones, los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, formularon la signada con el número 161 septies, para incorporar el siguiente ARTÍCULO:

"ARTÍCULO….- Modifícase la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente manera:

1) Reemplázase, en el inciso séptimo del artículo 18, la frase "y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda," por ", del revisor del proyecto de cálculo estructural y del profesional a cargo de la elaboración del plan de emergencia, cuando corresponda,".

2) Agrégase, en la letra g) del artículo 105, a continuación de la expresión "salubridad,", lo siguiente: "seguridad,".".

Es pertinente señalar que el aludido inciso séptimo del artículo 18 dispone que el propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura, del profesional que realizó el proyecto de cálculo estructural, del profesional a cargo de la obra, de los profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, así como del inspector técnico de obra (ITO), del revisor

independiente de obras de construcción y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a esta ley. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad y la información que se entregue al comprador se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

Por su parte, el referido artículo 105 prescribe que el diseño de las obras de urbanización y edificación deberá cumplir con los standard que establezca la Ordenanza General en lo relativo a lo que señala en nueve literales. En lo que interesa, la letra g) es del siguiente tenor:

“g) Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación;”.

- Puesta en votación la indicación número 161 septies, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval.

o o o o o

o o o o o

La indicación número 162, de Su Excelencia el Presidente de la República, agrega el siguiente ARTÍCULO SEGUNDO, nuevo:

“ARTÍCULO SEGUNDO: Modifícase el decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la siguiente forma:

1) Reemplázase, en el inciso cuarto del artículo 142 y en el inciso tercero del artículo 144, la frase “plan de evacuación” por “plan de emergencia”.

2) Reemplázase en el inciso tercero del artículo 144 la palabra “señalética” por “señalización”.”.

Es pertinente señalar que el aludido inciso cuarto del artículo 142 dispone que los Cuerpos de Bomberos, después de recibidas las obras, estarán facultados para inspeccionar las condiciones generales de seguridad, las de seguridad contra incendio y el funcionamiento de las

instalaciones de emergencia de los edificios. Si se constatare que no se cumplen las condiciones de seguridad previstas en el plan de evacuación, el comandante del Cuerpo de Bomberos respectivo dará cuenta por escrito del resultado de la inspección al director de obras municipales, a fin de que se adopten las medidas establecidas en el artículo 20 de esta ley (LGUC).

Por su parte, el referido inciso tercero del artículo 144 prescribe que conjuntamente con la solicitud de recepción de las edificaciones cuya carga de ocupación sea igual o superior a 100 personas, destinadas a edificaciones colectivas, equipamientos y actividades productivas, se deberá adjuntar copia del plan de evacuación ingresado al Cuerpo de Bomberos respectivo. Dicho plan incluirá las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendio y de funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios en lo relativo a la señalética implementada para las vías de evacuación, así como un plano que incluya dichas vías, la indicación de los grifos, red seca, red inerte, red húmeda, accesos, sistemas de alumbrado, calefacción, los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación, y otros antecedentes que sea útil conocer en caso de emergencia.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes y Sandoval, con enmiendas formales.

o o o o o

\- - -

MODIFICACIONES

En conformidad a los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros las siguientes modificaciones al proyecto de ley aprobado en general por el Honorable Senado:

o o o o o

Anteponer un artículo, nuevo, del tenor que se transcribe:

“ARTÍCULO PRIMERO.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria:”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 1).

o o o o o

TÍTULO I

Párrafo 1°

Reemplazar el epígrafe por el siguiente:

“De la naturaleza jurídica y clasificación de los condominios”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 1 bis).

Artículo 1°

Sustituirlo por el que se señala enseguida:

“Artículo 1°.- El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.

A. Bienes que configuran un condominio.

Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se denominan condominios y corresponden a edificaciones y/o terrenos en los que coexisten:

a) Bienes de dominio exclusivo, correspondientes a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.

b) Bienes de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, permitiendo el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan las unidades, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades.

B. Emplazamiento de los condominios.

Los condominios pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En ambos casos se requerirá, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta ley para la constitución del régimen de copropiedad.

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.

C. Tipos de condominios.

Se distinguen dos tipos de condominios, según si se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades edificadas en un terreno común, o bien, sobre los sitios en que se divide un predio:

a) Condominio Tipo A o Condominio de unidades en terreno común: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades que forman parte de una o más edificaciones, existentes o con permiso de edificación otorgado, emplazadas en un terreno de dominio común.

b) Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, estén edificados o no, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. 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, ya sea mediante obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública u obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

D. Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas.

En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, sea que se emplacen en el mismo terreno de un condominio tipo A o en sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B, el reglamento de copropiedad podrá establecer los

derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.

Lo anterior puede implicar la constitución de una o más subadministraciones y/o la posibilidad de que cada sector o edificación colectiva convoque a sus propias asambleas de copropietarios, con el objeto de adoptar decisiones respecto de los bienes comunes que forman parte del mismo. Con todo, los propietarios de un determinado sector o edificación colectiva no estarán facultados para aprobar modificaciones que pudieren afectar los derechos de los otros propietarios que forman parte del condominio, especialmente cuando se trata de proyectos que se ejecutan en un terreno de dominio común y bajo un único permiso de edificación que contempla recepciones parciales.

En caso de que el propietario primer vendedor titular del permiso sea quien requiera modificar el proyecto, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 61 de esta ley y no podrá modificar los derechos correspondientes a quienes han adquirido unidades en el condominio, tanto en sus bienes de dominio exclusivo como en los bienes de dominio común ya recibidos y que han pasado a formar parte del patrimonio de los adquirentes.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 1 ter).

Artículo 2°

Número 1)

Sustituirlo por el siguiente:

“1) Condominios: las edificaciones y/o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 7 bis).

Número 3)

Letra c)

Reemplazarla por la que se expresa a continuación:

“c) Los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 15 bis).

Número 5)

Reemplazar la expresión “Asamblea de Copropietarios y cuyos miembros” por “asamblea de copropietarios, cuyos miembros”, y sustituir la frase “de esta ley” por “de la presente ley”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 17).

Número 7)

- Reemplazar “Subadministración:” por “Subadministrador:” y suprimir el vocablo “éste”.

(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

- Agregar a continuación del punto final, que pasa a ser punto seguido, la siguiente oración: “El subadministrador deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 18 bis).

Número 8)

Sustituirlo por el siguiente:

“8) Obligación económica: todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 18 ter).

Número 9)

Letra a)

Eliminar la locución “indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo y las”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 19 bis).

Letra b)

Reemplazar la expresión “elementos de emergencia y seguridad, y otros análogos.” por la frase “elementos de emergencia y seguridad; primas de seguros, y otros análogos.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 19 ter).

Número 11)

Intercalar entre el vocablo “urgentes” y la frase “e imprevistos”, la expresión “, extraordinarios”, e incorporar a continuación del punto final (.), que pasa a ser coma (,), el siguiente texto: “incluyendo las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo del personal contratado.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 20 bis).

o o o o o

Intercalar el siguiente numeral 12), nuevo:

“12) Fondo operacional inicial: monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 20 ter).

o o o o o

Número 12)

Pasa a ser número 13), sin enmiendas.

o o o o o

Agregar el siguiente numeral 14), nuevo:

“14) Sitio urbanizado: 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, las que podrán corresponder a obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, o bien, a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, las que serán exigibles y deberán ser ejecutadas conforme a los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 20 quáter).

o o o o o

Artículo 3°

Inciso segundo

Reemplazar la expresión “la respectiva unidad” por “dicha unidad”.

(Adecuación formal).

Artículo 4°

o o o o o

Intercalar el siguiente inciso segundo, nuevo:

“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.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 21 bis).

o o o o o

Inciso segundo

Pasa a ser inciso tercero, sin enmiendas.

Artículo 5°

Inciso primero

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 5°.- Todo copropietario deberá incorporarse en el registro de copropietarios a que se refiere el artículo 9° y estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. Con el objeto de facilitar la comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios, estos últimos deberán consignar sus correos electrónicos y sus respectivos domicilios en el registro de copropietarios.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 21 ter).

Artículo 6°

Inciso primero

Intercalar, a continuación de la palabra “condominio”, la expresión “y/o sector o edificio en que se emplace su unidad”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 23 bis).

Inciso segundo

Sustituirlo por el que sigue:

“El deber al que se refiere el inciso precedente seguirá siempre al dueño de cada unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2.481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para repetir contra su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.”.

(Unanimidad 3x0 y 4x0. Indicación número 25).

o o o o o

Agregar los siguientes incisos tercero y cuarto, nuevos:

“El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.

El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 27 bis).

o o o o o

o o o o o

Introducir el siguiente inciso final, nuevo:

“El cobro de las obligaciones económicas a las que alude el inciso primero de este artículo se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 28).

o o o o o

Artículo 7°

Inciso primero

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 7°.- Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas del condominio dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, los que no podrán ser superiores al 50% del interés corriente bancario.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 29 bis).

Inciso segundo

Sustituir la expresión “los gastos comunes correspondientes a dicha unidad” por “las obligaciones económicas referidas a dicha unidad”, y la frase “sus comuneros en la unidad” por “sus comuneros en la misma”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 30 bis).

Artículo 8°

Inciso primero

Encabezamiento

Intercalar, luego de “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 siguiente texto: “el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación,”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 39).

Letra b)

Agregar a continuación del punto aparte, que pasa a ser punto seguido, lo siguiente: “El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente

tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 30 ter).

Letra c)

Reemplazar la expresión “Dejar establecido” por la palabra “Establecer”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 30 quáter).

Letra d)

Agregar la siguiente frase final, pasando el punto aparte (.) a ser coma (,): “fijando además el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 30 quinquies).

Letra e)

Reemplazar los guarismos “8)” por “9)” y “43” por “36”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 32).

Letra g)

Añadir la siguiente frase final, antes del punto aparte: “y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 32 bis).

o o o o o

Intercalar el siguiente literal j), nuevo:

"j) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad.".

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 32 ter).

o o o o o

Letra j)

Pasa a ser letra k), sin enmiendas.

Inciso segundo

Reemplazar la frase "Este reglamento deberá" por "Este reglamento y sus modificaciones deberán".

(Unanimidad 4x0. Indicación número 33).

Artículo 9°

Inciso primero

Sustituir la frase "deberá ser reducido a escritura pública e inscrito" por "deberá constar en escritura pública e inscribirse".

(Unanimidad 4x0. Indicación número 34).

Inciso segundo

Agregar después de la expresión "asamblea de copropietarios", la siguiente: ", al administrador".

(Unanimidad 4x0. Indicación número 35).

Inciso tercero

- Sustituir la expresión “digital o material” por “digital y material”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 36).

- Agregar la siguiente frase final, pasando el punto aparte (.) a ser coma (,): “debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 36 bis).

Inciso cuarto

Reemplazar la frase “acta del funcionamiento” por “acta de las condiciones y estado de funcionamiento”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 37 bis).

Inciso quinto

Encabezamiento

Intercalar, a continuación de la frase “al primer administrador”, la expresión “, en soporte digital y material,”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 37 ter).

Número 1)

Agregar después de la palabra “conjunto” la voz “de”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 38).

Número 2)

Reemplazarlo por el siguiente:

“2) Copia auténtica del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y del respectivo plano, referidos en los artículos 48 y 49 de esta ley.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 38 bis).

o o o o o

Agregar el siguiente número 6), nuevo:

“6) Registro de copropietarios.”.

(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

o o o o o

Inciso sexto

Sustituirlo por el siguiente:

“Los documentos del condominio 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. Concluido su mandato deberá hacer entrega de todos los documentos a quien le suceda en el cargo.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 38 ter).

Inciso séptimo

Reemplazarlo por el siguiente:

“Una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el primer administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria. En esta asamblea el primer administrador rendirá cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado de:

a) Las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes a la fecha en que se realiza la asamblea.

b) Las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha.

c) El pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal del condominio.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 38 quáter).

o o o o o

Agregar el siguiente inciso final, nuevo:

“En esa misma asamblea, los copropietarios deberán adoptar acuerdos sobre:

a) La mantención, modificación o sustitución del reglamento a que se refiere este artículo.

b) La ratificación del plan de emergencia a que alude el artículo 40.

c) La ratificación en el cargo o reemplazo del administrador.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 39 bis).

o o o o o

Artículo 10

Inciso primero

Sustituir la frase “disposiciones legales, al reglamento de esta ley” por “normas legales y al reglamento de esta ley”.

(Adecuación formal).

Inciso segundo

Incluir, a continuación de la palabra “firme”, la expresión “y ejecutoriada”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 41 bis).

Inciso tercero

Agregar después del vocablo “disposiciones” la expresión “de la nulidad absoluta”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 42).

Inciso cuarto

Reemplazarlo por el siguiente:

“En caso de que la parte solicitante sufriese un perjuicio que no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá proponer enmiendas acerca de una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio de nulidad. Dicha propuesta deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios dentro del plazo que al efecto determine el tribunal. En caso de no existir un pronunciamiento por parte de la asamblea de copropietarios dentro del plazo otorgado por el tribunal, se entenderá aprobada la propuesta, debiendo procederse al reemplazo de las cláusulas del reglamento.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 44 bis).

Inciso quinto

Letra a)

Eliminar la frase “y constituir mandato judicial”.

(Unanimidad 3x0. Indicaciones números 45, 46 y 47).

Letra b)

Párrafo primero

Reemplazar la frase “dirigidas al domicilio registrado por éstos en la administración o, a falta de éste, a la respectiva unidad” por “dirigidas al domicilio o correo electrónico debidamente registrados en la administración o, a falta de éstos, a la respectiva unidad”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 48).

Párrafo segundo

Sustituir la expresión “pero hará responsable al administrador” por “pero lo hará responsable”.

(Adecuación formal).

Artículo 11

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 11.- El reglamento de esta ley se aplicará, con carácter supletorio, en todas las materias que no se regulen en el respectivo reglamento de copropiedad del condominio.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 49 bis).

Artículo 12

Sustituir la palabra “subadministración” por “subadministrador”.

(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

Artículo 13

Reemplazarlo por el siguiente:

“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.

La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios deberá efectuarse en sesiones ordinarias o extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas señaladas en el inciso segundo del artículo 15 de la presente ley.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 51 bis).

Artículo 14

Sustituirlo por el que se señala enseguida:

“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.

El comité de administración someterá a votación de la asamblea la aprobación del balance presentado. En caso de observaciones por parte de los copropietarios, el administrador deberá responderlas en un plazo máximo de quince días corridos. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el comité de administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva sesión ordinaria para votar la aprobación del balance, o bien, realizar la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso segundo del artículo 15 de la presente ley.

En las sesiones ordinarias que correspondan, según la periodicidad establecida en el inciso tercero del artículo 17 de esta ley, deberá efectuarse la designación o reelección de los miembros del comité de administración. La renuncia de tales miembros en el tiempo intermedio también podrá ser materia de sesión ordinaria, lo que deberá estar indicado en la respectiva citación.

Asimismo, en las sesiones ordinarias podrá procederse a la designación o remoción del administrador o subadministrador y tratarse cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, adoptándose los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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 diez

por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

1) Modificación del reglamento de copropiedad.

2) Enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3) Reconstrucción o demolición del condominio.

4) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5) Delegación de facultades al comité de administración.

6) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.

7) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

8) Administración conjunta de dos o más condominios y/o establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.

9) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

10) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

11) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo de reserva y utilización de los recursos de dicho fondo para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

12) Cambio de destino de las unidades del condominio.

13) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de dichos bienes.

14) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

15) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 51 ter).

TÍTULO IV

Párrafo 3°

Reemplazar el epígrafe por el siguiente:

“De los quórum de constitución de las sesiones y de adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 54 bis).

Artículo 15

Sustituirlo por el que se transcribe a continuación:

“Artículo 15.- La constitución de las sesiones ordinarias o extraordinarias y la adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios, deberá efectuarse conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:

Tipo de sesión	**Materias que pueden tratarse en la sesión**	**Quórum mínimo para la constitución de la sesión**	**Quórum mínimo para la adopción de acuerdos**
1) Ordinaria	**a) Rendición de cuentas por parte del administrador y aprobación del balance presentado.** **b) Designación, reelección o renuncia de los miembros del comité de administración.**	**Quienes concurran, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el**	**Mayoría absoluta de los asistentes.**

	c) Designación o remoción del administrador o subadministrador. **d) Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos.** **e) Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.**	**condominio.**	
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	**a) Modificación del reglamento de copropiedad, salvo que se refieran a las materias señaladas en las letras d) y f) del numeral 3) del presente cuadro.** **b) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.** **c) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.** **d) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.** **e) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.** **f) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva.** **g) Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o**	**Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.**	**Mayoría absoluta de derechos.**

	reparación.		
3) Extraordinaria de mayoría reforzada	**a) Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral.** **b) Delegación de facultades al comité de administración, respecto a las materias establecidas en las letras c), d) y e) del numeral 2) del presente cuadro.** **c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.** **d) Reconstrucción o demolición del condominio.** **e) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.** **f) Cambio de destino de las unidades del condominio.** **g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.** **h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.** **i) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.** **j) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos**	**Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.**	**Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.**

	comunes.		

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 consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito o vía electrónica de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate.

No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio. Asimismo, no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de la constitución de derechos de uso y goce sobre estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el reglamento de copropiedad contemple normas para su asignación a quienes acrediten la mencionada condición, conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 60 de esta ley.

Los proyectos de fusión y alteración de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar o alterar, sin perjuicio del permiso de la dirección de obras municipales, cuando procediere.

Solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al artículo 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

El presidente del comité de administración o quien la asamblea designe, deberá levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos.

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.

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.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 54 ter).

Artículo 16

Inciso primero

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 16.- El comité de administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, del administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que, para estos efectos, estuvieren incorporados en el registro de copropietarios, o en la secretaría municipal cuando se trate de condominios

de viviendas sociales. Esta citación se cursará con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener actualizado el registro de copropietarios del condominio, debiendo velar por la protección y resguardo de los datos personales.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicaciones números 59 bis y 59 ter).

o o o o o

Consultar después del inciso primero el siguiente inciso, nuevo:

“Si no se reunieren los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 44.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 60).

o o o o o

Inciso segundo

Pasa a ser inciso tercero, reemplazado por el que se transcribe enseguida:

“Las sesiones de la asamblea se celebrarán en el condominio, salvo que ella o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y serán presididas por el presidente del comité de administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea.”.

(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

Inciso tercero

Pasa a ser inciso cuarto.

Sustituir la expresión “presidida por el administrador, si lo hubiere,” por la siguiente: “presidida por el primer administrador”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 60 bis).

Artículo 17

Reemplazarlo por el que se consigna a continuación:

“Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere inferior a dicha cifra. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2.288 del Código Civil.

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 conforme al artículo 15.

El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité.

Solo podrán ser designados miembros del comité de administración:

a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles.

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

A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso que fueren designados por sorteo.

El reglamento de copropiedad podrá establecer, a modo de retribución de los miembros del comité de administración, un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean estos permanentes o transitorios, así como imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Los acuerdos del comité de administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.

El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas y una copia del archivo de documentos del condominio a que se refiere el inciso quinto del artículo 9°. Asimismo, mantendrá a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que el administrador y el comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo. Concluido su mandato, el presidente del comité deberá hacer entrega del libro de actas y del libro de novedades a quien le suceda en el cargo.

Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de 20 días corridos.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 60 ter).

Artículo 18

Reemplazarlo por el siguiente:

“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.

La designación del primer administrador por el propietario del condominio deberá constar en escritura pública. Asimismo, las designaciones posteriores efectuadas por la asamblea de copropietarios deberán constar en la respectiva acta de la sesión 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. Copia autorizada de estas escrituras deberán mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

El administrador no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 64 bis).

Artículo 19

Sustituirlo por el que sigue:

“Artículo 19.- El administrador o subadministrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a que se refiere el Título XIII de la presente ley.

Para efectos de esta ley, la remuneración u honorarios de los administradores y subadministradores de condominios será fijada por el comité de administración.

En todo lo que no contradiga esta ley, se aplicará al contrato de administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 65 bis).

Artículo 20

Número 3)

Reemplazar la expresión “que sean ejecutados” por “que sean realizados”.

(Adecuación formal).

Número 4)

Sustituirlo por el siguiente:

“4) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 73 bis).

Número 7)

Reemplazarlo por el que se señala enseguida:

“7) Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 74 bis).

Número 9)

Sustituir la expresión “y/o de gas” por la frase “o de calefacción”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 75 bis).

o o o o o

Intercalar los siguientes numerales 11) y 12), nuevos:

“11) Entregar la información actualizada que requiera el Registro Nacional de Administradores de Condominios, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del mismo, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.

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

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 75 ter).

o o o o o

Números 11) y 12)

Pasan a ser números 13) y 14), sin enmiendas.

o o o o o

Incorporar los siguientes incisos finales, nuevos:

"La función relacionada con el cuidado de los bienes de dominio común, establecida en el numeral 1) del inciso primero del presente artículo, incluye, entre otras, la mantención de los sistemas de emergencia y la obligación de cerciorarse 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. Tales obligaciones son aplicables tanto al titular del proyecto como al primer administrador que éste designe y a los que le sucedan en el cargo. Del incumplimiento de la obligación referida a las redes de telecomunicaciones, se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo.

El administrador o quien haga sus veces estará facultado para denunciar ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada por la referida Superintendencia, la verificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al comité de administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles, contado desde la notificación, para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido este plazo no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al comité de administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente.

El administrador o quien haga sus veces estará facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o

rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al comité de administración, conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente.”.

(Unanimidad 3x0. Indicaciones números 76, 77 y 78).

o o o o o

Artículo 21

Reemplazarlo por el siguiente:

“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.

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, 24 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.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 79 bis).

Artículo 22

Sustituirlo por el que se transcribe a continuación:

“Artículo 22.- El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de 12 meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los 12 meses siguientes, así como cualquier otro gasto extraordinario que sea

posible estimar con anticipación. En dicho presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común de reserva y especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos. Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del condominio por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas.

El presupuesto será remitido por el administrador al comité de administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado en la administración, con al menos 30 días de antelación al inicio del período de 12 meses en el que éste regiría, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité de administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período.

Corresponderá al comité de administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo requiera.

Con todo, lo señalado en este artículo se refiere a una estimación de gastos futuros cuyo objeto es proyectar posibles incrementos en los gastos comunes en un determinado período y/o programar la utilización de recursos disponibles. Lo anterior no obsta a que el cobro mensual de los gastos comunes a cada copropietario deba efectuarse en función de los presupuestos definitivos aprobados para cada obra, gestión o servicio contratados y de los gastos efectivamente devengados, incluidos los urgentes y extraordinarios no previstos en el referido presupuesto.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 80 bis).

Artículo 24

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 24.- En el caso de condominios que cuenten con más de 200 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que puede dividirse el condominio, conforme a lo establecido en la letra D del artículo 1° y en el artículo 38 de esta ley.

Si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones, pero deberá contemplarse la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades. El reglamento de la presente ley establecerá los estándares mínimos de estos bienes, elementos y servicios, en función del número de unidades con que cuente el condominio.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 82 bis).

Artículo 25

Inciso cuarto

Eliminar la expresión “del inciso segundo”.

(Adecuación formal).

Artículo 26

Inciso primero

Reemplazar la frase “Podrán enajenarse, darse en arrendamiento” por “Podrán darse en arrendamiento”, y sustituir la expresión “del artículo 2°, cuando por circunstancias sobrevinientes” por “del artículo 2°; asimismo dichos bienes podrán enajenarse cuando por circunstancias sobrevinientes”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 82 ter).

Inciso segundo

Eliminar la frase “, si lo hubiere,”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 82 quáter).

Inciso tercero

Sustituirlo por el que se transcribe a continuación:

“Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio o la modificación de sus superficies producto de ampliaciones, afectando con ello el porcentaje de derechos de cada copropietario sobre los bienes comunes, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes.”.

(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

o o o o o

Incorporar los siguientes incisos finales, nuevos:

“Las construcciones, alteraciones o modificaciones que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la dirección de obras municipales, cuando corresponda.

Asimismo, las alteraciones o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por empresas o personas que tengan una inscripción vigente en el Registro de Instaladores, Mantenedores y Certificadores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y contar con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la dirección de obras municipales, cuando procediere.”.

(Unanimidad 3x0. Indicaciones números 83 y 84).

o o o o o

Artículo 27

o o o o o

Introducir a continuación del inciso primero el siguiente inciso, nuevo:

“El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad solo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 85).

o o o o o

Inciso segundo

Pasa a ser inciso tercero.

Agregar después de la expresión “dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia.” la siguiente oración: “El procedimiento sancionatorio se sustanciará de acuerdo a lo dispuesto en la ley N° 18.287 y las multas que se cursen serán a beneficio municipal.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 87).

Inciso tercero

Pasa a ser inciso cuarto.

Reemplazar la voz “podrá” por “deberá”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 88).

Artículo 28

Intercalar, a continuación de la frase “en los respectivos literales”, la expresión “del citado número”, y sustituir la locución “que podrán consistir” por “que consistirán”.

(Adecuación formal).

Artículo 29

Agregar a continuación del punto final (.), que pasa a ser coma (,), la siguiente oración: “salvo autorización de la asamblea extraordinaria conforme al N° 3) del cuadro contenido en el artículo 15 de esta ley y el correspondiente permiso por parte de la dirección de obras de la municipalidad respectiva.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 90 bis).

Artículo 30

Sustituir la expresión “deberán inscribirse” por “tendrán que inscribirse”, e introducir a continuación del punto final (.), que pasa a ser coma (,), la siguiente frase: “debiendo mantenerse copia de todas ellas en la administración.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 90 ter).

TÍTULO VI

Reemplazar su epígrafe por el que se señala a continuación:

“DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS.”.

(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

Artículo 31

Agregar a continuación de la palabra “adeudare” lo siguiente: “a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 90 quáter).

Artículo 32

Inciso primero

Reemplazar la expresión “gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.” por la siguiente frase: “gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados por el administrador.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 90 quinquies).

Inciso tercero

Sustituir la frase “se le notificarán personalmente” por “se hará personalmente”.

(Adecuación formal).

Artículo 33

Reemplazar la expresión “exclusiva del condominio” por “exclusiva de aquél”, y la locución “en que se registre el nombre” por “registrando el nombre”.

(Adecuación formal).

o o o o o

Agregar el siguiente inciso final, nuevo:

“El administrador o el comité de administración podrán requerir a la entidad bancaria respectiva la incorporación o eliminación de personas habilitadas para el manejo de la o las cuentas bancarias del condominio, acompañando al efecto el acta de la asamblea de copropietarios o del comité de administración, según corresponda de conformidad al reglamento de copropiedad, reducida a escritura pública en que conste el otorgamiento o eliminación de dicha habilitación.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 91 bis).

o o o o o

Artículo 34

Suprimir la expresión “a dicho copropietario”.

(Adecuación formal).

Artículo 35

Reemplazar la expresión “gastos comunes correspondientes” por “gastos comunes respectivos”.

(Adecuación formal).

Artículo 36

Reemplazar la frase “los servicios de electricidad, de telecomunicaciones y de gas” por “los servicios de electricidad o de telecomunicaciones”, y agregar, a continuación de la palabra “administración”, precedido de un punto (.), lo siguiente: “Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios referidos en el numeral 9) del artículo 20 de esta ley”.

(Unanimidad 4x0. Indicaciones números 91 ter y 95 bis).

Artículo 37

Sustituir la locución “pago de gastos comunes” por “pago de los referidos gastos”, y eliminar la expresión “de pleno derecho”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 96).

Artículo 38

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 38.- Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de aquéllos, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán solo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la unidad correspondiente, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a las obligaciones económicas del condominio, que impone el inciso primero del artículo 6°.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 96 bis).

Artículo 39

Sustituirlo por el que se transcribe a continuación:

“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.

Corresponderá al comité de administración autorizar la utilización de recursos de este fondo para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Excepcionalmente, respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, la asamblea de copropietarios podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, que parte de los recursos del fondo sean destinados a cubrir dichos gastos, debiendo resguardarse que no se vulnere lo señalado en la parte final del inciso precedente.

Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que establezca el reglamento de copropiedad o el que fije la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, porcentajes que no podrán ser inferiores a un 5% del gasto común mensual; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 28.

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.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 96 ter).

Artículo 40

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 40.- Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las

unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.

El primer plan de emergencia, que deberá contener el plan de evacuación, tendrá que ser suscrito por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y deberá acompañarse como antecedente al solicitar la recepción definitiva del proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, salvo que la solicitud para acogerse al referido régimen se presente respecto de una edificación que ya cuenta con recepción definitiva, en cuyo caso el plan de emergencia deberá acompañarse al solicitar el certificado referido en el artículo 48 de esta ley.

El plan de emergencia deberá ser actualizado por el comité de administración, cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el permiso de edificación.

Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.

Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados, incluido un plano del condominio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de instalaciones o recintos que sea necesario conocer frente a los distintos tipos de eventos o emergencias considerados en el plan.

La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley. La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio.

El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio. Dichas entidades podrán hacer las observaciones que estimen pertinentes a la persona natural o jurídica propietaria que presenta el primer plan de emergencia, o al comité de administración tratándose de las actualizaciones del plan.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 97 bis).

Artículo 41

Sustituir la expresión “en el interior de sus unidades” por “en el interior de las mismas”.

(Adecuación formal).

Artículo 42

Agregar, a continuación de la expresión “otros desperfectos”, lo siguiente: “o imprevistos”, y sustituir “desperfecto producido” por “daño producido”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 101 bis).

Artículo 43

Reemplazar la frase “Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio” por la siguiente expresión: “Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 102 bis).

o o o o o

Incorporar el siguiente inciso final, nuevo:

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

(Unanimidad 4x0. Indicación número 102 ter).

o o o o o

Artículo 44

Encabezamiento

Sustituirlo por el que señala enseguida:

“Artículo 44.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley Nº 18.287 y, en subsidio, a las normas del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido en esta ley y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá:”.

(Unanimidad 4x0. Indicaciones números 102 quáter y 103 bis).

Letra a)

Intercalar, luego de la locución “Declarar la nulidad”, la expresión “total o parcial”, y reemplazar “Título III” por “TÍTULO III”.

(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

Letra b)

Sustituirla por la que sigue:

“b) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. Para estos efectos, el tribunal

deberá sujetarse a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 10 de esta ley.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 104).

Letra c)

Reemplazar el texto: “La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley” por “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”, y la frase “se le aplicará la multa prevista en el artículo 15” por “se le aplicará la multa prevista en el inciso tercero del artículo 27”.

(Unanimidad 3x0. Indicaciones números 105 y 106).

Letra e)

- Agregar, a continuación de la expresión “carta certificada”, la frase “y/o correo electrónico”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 106 bis).

- Suprimir el vocablo “artículos” que sucede a la expresión “inscripciones de dominio vigentes”.

(Unanimidad 3x0. Indicaciones números 107 y 108).

Letra f)

Agregar, después de la expresión “condición de tales”, el siguiente texto: “, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos, en tanto no haya sido posible resolverlos previamente en las asambleas respectivas”.

(Unanimidad 3x0. Indicaciones números 109 y 110).

Artículo 45

Inciso segundo

Suprimirlo.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 111).

Artículo 46

Inciso primero

Reemplazarlo por el que se transcribe enseguida:

“Artículo 46.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 112).

Inciso segundo

Sustituirlo por el que sigue:

“La designación del árbitro deberá efectuarse de consuno por las partes, quienes también deberán establecer si será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro será arbitrador y su designación corresponderá al juez de letras competente.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 114).

Artículo 47

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 47.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador, que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas correspondientes, y para ello estará facultada para citar a reuniones a las

partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración. En todo caso, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 46 de esta ley.”.

(Unanimidad 3x0 y 4x0. Indicaciones números 117, 118 y 118 bis).

Artículo 48

Inciso primero

Sustituir la frase “establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Obras Públicas, de 1959,” por “establecidas en esta ley, en el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959,”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 118 ter).

Inciso segundo

Agregar, como oración final, la siguiente: “Tratándose de condominios de viviendas sociales, deberá especificarse dicha condición en el referido certificado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 67 respecto de los condominios existentes a la fecha de publicación de esta ley.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 118 quáter).

o o o o o

Añadir los siguientes incisos tercero, cuarto y quinto, nuevos:

“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.

Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley.

En el caso del inciso anterior, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 118 quinquies).

o o o o o

Artículo 50

Reemplazar la oración “En la escritura que sea título para la primera transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.”, por la siguiente: “En el caso de la primera de estas transferencias, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 118 sexies).

Artículo 51

Número 2)

Reemplazarlo por el siguiente:

“2) La naturaleza y fecha del título, así como la notaría en que se extendió.”.

(Adecuación formal).

o o o o o

Agregar el siguiente numeral, nuevo:

“7) En general, todas las demás formalidades que han de cumplir los títulos que deben inscribirse, de acuerdo al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 119).

o o o o o

Artículo 52

Inciso segundo

Reemplazar la locución “normas vigente artículos” por “normas vigentes”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 120).

Artículo 53

Sustituir la expresión “artículo 118 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones” por “artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

(Adecuación formal).

Artículo 54

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 54.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria las edificaciones que se emplacen en terrenos cuya superficie sea inferior a la superficie de subdivisión predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial, siempre que se trate de predios existentes y que no sean el resultado de un nuevo proceso de división del suelo.

En un condominio tipo B, la superficie de los sitios resultantes podrá ser inferior a la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el respectivo instrumento de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 59 de esta ley.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 120 bis).

Artículo 55

Sustituirlo por el que se consigna a continuación:

“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.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 121 bis).

Artículo 56

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 56.- En cada uno de los sitios urbanizados de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a uno o más copropietarios solo podrán construirse edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas establecidas en el respectivo plan regulador comunal o, en el silencio de éste, con las que resulten de aplicar otras normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 123 bis).

Artículo 57

Sustituirlo por el que se señala enseguida:

“Artículo 57.- En aquellos condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal aplicable, especialmente en los condominios tipo B de sitios urbanizados, el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 124 bis).

Artículo 58

Reemplazar la palabra “sitios” por “sitios urbanizados”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 124 ter).

Artículo 59

Sustituirlo por el que se transcribe enseguida:

“Artículo 59.- Todo condominio debe cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 69, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción del inciso cuarto del artículo 136. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporen al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán solo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador y los necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de esta ley. Las otras exigencias de urbanización establecidas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones, formarán parte de los bienes de dominio común.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público. Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, dicho acceso podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 200 metros de recorrido peatonal.

El diseño del conjunto y de las circulaciones interiores deberá asegurar el tránsito y operación expedita de vehículos de emergencia. El administrador será personalmente responsable de velar que esta condición se mantenga permanentemente. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de elementos que limiten las condiciones de seguridad del conjunto.

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

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 124 quáter).

Artículo 60

Inciso primero

Reemplazar la frase “, salvo que se trate de estacionamientos para personas con discapacidad, los que solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a copropietarios,” por lo siguiente: “. Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios,”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 128 bis).

Inciso segundo

Suprimir la frase “a que se refiere el inciso anterior” y la palabra “exclusivo”, y reemplazar la locución “asignación que finalizará” por “concesión que finalizará”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 128 ter).

Inciso tercero

Agregar, a continuación del punto aparte, que pasa a ser punto seguido, la siguiente oración: “Con todo, en los condominios de viviendas sociales, tales estacionamientos solo podrán enajenarse a copropietarios del condominio.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 128 quáter).

Artículo 61

Inciso primero

Sustituir la expresión “Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio” por “Ley General de Urbanismo y Construcciones o en la presente ley, deberá identificarse en aquéllas la facultad de representar al condominio”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 129).

Artículo 64

Inciso primero

Reemplazarlo por el que se transcribe enseguida

“Artículo 64.- Las direcciones de obras municipales podrán aprobar la subdivisión de condominios existentes, debiendo darse cumplimiento en cada uno de los condominios resultantes a las normas urbanísticas que les fueren aplicables.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 130).

Inciso segundo

Suprimirlo.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 131).

Inciso tercero

Eliminarlo.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 132).

Inciso cuarto

Pasa a ser inciso segundo, reemplazado por el siguiente:

“La solicitud que presenten los copropietarios podrá contener una propuesta de subdivisión del condominio, que conste de un plano suscrito por un profesional competente y que esté aprobada por los copropietarios que representen, a lo menos, el 66% de los derechos en el condominio.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 133).

Inciso quinto

Pasa a ser inciso tercero, sustituido por el que se señala a continuación:

“El 10% de los copropietarios de condominios de viviendas sociales, alternativamente, podrá solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de subdivisión. Esta propuesta, con su correspondiente plano, deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 134).

Inciso sexto

Pasa a ser inciso cuarto, reemplazado por el siguiente:

“La dirección de obras municipales, por propia iniciativa, podrá elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 135).

Inciso séptimo

Pasa a ser inciso quinto.

Sustituir la expresión “la mayoría establecida” por “las mayorías establecidas”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 136).

Inciso octavo

Pasa a ser inciso sexto.

- Sustituir la expresión “El director” por “La dirección”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 137).

- Reemplazar la palabra “división” por “subdivisión”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 138).

Inciso noveno

Pasa a ser inciso séptimo.

Agregar después de la palabra “condominios” la expresión “de viviendas sociales”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 139).

TÍTULO XII

Reemplazar el epígrafe por el siguiente: “DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 139 bis).

Artículo 65

Sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 65.- Los condominios de viviendas de interés público se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 139 ter).

Artículo 66

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán condominios de viviendas de interés público, los siguientes:

1) 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.

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 Nº 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniere 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.

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

de acuerdo con los decretos leyes Nº 1.088, de 1975, y Nº 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común.

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.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 140 bis).

Artículo 67

Sustituirlo por el que se transcribe enseguida:

“Artículo 67.- La condición de condominio de viviendas de interés público se acreditará de las siguientes formas:

1) Con la declaración de condominio de interés público, que será sancionada mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, cuando se verifiquen las circunstancias señaladas en el numeral 1) del artículo precedente. Dicha declaración podrá efectuarse por iniciativa del Ministerio de Vivienda o Urbanismo o a solicitud de la comunidad de copropietarios, la municipalidad o el gobierno regional respectivo.

2) Con el certificado de condominio de vivienda social, que será extendido por el director de obras municipales respectivo, cuando se constate alguna de las siguientes condiciones:

a. Que el condominio está compuesto mayoritariamente por viviendas económicas de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no excede en más de un 30% al señalado en el decreto ley Nº 2.552, de 1979, para lo cual se considerará conjuntamente:

i. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

ii. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b. Condominios que hayan contado con financiamiento proveniente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de planes o programas dirigidos a promover el acceso de las familias que se

encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional, en cuyo caso el director de obras municipal deberá tener una copia del documento oficial que sanciona el otorgamiento del financiamiento ministerial.

c. Condominios preexistentes a la vigencia de esta ley que hayan sido calificados como vivienda social, pero no cuenten con la certificación de la dirección de obras municipales respectiva; en este caso, el director de obras podrá certificar dicha condición basado en cualquier documento oficial donde se acrediten las circunstancias descritas en el inciso segundo del artículo precedente.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 141 bis).

Artículo 68

Inciso primero

Reemplazar la expresión “condominios de viviendas sociales” por “condominios de viviendas de interés público”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 141 ter).

Inciso segundo

Letra a)

Sustituirla por la siguiente:

“a) En la reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida y seguridad de los habitantes del condominio.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 141 quáter y artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

Letra d)

Intercalar, después de “servicios básicos”, la frase “, dentro de los deslindes del condominio,”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 142 bis).

Letra f)

Introducir, luego de la expresión “En programas de mantenimiento”, lo siguiente: “y pago de servicios básicos”.

(Unanimidad 4x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

Letra g)

Reemplazar la expresión “del inciso tercero” por “del inciso sexto”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 142 ter).

o o o o o

Agregar los siguientes literales i), j) y k), nuevos:

“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.

j) En la demolición parcial o total, por causas que lo ameriten, cuando sean declarados en ruina según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

k) En programas de instalación, certificación y mantención de equipos de circulación vertical.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 142 quáter).

o o o o o

Inciso tercero

Reemplazarlo por el siguiente:

“Los programas y recursos a que hacen referencia las letras precedentes deberán ser invertidos prioritariamente en los condominios de viviendas sociales. Con el objeto de promover acciones integrales y armónicas, los condominios o sus sectores podrán optar a dichos

programas y recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 142 quinquies).

Inciso quinto

Suprimirlo.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 143).

Inciso sexto

Pasa a ser quinto.

Sustituir la frase “actuará provisionalmente como administrador” por “actuará provisionalmente como tal”.

(Adecuación formal).

Inciso séptimo

Pasa a ser sexto.

Agregar las siguientes oraciones finales:

“La designación de este último deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del administrador provisional. Sin perjuicio de lo anterior, para ejercer el cargo de administrador provisional no será necesario estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.”.

(Unanimidad 3x0 y 4x0. Indicaciones números 145 y 145 bis).

Inciso octavo

Pasa a ser inciso séptimo, sin enmiendas.

Inciso noveno

Suprimirlo.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 146).

Artículo 69

Reemplazar “condominios sociales” por “condominios de viviendas sociales”, y la frase “en el artículo 15” por “en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15”.

(Unanimidad 3x0. Artículo 121, inciso final, Reglamento del Senado).

Artículo 70

Inciso primero

Sustituir la expresión “condominios sociales” por “condominios de viviendas sociales”.

(Adecuación formal).

Artículo 71

Reemplazar la locución “El presidente del comité de administración deberá protocolizar” por “Este último protocolizará”.

(Adecuación formal).

Artículo 72

Inciso primero

Sustituir “reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad” por “reparación de tales instalaciones. Esta contribución se determinará en el correspondiente reglamento de copropiedad”.

(Adecuación formal).

Inciso segundo

Reemplazar la expresión “condominios sociales” por “condominios de viviendas sociales”.

(Adecuación formal).

Artículo 73

o o o o o

Agregar el siguiente inciso final, nuevo:

“Las actuaciones requeridas a notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros, por parte de condominios de viviendas sociales, deberán efectuarse en un plazo máximo de 30 días a contar de la respectiva solicitud.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 147 bis).

o o o o o

Artículo 74

Reemplazarlo por el que sigue:

“Artículo 74.- Serán aplicables a los condominios de viviendas de interés público los artículos 23 y 24 de esta ley, referidos a las subadministraciones.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 147 ter).

Artículo 76

- Agregar, a continuación de la expresión “conforme a lo establecido en el artículo 47,”, la frase “pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 149).

- Reemplazar la expresión “y a proporcionar” por la frase “Asimismo, deberá proporcionar”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 150).

Artículo 78

Inciso primero

Sustituirlo por el que sigue:

“Artículo 78.- Las municipalidades, a través de sus unidades o mediante convenios celebrados con otras instituciones, públicas o privadas, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales en el buen funcionamiento de los mismos, incluida la asesoría necesaria para el cobro judicial de los gastos comunes adeudados y para que conjuntos de viviendas construidos antes de la entrada en vigencia de esta ley puedan acogerse a sus disposiciones.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 151).

Inciso segundo

Eliminarlo.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 152).

Artículo 79

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 79.- En los predios donde no existan viviendas y en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos provenientes de Operaciones Sitio, podrá permitirse en un mismo predio, por una sola vez, la construcción de hasta cuatro viviendas nuevas en caso de que no existieren en él edificaciones, o hasta tres viviendas adicionales si existiere en dicho predio una vivienda, las que deberán ser destinadas a su adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Con todo, tratándose de programas de densificación impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cantidad total de viviendas podrá alcanzar hasta 12 unidades, incluyéndose las existentes y las nuevas que se construyan, en la medida que la densidad neta del predio no supere las 220 viviendas por hectárea.

En los llamados que se efectúen para la construcción de estos condominios, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá eximir de requisitos técnicos y urbanísticos que establecen los programas habitacionales, para la aprobación de los proyectos respectivos.

Lo anterior, también será aplicable en zonas decretadas como “zonas afectadas por catástrofe”.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 152 bis).

Artículo 80

Sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 80.- Los condominios de densificación predial no requerirán comité de administración ni administrador, y aquellos de hasta 4 viviendas, además, no necesitarán contar con fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán solo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.

A falta de reglamento de copropiedad, los condominios de densificación predial se regirán por el que se establezca en el reglamento de esta ley como reglamento tipo, sin necesidad de que éste se encuentre inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 152 ter).

o o o o o

Intercalar, a continuación del artículo 81, los siguientes TÍTULOS XIII y XIV, nuevos:

“TÍTULO XIII
DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

Artículo 82.- Créase el Registro Nacional de Administradores de Condominios, en adelante Registro Nacional, de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de administradores de condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

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.

Las personas naturales o jurídicas que se inscriban en el Registro Nacional serán responsables de que la prestación de servicios cumpla con todas las leyes, reglamentos, resoluciones y normas que les sean aplicables.

En el Registro Nacional se consignarán todos los antecedentes que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establezca en el reglamento para supervigilar el cumplimiento normativo por parte de quienes ejerzan la referida actividad, correspondiéndole a las secretarías regionales ministeriales conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores o subadministradores de condominios.

Artículo 84.- No podrán inscribirse en el Registro Nacional los administradores y subadministradores que hubieren sido condenados por alguno de los delitos contemplados en los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal.

Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción:

1. Acreditar licencia de enseñanza media.

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.

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.

Artículo 85.- La inscripción en el Registro Nacional se realizará por el interesado en la plataforma digital que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo disponga al efecto, el que deberá mantener el señalado registro actualizado, identificando los administradores y los condominios en que prestan servicios, las sanciones impuestas, así como las incorporaciones y retiro del Registro Nacional.

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.

TÍTULO XIV
DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES

Párrafo 1°
De las infracciones

Artículo 87.- Las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios, especialmente las contempladas en el artículo 20 de la presente ley, referido a las funciones de los administradores y subadministradores, serán conocidas por las respectivas secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderles a los administradores, las infracciones señaladas en el inciso primero se calificarán en gravísimas, graves, menos graves o leves, conforme al siguiente detalle:

1) Son infracciones gravísimas:

a) Actuar como administrador encontrándose afectado por alguna causal de inhabilidad o habiendo perdido alguno de los requisitos habilitantes para la inscripción en el Registro Nacional.

b) Proporcionar información falsa relativa al cumplimiento de los requisitos de inscripción.

c) Aportar datos o antecedentes falsos respecto de la administración del condominio, induciendo a error o impidiendo la correcta evaluación de la gestión por parte del comité de administración o de los copropietarios.

d) Ser condenado por sentencia ejecutoriada debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la administración de condominios.

e) Reincidir en la comisión de alguna infracción grave dentro de un período de tres años.

f) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley y

que dicho incumplimiento hubiese causado daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte.

2) Son infracciones graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley, sin los efectos referidos en la letra f) del numeral precedente.

b) No dar cumplimiento a la obligación contemplada en el numeral 10) del artículo 20 de la presente ley.

c) Reincidir en la comisión de alguna infracción menos grave dentro de un período de dos años.

3) Son infracciones menos graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 3), 5), 7), 8) y 11) del artículo 20 de la presente ley.

b) Reincidir en la comisión de alguna infracción leve dentro de un período de dos años.

4) Son infracciones leves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 4), 6), 9), 12), 13) y 14) del artículo 20 de la presente ley.

b) Todas las demás transgresiones de la presente ley que no estén indicadas en la enumeración de los numerales anteriores.

Párrafo 2°
De las sanciones

Artículo 88.- La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes rangos:

a) Las infracciones gravísimas serán sancionadas con la eliminación del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión por uno a tres años del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

c) Las infracciones menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de 1 a 4 Unidades Tributarias Mensuales.

d) Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación por escrito.

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.

Párrafo 3°
De la reclamación y su procedimiento

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.

Artículo 91.- Recibida la reclamación, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo podrá, en atención al contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio.

El procedimiento sancionatorio se iniciará mediante una resolución de la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, en la que deberán constar los cargos formulados en contra del presunto infractor, la que se le notificará por correo electrónico o carta certificada enviada al domicilio registrado en la plataforma del Registro Nacional de Administradores de Condominios, adjuntando los antecedentes en que se funda la reclamación.

La formulación de cargos deberá señalar una descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción, la norma eventualmente infringida y la disposición que establece la sanción asignada a la infracción.

El presunto infractor tendrá un plazo de diez días hábiles para presentar sus descargos, contados desde la notificación.

Con todo, si el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo toma conocimiento de que mediante sentencia firme y ejecutoriada se ha determinado la responsabilidad civil o penal de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en esta ley en un condominio ubicado en su respectiva región, dicha autoridad podrá iniciar de oficio un procedimiento sancionatorio, de conformidad con lo dispuesto en los incisos anteriores.

Artículo 92.- Recibidos los descargos o transcurrido el plazo establecido para ello, la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo examinará el mérito de los antecedentes y, en caso de ser necesario, ordenará la realización de diligencias destinadas a determinar si hubo incumplimiento por parte del administrador o subadministrador de sus obligaciones y los efectos de dicho incumplimiento, con el objeto de determinar la sanción aplicable.

Artículo 93.- La resolución que resuelva la reclamación deberá dictarse dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a aquel en que se haya evacuado la última diligencia ordenada.

Artículo 94.- Frente a la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo que aplique una sanción, procederá el recurso de reposición que se deberá interponer dentro del plazo de cinco días hábiles ante la entidad que dictó el acto que se impugna; en subsidio, podrá interponerse el recurso jerárquico para ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

Rechazado total o parcialmente el recurso de reposición, se elevará el expediente al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, si junto con éste se hubiere interpuesto subsidiariamente recurso jerárquico. Cuando no se deduzca reposición, el recurso jerárquico se interpondrá ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, dentro de los cinco días siguientes a su notificación.

Artículo 95.- Interpuesta una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo respectiva, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador o subadministrador ante el juzgado de policía local o ante la respectiva municipalidad.

Artículo 96.- Las reclamaciones en contra del administrador o subadministrador prescribirán en el plazo de dos años contados desde la acción u omisión reclamada.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 153 bis).

o o o o o

Artículo 82

Pasa a ser artículo 97, sustituido por el que se señala a continuación:

“Artículo 97.- Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.

Asimismo, las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo deberán supervigilar las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los directores de obras, relacionadas con el certificado que declare un condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, la modificación de tal certificado, el cambio de destino de unidades o la ejecución de obras en un condominio. Tales reclamaciones se regirán por el mismo procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los directores de obras.”.

(Unanimidad 3x0. Indicaciones números 154 y 155).

o o o o o

Introducir el siguiente artículo, nuevo:

“Artículo 98.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 157).

o o o o o

Artículo 83

Pasa a ser artículo 99.

Inciso primero

Sustituirlo por el que sigue:

“Artículo 99.- La presente ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N°19.537, salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 49 de esta última ley, sus copropietarios hayan acordado continuar aplicando las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio y a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes. Asimismo, se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 158).

Inciso segundo

Reemplazar la frase “vigencia de esta ley” por “vigencia de aquélla”.

(Adecuación formal).

Inciso tercero

Sustituir la expresión “previstos en artículo 23, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme a lo establecido en el artículo 15” por “previstos en los artículos 23 y 24, previo acuerdo adoptado conforme a lo prescrito en el artículo 15”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 159).

Artículo 84

Pasa a ser artículo 100, sustituido por el que se señala a continuación:

“Artículo 100.- La presente ley se aplicará, desde su publicación, a las comunidades de copropietarios acogidas a la ley N° 19.537, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las

asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 160).

Artículo 85

Pasa a ser artículo 101.

Reemplazar la frase “artículo anterior se entenderán realizadas a las de esta ley” por “artículo 98 se entenderán realizadas a las correspondientes de la presente ley”.

(Unanimidad 3x0. Indicación número 161).

o o o o o

Agregar el siguiente artículo, nuevo:

“Artículo 102.- Las disposiciones de la presente ley serán aplicables a todos los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, conforme a lo establecido en el artículo 48, aun cuando sus unidades no fueren transferidas a terceros.

Si todas las unidades permanecen bajo el dominio de la persona natural o jurídica propietaria del condominio o si el número de copropietarios es inferior a tres, las funciones encomendadas por esta ley al comité de administración y a su presidente deberán ser asumidas por el propietario del condominio o por el copropietario que tenga la mayor proporción de derechos en éste. En ambos casos, no será necesario que las materias referidas en el artículo 15 sean acordadas por la asamblea de copropietarios, pero las decisiones que dicho propietario adopte al respecto deberán constar en un libro de actas y, si la naturaleza de la decisión adoptada lo requiere, el acta deberá reducirse a escritura pública.

Lo señalado en el inciso precedente no obsta a la designación de un administrador del condominio, con las mismas funciones y responsabilidades establecidas en esta ley.

Asimismo, 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.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicación número 161 bis).

o o o o o

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero

Sustituir su denominación por “Artículo 1°”, y reemplazar la frase “habiendo nacido con posterioridad” por “habiendo surgido con posterioridad” y la expresión “promulgación de esta ley” por “publicación de la presente ley”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 161 ter).

Artículo segundo

Sustituir su denominación por “Artículo 2°”, y reemplazar la expresión “el numeral 1) del artículo 19” por “los números 1 y 2 del inciso segundo del artículo 84” y la locución “entrada en vigencia de esta ley” por “publicación del reglamento de la presente ley”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 161 quáter).

o o o o o

Agregar los siguientes artículos 3°, 4° y 5° transitorios, nuevos:

“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.

Artículo 4°.- Los planes de emergencia, incluidos en éstos los planes de evacuación, señalados en el artículo 40 de esta ley y en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán ser elaborados y actualizados conforme a la Norma Técnica que para dicho efecto oficialice el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 5°.- El reglamento de la ley y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la presente ley y deberán ser sometidos a consulta pública, por un plazo no inferior a 30 días.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 161 quinquies).

o o o o o

o o o o o

Incorporar el siguiente artículo transitorio, nuevo:

“Artículo 6°.- El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley, durante el primer año presupuestario de vigencia, se financiará con cargo al presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, en lo que faltare, con cargo a los recursos de la partida presupuestaria Tesoro Público de la Ley de Presupuestos del Sector Público.”.

(Unanimidad 4x0. Indicación número 161 sexies).

o o o o o

o o o o o

Consultar el siguiente ARTÍCULO SEGUNDO, nuevo:

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

1) Reemplázase, en el inciso séptimo del artículo 18, la frase “y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda,” por “, del revisor del proyecto de cálculo estructural y del profesional a cargo de la elaboración del plan de emergencia, cuando corresponda,”.

2) Agrégase, en la letra g) del artículo 105, a continuación de la expresión “salubridad,”, lo siguiente: “seguridad,”.

3) Reemplázase, en el inciso cuarto del artículo 142, la frase “plan de evacuación” por “plan de emergencia”.

4) Sustitúyense, en el inciso tercero del artículo 144, las expresiones “plan de evacuación” y “señalética” por “plan de emergencia” y “señalización”, respectivamente.”.

(Unanimidad 4x0 y 3x0. Indicaciones números 161 septies y 162).

o o o o o

\- - -

TEXTO DEL PROYECTO:

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“ARTÍCULO PRIMERO.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria:

“TÍTULO I
DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Párrafo 1°
De la naturaleza jurídica y clasificación de los condominios

Artículo 1°.- El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.

A. Bienes que configuran un condominio.

Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se denominan condominios y corresponden a edificaciones y/o terrenos en los que coexisten:

a) Bienes de dominio exclusivo, correspondientes a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.

b) Bienes de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, permitiendo el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan las unidades, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades.

B. Emplazamiento de los condominios.

Los condominios pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En ambos casos se requerirá, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta ley para la constitución del régimen de copropiedad.

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.

C. Tipos de condominios.

Se distinguen dos tipos de condominios, según si se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades edificadas en un terreno común, o bien, sobre los sitios en que se divide un predio:

a) Condominio Tipo A o Condominio de unidades en terreno común: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades que forman parte de una o más edificaciones, existentes o con permiso de edificación otorgado, emplazadas en un terreno de dominio común.

b) Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados: Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre

los sitios en que se divide un predio, estén edificados o no, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. 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, ya sea mediante obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública u obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

D. Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas.

En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, sea que se emplacen en el mismo terreno de un condominio tipo A o en sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B, el reglamento de copropiedad podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.

Lo anterior puede implicar la constitución de una o más subadministraciones y/o la posibilidad de que cada sector o edificación colectiva convoque a sus propias asambleas de copropietarios, con el objeto de adoptar decisiones respecto de los bienes comunes que forman parte del mismo. Con todo, los propietarios de un determinado sector o edificación colectiva no estarán facultados para aprobar modificaciones que pudieren afectar los derechos de los otros propietarios que forman parte del condominio, especialmente cuando se trata de proyectos que se ejecutan en un terreno de dominio común y bajo un único permiso de edificación que contempla recepciones parciales.

En caso de que el propietario primer vendedor titular del permiso sea quien requiera modificar el proyecto, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 61 de esta ley y no podrá modificar los derechos correspondientes a quienes han adquirido unidades en el condominio, tanto en sus bienes de dominio exclusivo como en los bienes de dominio común ya recibidos y que han pasado a formar parte del patrimonio de los adquirentes.

Párrafo 2°
De las definiciones

Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:

1) Condominios: las edificaciones y/o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley.

2) Unidades: los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

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.

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos que pertenezcan a todos los copropietarios diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

c) Los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes.

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento comunes de los copropietarios.

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) precedentes, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

4) Asamblea de copropietarios: 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.

5) Comité de administración: 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.

6) Administrador: la 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.

7) **Subadministrador**: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir las labores de administración de un sector del condominio, conforme a esta ley, su reglamento, al reglamento de copropiedad y al acta de constitución de la subadministración, si corresponde. **El subadministrador deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador.**

8) Obligación económica: todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.

9) Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan.

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.**

c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.

d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones u otros de similar naturaleza.

10) Gastos comunes extraordinarios: todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

11) Fondo común de reserva: fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes**, extraordinarios** e imprevistos y que corresponde al porcentaje de recargo de los gastos comunes, acordado por la asamblea y que se paga conjuntamente con éstos**, incluyendo las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo del personal contratado.**

12) Fondo operacional inicial: monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio.

13) Copropietarios hábiles: los copropietarios que se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el condominio.

14) Sitio urbanizado: 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, las que podrán corresponder a obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, o bien, a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, las que serán exigibles y deberán ser ejecutadas conforme a los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO II
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Párrafo 1°
De los derechos de los copropietarios

Artículo 3°.- Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva

unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de **dicha unidad**. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

El derecho que corresponda a cada propietario de una unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para su fijación al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.

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.

Párrafo 2°
De las obligaciones de los copropietarios

Artículo 5°.- Todo copropietario deberá incorporarse en el registro de copropietarios a que se refiere el artículo 9° y estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. Con el objeto de facilitar la comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios, estos últimos deberán consignar sus correos electrónicos y sus respectivos domicilios en el registro de copropietarios.

Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento, que no otorga dicha facultad.

Sin perjuicio de lo anterior, para las materias de la asamblea señaladas en el artículo 15, que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.

Artículo 6°.- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio **y/o sector o edificio en que se emplace su unidad**, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

El deber al que se refiere el inciso precedente seguirá siempre al dueño de cada unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2.481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para repetir contra su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.

El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.

El cobro de las obligaciones económicas a las que alude el inciso primero de este artículo se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.

Artículo 7°.- Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas del condominio dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o

plazo. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, los que no podrán ser superiores al 50% del interés corriente bancario.

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de **las obligaciones económicas referidas a dicha unidad**, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra **sus comuneros en la misma**, en la proporción que les corresponda.

TÍTULO III
DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Párrafo 1°
Del objeto del reglamento

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:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley.

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. **El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020.**

c) **Establecer** que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces.

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el

propietario de cada unidad debe contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6°**, fijando además el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva.**

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en el numeral **9**) del artículo 20 y en el artículo **36**.

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

g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes **y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios**.

h) Fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador.

i) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán.

j) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad.

k) En general, determinar su régimen administrativo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. **Este reglamento y sus modificaciones deberán** constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

Párrafo 2°
Del primer reglamento de copropiedad

Artículo 9°.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración las características propias del mismo. Deberá contener las menciones específicas a que se refiere el artículo 8°. Este instrumento **deberá constar en escritura pública e inscribirse** en el registro

de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 48.

El primer reglamento de copropiedad o sus modificaciones no podrán establecer disposiciones que impidan el acceso de empresas de telecomunicaciones. Asimismo, se prohíbe al titular del proyecto recibir cualquier tipo de prestación por parte de las empresas de telecomunicaciones, o de sus personas relacionadas, que tenga por objeto financiar o construir instalaciones de telecomunicaciones, o la adopción de cualquier tipo de acuerdo destinado a asegurar alguna forma de exclusividad en la prestación de los servicios ofrecidos por aquéllas. Esta última prohibición también será aplicable a la asamblea de copropietarios**, al administrador** y al comité de administración.

La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte **digital y material** del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso**, debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento.**

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 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:

1) Copia auténtica del permiso de edificación del inmueble ante la dirección de obras municipales y sus modificaciones, incluyendo el conjunto **de** planos utilizados para los mismos, tanto de arquitectura, estructura y especialidades, como sus respectivas especificaciones técnicas.

2) Copia auténtica del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y del respectivo plano, referidos en los artículos 48 y 49 de esta ley.

3) El listado de proveedores y subcontratistas de especialidades que intervinieron en la construcción del inmueble acogido a copropiedad inmobiliaria.

4) Carpeta de ascensores e instalaciones similares, cuando corresponda.

5) Carpeta con el detalle de las instalaciones y artefactos, acompañado de los manuales entregados por los respectivos fabricantes o proveedores.

6) Registro de copropietarios.

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

Una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el primer administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria. En esta asamblea el primer administrador rendirá cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado de:

a) Las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes a la fecha en que se realiza la asamblea.

b) Las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha.

c) El pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal del condominio.

En esa misma asamblea, los copropietarios deberán adoptar acuerdos sobre:

a) La mantención, modificación o sustitución del reglamento a que se refiere este artículo.

b) La ratificación del plan de emergencia a que alude el artículo 40.

c) La ratificación en el cargo o reemplazo del administrador.

Párrafo 3°
De la acción de impugnación del reglamento

Artículo 10.- Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las **normas legales y al reglamento de esta ley**, o a las características propias del condominio.

La nulidad del reglamento puede ser total o parcial y producirá sus efectos desde que es judicialmente declarada en virtud de sentencia firme **y ejecutoriada**. Podrán solicitarla el o los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso anterior. Con todo, no podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que hayan originado el vicio o que hayan concurrido a su materialización y, en caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajusten a las características y singularidades propias del condominio, tampoco podrán pedirla el o los copropietarios que, a sabiendas del vicio que se alega, hubieren convalidado expresa o tácitamente la disposición que se pretende anular.

En lo que no sea contrario a lo dispuesto en este artículo, se aplicarán las disposiciones **de la nulidad absoluta** del Título XX del Libro Cuarto del Código Civil.

En caso de que la parte solicitante sufriese un perjuicio que no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá proponer enmiendas acerca de una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio de nulidad. Dicha propuesta deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios dentro del plazo que al efecto determine el tribunal. En caso de no existir un pronunciamiento por parte de la asamblea de copropietarios dentro del plazo otorgado por el tribunal, se entenderá aprobada la propuesta, debiendo procederse al reemplazo de las cláusulas del reglamento.

El procedimiento judicial se substanciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 de esta ley, con las siguientes excepciones:

a) Siempre se deberá comparecer patrocinado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión**.**

b) La solicitud de nulidad se notificará al administrador del condominio, quien la comunicará a cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante envío de copias íntegras de los documentos contenidos en la misma, **dirigidas al domicilio o correo electrónico debidamente registrados en la administración o, a falta de éstos, a la respectiva unidad**.

La omisión de la comunicación del administrador a los copropietarios no invalidará la notificación, **pero lo hará responsable** por los daños y perjuicios que de ello se originen.

c) Una vez notificada la solicitud de nulidad cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Párrafo 4°
De la aplicación supletoria del reglamento de la ley

Artículo 11.- El reglamento de esta ley se aplicará, con carácter supletorio, en todas las materias que no se regulen en el respectivo reglamento de copropiedad del condominio.

TÍTULO IV
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES

Párrafo 1°
De los órganos de administración

Artículo 12.- Para efectos de la administración del condominio se considerarán los siguientes órganos: asamblea de copropietarios, comité de administración, administrador y **subadministrador**.

Párrafo 2°
De la asamblea de copropietarios

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.

La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios deberá efectuarse en sesiones ordinarias o extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas señaladas en el inciso segundo del artículo 15 de la presente ley.

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.

El comité de administración someterá a votación de la asamblea la aprobación del balance presentado. En caso de observaciones por parte de los copropietarios, el administrador deberá responderlas en un plazo máximo de quince días corridos. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el comité de administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva sesión ordinaria para votar la aprobación del balance, o bien, realizar la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso segundo del artículo 15 de la presente ley.

En las sesiones ordinarias que correspondan, según la periodicidad establecida en el inciso tercero del artículo 17 de esta ley, deberá efectuarse la designación o reelección de los miembros del comité de administración. La renuncia de tales miembros en el tiempo intermedio también podrá ser materia de sesión ordinaria, lo que deberá estar indicado en la respectiva citación.

Asimismo, en las sesiones ordinarias podrá procederse a la designación o remoción del administrador o subadministrador y tratarse cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, adoptándose los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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 diez por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

1) Modificación del reglamento de copropiedad.

2) Enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.

3) Reconstrucción o demolición del condominio.

4) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

5) Delegación de facultades al comité de administración.

6) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.

7) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

8) Administración conjunta de dos o más condominios y/o establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.

9) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

10) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

11) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo de reserva y utilización de los recursos de dicho fondo para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

12) Cambio de destino de las unidades del condominio.

13) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de dichos bienes.

14) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

15) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

Párrafo 3°

De los quórum de constitución de las sesiones y de adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios

Artículo 15.- La constitución de las sesiones ordinarias o extraordinarias y la adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios, deberá efectuarse conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:

Tipo de sesión	Materias que pueden tratarse en la sesión	Quórum mínimo para la constitución de la sesión	Quórum mínimo para la adopción de acuerdos
1) Ordinaria	a) Rendición de cuentas por parte del administrador y aprobación del balance presentado. b) Designación, reelección o renuncia de los miembros del comité de administración. c) Designación o remoción del administrador o subadministrador. d) Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos. e) Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.	Quienes concurran, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	a) Modificación del reglamento de copropiedad, salvo que se refieran a las materias señaladas en las letras d) y f) del numeral 3) del presente cuadro. b) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración. c) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses,	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.

	el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. **d) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.** **e) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.** **f) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva.** **g) Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.**		
3) Extraordinaria de mayoría reforzada	**a) Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral.** **b) Delegación de facultades al comité de administración, respecto a las materias establecidas en las letras c), d) y e) del numeral 2) del presente cuadro.** **c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.** **d) Reconstrucción o demolición del condominio.** **e) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su**	**Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.**	**Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.**

	modificación. **f) Cambio de destino de las unidades del condominio.** **g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.** **h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.** **i) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.** **j) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.**		

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 consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito o vía electrónica de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate.

No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren

modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio. Asimismo, no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de la constitución de derechos de uso y goce sobre estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el reglamento de copropiedad contemple normas para su asignación a quienes acrediten la mencionada condición, conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 60 de esta ley.

Los proyectos de fusión y alteración de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar o alterar, sin perjuicio del permiso de la dirección de obras municipales, cuando procediere.

Solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al artículo 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

El presidente del comité de administración o quien la asamblea designe, deberá levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos.

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.

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.

Párrafo 4°
De las citaciones y lugar de realización de las asambleas

Artículo 16.- El comité de administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, del administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que, para estos efectos, estuvieren incorporados en el registro de copropietarios, o en la secretaría municipal cuando se trate de condominios de viviendas sociales. Esta citación se cursará con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener actualizado el registro de copropietarios del condominio, debiendo velar por la protección y resguardo de los datos personales.

Si no se reunieren los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 44.

Las sesiones de la asamblea se celebrarán en el condominio, salvo que ella o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y serán presididas por el presidente del comité de administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea.

Tratándose de la primera asamblea, ésta será **presidida por el primer administrador** o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

Párrafo 5°
Del comité de administración

Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de

copropietarios fuere inferior a dicha cifra. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2.288 del Código Civil.

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 conforme al artículo 15.

El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité.

Solo podrán ser designados miembros del comité de administración:

a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles.

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

A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso que fueren designados por sorteo.

El reglamento de copropiedad podrá establecer, a modo de retribución de los miembros del comité de administración, un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean estos permanentes o transitorios, así como imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Los acuerdos del comité de administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.

El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas y una copia del archivo de documentos del condominio a que se refiere el inciso quinto del artículo 9°. Asimismo, mantendrá a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que el administrador y el comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo. Concluido su mandato, el presidente del comité deberá hacer entrega del libro de actas y del libro de novedades a quien le suceda en el cargo.

Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de 20 días corridos.

Párrafo 6°
Del administrador

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.

La designación del primer administrador por el propietario del condominio deberá constar en escritura pública. Asimismo, las designaciones posteriores efectuadas por la asamblea de copropietarios deberán constar en la respectiva acta de la sesión 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. Copia autorizada de estas escrituras deberán mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

El administrador no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Artículo 19.- El administrador o subadministrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a que se refiere el Título XIII de la presente ley.

Para efectos de esta ley, la remuneración u honorarios de los administradores y subadministradores de condominios será fijada por el comité de administración.

En todo lo que no contradiga esta ley, se aplicará al contrato de administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil.

Artículo 20.- Serán funciones del administrador:

1) Cuidar los bienes de dominio común.

2) Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores.

3) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente **que sean realizados** sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.

4) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.

5) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.

6) 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.

7) Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.

8) 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.

9) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones **o de calefacción** que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

10) Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios.

11) Entregar la información actualizada que requiera el Registro Nacional de Administradores de Condominios, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del mismo, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.

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

13) Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.

14) Las que la asamblea de copropietarios le conceda.

La función relacionada con el cuidado de los bienes de dominio común, establecida en el numeral 1) del inciso primero del presente artículo, incluye, entre otras, la mantención de los sistemas de emergencia y la obligación de cerciorarse 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. Tales obligaciones son aplicables tanto al titular del proyecto como al primer administrador que éste designe y a los que le sucedan en el cargo. Del incumplimiento de la obligación referida a las redes de telecomunicaciones, se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo.

El administrador o quien haga sus veces estará facultado para denunciar ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador

podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada por la referida Superintendencia, la verificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al comité de administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles, contado desde la notificación, para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido este plazo no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al comité de administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente.

El administrador o quien haga sus veces estará facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al comité de administración, conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente.

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.

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, 24 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.

Artículo 22.- El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de 12 meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los 12 meses siguientes, así como

cualquier otro gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación. En dicho presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común de reserva y especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos. Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del condominio por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas.

El presupuesto será remitido por el administrador al comité de administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado en la administración, con al menos 30 días de antelación al inicio del período de 12 meses en el que éste regiría, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité de administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período.

Corresponderá al comité de administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo requiera.

Con todo, lo señalado en este artículo se refiere a una estimación de gastos futuros cuyo objeto es proyectar posibles incrementos en los gastos comunes en un determinado período y/o programar la utilización de recursos disponibles. Lo anterior no obsta a que el cobro mensual de los gastos comunes a cada copropietario deba efectuarse en función de los presupuestos definitivos aprobados para cada obra, gestión o servicio contratados y de los gastos efectivamente devengados, incluidos los urgentes y extraordinarios no previstos en el referido presupuesto.

Párrafo 7°
De las subadministraciones

Artículo 23.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 49.

La subadministración tendrá por objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes que le corresponden, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin

recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad o, en su defecto, el acta de constitución de la subadministración, deberá especificar las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Los copropietarios que formen parte de la subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea y deberán designar un subadministrador que los representará ante la administración central.

Artículo 24.- En el caso de condominios que cuenten con más de 200 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que puede dividirse el condominio, conforme a lo establecido en la letra D del artículo 1° y en el artículo 38 de esta ley.

Si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones, pero deberá contemplarse la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades. El reglamento de la presente ley establecerá los estándares mínimos de estos bienes, elementos y servicios, en función del número de unidades con que cuente el condominio.

TÍTULO V
DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD

Párrafo 1°
De los bienes de derecho exclusivo

Artículo 25.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad se extenderán a los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción, aun cuando no se exprese.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el conservador de bienes raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de

construcción otorgado por la dirección de obras municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 48, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 49.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2.432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del artículo 51 de esta ley.

Párrafo 2°
De los bienes comunes

Artículo 26.- **Podrán darse en arrendamiento**, ceder la tenencia o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3) **del artículo 2°; asimismo dichos bienes podrán enajenarse cuando por circunstancias sobrevinientes** dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3) del artículo 2°, solo en favor de los copropietarios colindantes.

A los actos y contratos a que se refiere el inciso precedente, comparecerá el administrador y el presidente del comité de administración, en representación de la asamblea de copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio o la modificación de sus superficies producto de ampliaciones, afectando con ello el porcentaje de derechos de cada copropietario sobre los bienes comunes, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes.

Las construcciones, alteraciones o modificaciones que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad

y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la dirección de obras municipales, cuando corresponda.

Asimismo, las alteraciones o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por empresas o personas que tengan una inscripción vigente en el Registro de Instaladores, Mantenedores y Certificadores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y contar con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la dirección de obras municipales, cuando procediere.

Párrafo 3°
Del uso de los bienes de la copropiedad

Artículo 27.- Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la dirección de obras municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad solo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. **El procedimiento sancionatorio se sustanciará de acuerdo a lo dispuesto en la ley N° 18.287 y las multas que se cursen serán a beneficio municipal.** Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La administración del condominio **deberá**, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

Párrafo 4°
Uso y goce exclusivo de bienes comunes

Artículo 28.- Solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3) del artículo 2°, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales **del citado número**. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, **que consistirán** en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

Artículo 29.- El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino**, salvo autorización de la asamblea extraordinaria conforme al N° 3) del cuadro contenido en el artículo 15 de esta ley y el correspondiente permiso por parte de la dirección de obras de la municipalidad respectiva.**

Artículo 30.- Toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual corresponda. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes **tendrán que inscribirse** en el registro de hipotecas y gravámenes del respectivo conservador de bienes raíces**, debiendo mantenerse copia de todas ellas en la administración.**

TÍTULO VI
DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Párrafo 1°
Del cobro de los gastos comunes

Artículo 31.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare **a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio**.

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.**

Deducida la acción ejecutiva, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.

En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, **se hará personalmente** o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

Artículo 33.- Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, **exclusiva de aquél**, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del comité de administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, **registrando el nombre** de la o de las personas habilitadas.

El administrador o el comité de administración podrán requerir a la entidad bancaria respectiva la incorporación o eliminación de personas habilitadas para el manejo de la o las cuentas bancarias del condominio, acompañando al efecto el acta de la asamblea de copropietarios o del comité de administración, según corresponda de conformidad al reglamento de copropiedad, reducida a escritura pública en que conste el otorgamiento o eliminación de dicha habilitación.

Artículo 34.- En caso de que un copropietario no cumpla oportunamente con el pago de los gastos de que trata este título y, a causa de esto, se disminuya el valor del condominio o se origine un riesgo no

cubierto por los seguros que regula esta ley, le corresponderá responder de todo daño o perjuicio que pudiere imputarse a su incumplimiento.

Artículo 35.- El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los **gastos comunes respectivos**.

Artículo 36.- Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o **los servicios de electricidad o de telecomunicaciones**, las empresas que los suministren deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración**. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios referidos en el numeral 9) del artículo 20 de esta ley**. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos.

Artículo 37.- Todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el **pago de los referidos gastos**, se hará extensivo a los intereses, multas y contribuciones al fondo de reserva.

Artículo 38.- Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de aquéllos, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán solo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la unidad correspondiente, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a las obligaciones económicas del condominio, que impone el inciso primero del artículo 6°.

Párrafo 2°
Fondo común de reserva

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.

Corresponderá al comité de administración autorizar la utilización de recursos de este fondo para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Excepcionalmente, respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, la asamblea de copropietarios podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, que parte de los recursos del fondo sean destinados a cubrir dichos gastos, debiendo resguardarse que no se vulnere lo señalado en la parte final del inciso precedente.

Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que establezca el reglamento de copropiedad o el que fije la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, porcentajes que no podrán ser inferiores a un 5% del gasto común mensual; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 28.

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.

TÍTULO VII
DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

Párrafo 1°
Del plan de emergencia y de los planos del condominio

Artículo 40.- Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.

El primer plan de emergencia, que deberá contener el plan de evacuación, tendrá que ser suscrito por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y deberá acompañarse como antecedente al solicitar la recepción definitiva del proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, salvo que la solicitud para acogerse al referido régimen se presente respecto de una edificación que ya cuenta con recepción definitiva, en cuyo caso el plan de emergencia deberá

acompañarse al solicitar el certificado referido en el artículo 48 de esta ley.

El plan de emergencia deberá ser actualizado por el comité de administración, cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el permiso de edificación.

Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias.

Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados, incluido un plano del condominio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de instalaciones o recintos que sea necesario conocer frente a los distintos tipos de eventos o emergencias considerados en el plan.

La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley. La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio.

El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio. Dichas entidades podrán hacer las observaciones que estimen pertinentes a la persona natural o jurídica propietaria que presenta el primer plan de emergencia, o al comité de administración tratándose de las actualizaciones del plan.

Párrafo 2°
De las revisiones y certificaciones en las unidades

Artículo 41.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que compongan el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones **en el interior de las mismas**, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el administrador en la dirección que cada uno registre en la administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Artículo 42.- Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos **o imprevistos**, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzadamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, conforme al reglamento de esta ley, y remitirla al comité de administración para su incorporación en el libro de actas del mismo, debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del **daño producido**.

Párrafo 3°
De los seguros

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.

TÍTULO VIII
FÓRMULAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Párrafo 1°

De la resolución judicial

Artículo 44.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley Nº 18.287 y, en subsidio, a las normas del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido en esta ley y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá:

a) Declarar la nulidad **total o parcial** del reglamento de copropiedad en conformidad al Párrafo 3° del **TÍTULO III** de esta ley.

b) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 10 de esta ley.

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**.

d) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

e) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el comité de administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada **y/o correo electrónico**, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el

cinco por ciento de los derechos en el condominio. No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de este lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al conservador de bienes raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.

f) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales**, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos, en tanto no haya sido posible resolverlos previamente en las asambleas respectivas**.

Artículo 45.- Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que alude el artículo anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley Nº 18.287.

Párrafo 2°
Del arbitraje

Artículo 46.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código.

La designación del árbitro deberá efectuarse de consuno por las partes, quienes también deberán establecer si será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro será arbitrador y su designación corresponderá al juez de letras competente.

Párrafo 3°
De la resolución extrajudicial

Artículo 47.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador, que previamente no hayan podido solucionarse en las

asambleas correspondientes, y para ello estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración. En todo caso, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 46 de esta ley.

TÍTULO IX
DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD

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.

Corresponderá a los directores de obras municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo 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. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio. **Tratándose de condominios de viviendas sociales, deberá especificarse dicha condición en el referido certificado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 67 respecto de los condominios existentes a la fecha de publicación de esta ley.**

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.

Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley.

En el caso del inciso anterior, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras.

Artículo 49.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, 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 segundo del artículo 48.

Artículo 50.- Las escrituras públicas que sean título para la transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre alguna unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. **En el caso de la primera de estas transferencias, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.**

Artículo 51.- La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

1) La fecha de la inscripción.

2) La naturaleza y fecha del título, así como la notaría en que se extendió.

3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes.

4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad.

5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 49.

6) La firma del conservador.

7) En general, todas las demás formalidades que han de cumplir los títulos que deben inscribirse, de acuerdo al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Artículo 52.- La resolución del director de obras municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar al director de obras municipales que proceda a modificar o dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las **normas vigentes** sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

Artículo 53.- El director de obras municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre las solicitudes a que se refieren los artículos 48 y 52, contados desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del **artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**.

TÍTULO X
EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 54.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria las edificaciones que se emplacen en terrenos cuya superficie sea inferior a la superficie de subdivisión predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial, siempre que se trate de predios existentes y que no sean el resultado de un nuevo proceso de división del suelo.

En un condominio tipo B, la superficie de los sitios resultantes podrá ser inferior a la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el respectivo instrumento de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 59 de esta ley.

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.

Artículo 56.- En cada uno de los sitios urbanizados de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a uno o más copropietarios solo podrán construirse edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas establecidas en el respectivo plan regulador comunal o, en el silencio de éste, con las que resulten de aplicar otras normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.

Artículo 57.- En aquellos condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal aplicable, especialmente en los

condominios tipo B de sitios urbanizados, el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.

Artículo 58.- Los terrenos de dominio común y los **sitios urbanizados** de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el artículo 26.

Artículo 59.- Todo condominio debe cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 69, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción del inciso cuarto del artículo 136. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporen al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán solo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador y los necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de esta ley. Las otras exigencias de urbanización establecidas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones, formarán parte de los bienes de dominio común.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público. Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, dicho acceso podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 200 metros de recorrido peatonal.

El diseño del conjunto y de las circulaciones interiores deberá asegurar el tránsito y operación expedita de vehículos de emergencia. El administrador será personalmente responsable de velar que esta condición se mantenga permanentemente. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de elementos que limiten las condiciones de seguridad del conjunto.

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

Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima

obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio**. Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios,** ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando éstos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422.

En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce a otros copropietarios, **concesión que finalizará** por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados según se indica en el inciso anterior.

Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. **Con todo, en los condominios de viviendas sociales, tales estacionamientos solo podrán enajenarse a copropietarios del condominio.**

En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo cuando se trate de estacionamientos para personas con discapacidad.

TÍTULO XI
DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD

Párrafo 1°
De las solicitudes ante la dirección de obras municipales

Artículo 61.- Tratándose de solicitudes ante la dirección de obras municipales, respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la **Ley General de Urbanismo y Construcciones o en la presente ley, deberá identificarse en aquéllas la facultad de representar al condominio**, establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

La tramitación de solicitudes ante la dirección de obras municipales se efectuará conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Párrafo 2°
Del cambio de destino

Artículo 62.- Para cambiar el destino de una unidad se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la dirección de obras municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Párrafo 3°
De la demolición

Artículo 63.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Párrafo 4°
De la subdivisión

Artículo 64.- Las direcciones de obras municipales podrán aprobar la subdivisión de condominios existentes, debiendo darse cumplimiento en cada uno de los condominios resultantes a las normas urbanísticas que les fueren aplicables.

La solicitud que presenten los copropietarios podrá contener una propuesta de subdivisión del condominio, que conste de un plano suscrito por un profesional competente y que esté aprobada por los copropietarios que representen, a lo menos, el 66% de los derechos en el condominio.

El 10% de los copropietarios de condominios de viviendas sociales, alternativamente, podrá solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de subdivisión. Esta propuesta, con su correspondiente plano, deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.

La dirección de obras municipales, por propia iniciativa, podrá elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.

Para acreditar **las mayorías establecidas** en este artículo bastará el acta de la asamblea suscrita por los copropietarios que reúnan el citado quórum legal o, en su defecto, el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los respectivos copropietarios, protocolizada ante notario.

La dirección de obras municipales, después de aprobadas las modificaciones por los copropietarios, dictará, si procediere, una

resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la **subdivisión** de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción.

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de los condominios **de viviendas sociales** que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.

TÍTULO XII
DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

Párrafo 1°
Disposiciones especiales

Artículo 65.- Los condominios de viviendas de interés público se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán condominios de viviendas de interés público, los siguientes:

1) 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.

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 Nº 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniere 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.

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 de acuerdo con los decretos leyes Nº 1.088, de 1975, y Nº 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común.

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.

Artículo 67.- La condición de condominio de viviendas de interés público se acreditará de las siguientes formas:

1) Con la declaración de condominio de interés público, que será sancionada mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, cuando se verifiquen las circunstancias señaladas en el numeral 1) del artículo precedente. Dicha declaración podrá efectuarse por iniciativa del Ministerio de Vivienda o Urbanismo o a solicitud de la comunidad de copropietarios, la municipalidad o el gobierno regional respectivo.

2) Con el certificado de condominio de vivienda social, que será extendido por el director de obras municipales respectivo, cuando se constate alguna de las siguientes condiciones:

a. Que el condominio está compuesto mayoritariamente por viviendas económicas de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no excede en más de un 30% al señalado en el decreto ley Nº 2.552, de 1979, para lo cual se considerará conjuntamente:

i. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

ii. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b. Condominios que hayan contado con financiamiento proveniente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de planes o programas dirigidos a promover el acceso de las

familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional, en cuyo caso el director de obras municipal deberá tener una copia del documento oficial que sanciona el otorgamiento del financiamiento ministerial.

c. Condominios preexistentes a la vigencia de esta ley que hayan sido calificados como vivienda social, pero no cuenten con la certificación de la dirección de obras municipales respectiva; en este caso, el director de obras podrá certificar dicha condición basado en cualquier documento oficial donde se acrediten las circunstancias descritas en el inciso segundo del artículo precedente.

Artículo 68.- 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.

Los recursos destinados solo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En la reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida y seguridad de los habitantes del condominio.

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 9° y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 71.

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos**, dentro de los deslindes del condominio,** que no sean bienes comunes.

e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes.

f) En programas de mantenimiento **y pago de servicios básicos** de los bienes comunes.

g) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 9) **del inciso sexto** del artículo 14.

h) En programas de capacitación para los miembros del comité de administración y administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.

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.

j) En la demolición parcial o total, por causas que lo ameriten, cuando sean declarados en ruina según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

k) En programas de instalación, certificación y mantención de equipos de circulación vertical.

Los programas y recursos a que hacen referencia las letras precedentes deberán ser invertidos prioritariamente en los condominios de viviendas sociales. Con el objeto de promover acciones integrales y armónicas, los condominios o sus sectores podrán optar a dichos programas y recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que **actuará provisionalmente como tal**, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo. **La designación de este último deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del administrador provisional. Sin perjuicio de lo anterior, para ejercer el cargo de administrador provisional no será necesario estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.**

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del gobierno regional, de la municipalidad o del servicio de vivienda y urbanización que hubiere designado al administrador provisional, la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 69.- En el caso de **condominios de viviendas sociales** que no cuenten con un reglamento de copropiedad inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo, sus copropietarios formalizarán un primer reglamento empleando los quórum señalados **en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15**.

Artículo 70.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los **condominios de viviendas sociales** de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° del decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del director de obras municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del comité de administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del comité de administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del servicio de vivienda y urbanización o del gobierno regional, a costa del requirente.

Artículo 71.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración. **Este último protocolizará** estos documentos en una notaría, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° del decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 72.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros

servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán dotar a cada una de las unidades de medidores individuales y cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o **reparación de tales instalaciones. Esta contribución se determinará en el correspondiente reglamento de copropiedad** o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 15.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31, para el cobro de gastos comunes los **condominios de viviendas sociales** podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 70.

Artículo 73.- Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la dirección de obras municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto o el oficial de registro civil competente.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.

Las actuaciones requeridas a notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros, por parte de condominios de viviendas sociales, deberán efectuarse en un plazo máximo de 30 días a contar de la respectiva solicitud.

Artículo 74.- Serán aplicables a los condominios de viviendas de interés público los artículos 23 y 24 de esta ley, referidos a las subadministraciones.

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

Artículo 76.- En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como

instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, **pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos. Asimismo, deberá proporcionar** su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

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.

Artículo 78.- Las municipalidades, a través de sus unidades o mediante convenios celebrados con otras instituciones, públicas o privadas, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales en el buen funcionamiento de los mismos, incluida la asesoría necesaria para el cobro judicial de los gastos comunes adeudados y para que conjuntos de viviendas construidos antes de la entrada en vigencia de esta ley puedan acogerse a sus disposiciones.

Párrafo 2°
Densificación predial

Artículo 79.- En los predios donde no existan viviendas y en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos provenientes de Operaciones Sitio, podrá permitirse en un mismo predio, por una sola vez, la construcción de hasta cuatro viviendas nuevas en caso de que no existieren en él edificaciones, o hasta tres viviendas adicionales si existiere en dicho predio una vivienda, las que deberán ser destinadas a su adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de "condominio de densificación predial".

Con todo, tratándose de programas de densificación impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cantidad total de viviendas podrá alcanzar hasta 12 unidades, incluyéndose las existentes y las nuevas que se construyan, en la medida que la densidad neta del predio no supere las 220 viviendas por hectárea.

En los llamados que se efectúen para la construcción de estos condominios, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá eximir de requisitos técnicos y urbanísticos que establecen los programas habitacionales, para la aprobación de los proyectos respectivos.

Lo anterior, también será aplicable en zonas decretadas como "zonas afectadas por catástrofe".

Artículo 80.- Los condominios de densificación predial no requerirán comité de administración ni administrador, y aquellos de hasta 4 viviendas, además, no necesitarán contar con fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán solo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.

A falta de reglamento de copropiedad, los condominios de densificación predial se regirán por el que se establezca en el reglamento de esta ley como reglamento tipo, sin necesidad de que éste se encuentre inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo.

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.

TÍTULO XIII
DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

Artículo 82.- Créase el Registro Nacional de Administradores de Condominios, en adelante Registro Nacional, de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de administradores de condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

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.

Las personas naturales o jurídicas que se inscriban en el Registro Nacional serán responsables de que la

prestación de servicios cumpla con todas las leyes, reglamentos, resoluciones y normas que les sean aplicables.

En el Registro Nacional se consignarán todos los antecedentes que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establezca en el reglamento para supervigilar el cumplimiento normativo por parte de quienes ejerzan la referida actividad, correspondiéndole a las secretarías regionales ministeriales conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores o subadministradores de condominios.

Artículo 84.- No podrán inscribirse en el Registro Nacional los administradores y subadministradores que hubieren sido condenados por alguno de los delitos contemplados en los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal.

Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción:

1. Acreditar licencia de enseñanza media.

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.

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.

Artículo 85.- La inscripción en el Registro Nacional se realizará por el interesado en la plataforma digital que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo disponga al efecto, el que deberá mantener el señalado registro actualizado, identificando los administradores y los condominios en que prestan servicios, las sanciones impuestas, así como las incorporaciones y retiro del Registro Nacional.

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.

TÍTULO XIV
DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES

Párrafo 1°
De las infracciones

Artículo 87.- Las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios, especialmente las contempladas en el artículo 20 de la presente ley, referido a las funciones de los administradores y subadministradores, serán conocidas por las respectivas secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderles a los administradores, las infracciones señaladas en el inciso primero se calificarán en gravísimas, graves, menos graves o leves, conforme al siguiente detalle:

1) Son infracciones gravísimas:

a) Actuar como administrador encontrándose afectado por alguna causal de inhabilidad o habiendo perdido alguno de los requisitos habilitantes para la inscripción en el Registro Nacional.

b) Proporcionar información falsa relativa al cumplimiento de los requisitos de inscripción.

c) Aportar datos o antecedentes falsos respecto de la administración del condominio, induciendo a error o impidiendo la correcta evaluación de la gestión por parte del comité de administración o de los copropietarios.

d) Ser condenado por sentencia ejecutoriada debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la administración de condominios.

e) Reincidir en la comisión de alguna infracción grave dentro de un período de tres años.

f) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley y que dicho incumplimiento hubiese causado daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte.

2) Son infracciones graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley, sin los efectos referidos en la letra f) del numeral precedente.

b) No dar cumplimiento a la obligación contemplada en el numeral 10) del artículo 20 de la presente ley.

c) Reincidir en la comisión de alguna infracción menos grave dentro de un período de dos años.

3) Son infracciones menos graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 3), 5), 7), 8) y 11) del artículo 20 de la presente ley.

b) Reincidir en la comisión de alguna infracción leve dentro de un período de dos años.

4) Son infracciones leves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 4), 6), 9), 12), 13) y 14) del artículo 20 de la presente ley.

b) Todas las demás transgresiones de la presente ley que no estén indicadas en la enumeración de los numerales anteriores.

Párrafo 2°
De las sanciones

Artículo 88.- La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes rangos:

a) Las infracciones gravísimas serán sancionadas con la eliminación del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión por uno a tres años del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

c) Las infracciones menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de 1 a 4 Unidades Tributarias Mensuales.

d) Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación por escrito.

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.

Párrafo 3°
De la reclamación y su procedimiento

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.

Artículo 91.- Recibida la reclamación, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo podrá, en atención al contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio.

El procedimiento sancionatorio se iniciará mediante una resolución de la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, en la que deberán constar los cargos formulados en contra del presunto infractor, la que se le notificará por correo electrónico o carta certificada enviada al domicilio registrado en la plataforma del Registro Nacional de Administradores de Condominios, adjuntando los antecedentes en que se funda la reclamación.

La formulación de cargos deberá señalar una descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción, la norma eventualmente infringida y la disposición que establece la sanción asignada a la infracción.

El presunto infractor tendrá un plazo de diez días hábiles para presentar sus descargos, contados desde la notificación.

Con todo, si el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo toma conocimiento de que mediante sentencia firme y ejecutoriada se ha determinado la responsabilidad civil o penal de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en esta ley en un condominio ubicado en su respectiva región, dicha autoridad podrá iniciar de oficio un procedimiento sancionatorio, de conformidad con lo dispuesto en los incisos anteriores.

Artículo 92.- Recibidos los descargos o transcurrido el plazo establecido para ello, la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo examinará el mérito de los antecedentes y, en caso de ser necesario, ordenará la realización de diligencias destinadas a determinar si hubo incumplimiento por parte del administrador o subadministrador de sus obligaciones y los efectos de dicho incumplimiento, con el objeto de determinar la sanción aplicable.

Artículo 93.- La resolución que resuelva la reclamación deberá dictarse dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a aquel en que se haya evacuado la última diligencia ordenada.

Artículo 94.- Frente a la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo que aplique una sanción, procederá el recurso de reposición que se deberá interponer dentro del plazo de cinco días hábiles ante la entidad que dictó el acto que se impugna; en subsidio, podrá interponerse el recurso jerárquico para ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

Rechazado total o parcialmente el recurso de reposición, se elevará el expediente al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, si junto con éste se hubiere interpuesto subsidiariamente recurso jerárquico. Cuando no se deduzca reposición, el recurso jerárquico se interpondrá ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, dentro de los cinco días siguientes a su notificación.

Artículo 95.- Interpuesta una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo respectiva, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador o subadministrador ante el juzgado de policía local o ante la respectiva municipalidad.

Artículo 96.- Las reclamaciones en contra del administrador o subadministrador prescribirán en el plazo de dos años contados desde la acción u omisión reclamada.

TÍTULO FINAL
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 97.- Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.

Asimismo, las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo deberán supervigilar las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los directores de obras, relacionadas con el certificado que declare un condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, la modificación de tal certificado, el cambio de destino de unidades o la ejecución de obras en un condominio. Tales reclamaciones se regirán por el mismo procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los directores de obras.

Artículo 98.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Artículo 99.- La presente ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 19.537, salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 49 de esta última ley, sus copropietarios hayan acordado continuar aplicando las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio y a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes. Asimismo, se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos en que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecido en el reglamento de copropiedad, se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la **vigencia de aquélla**, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones en los términos **previstos en los artículos 23 y 24, previo acuerdo adoptado conforme a lo prescrito en**

el artículo 15. Para estos efectos, la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la dirección de obras municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 100.- La presente ley se aplicará, desde su publicación, a las comunidades de copropietarios acogidas a la ley N° 19.537, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.

Artículo 101.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por el **artículo 98 se entenderán realizadas a las correspondientes de la presente ley**, y aquellas efectuadas a las "juntas de vigilancia" a los "comités de administración".

Artículo 102.- Las disposiciones de la presente ley serán aplicables a todos los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, conforme a lo establecido en el artículo 48, aun cuando sus unidades no fueren transferidas a terceros.

Si todas las unidades permanecen bajo el dominio de la persona natural o jurídica propietaria del condominio o si el número de copropietarios es inferior a tres, las funciones encomendadas por esta ley al comité de administración y a su presidente deberán ser asumidas por el propietario del condominio o por el copropietario que tenga la mayor proporción de derechos en éste. En ambos casos, no será necesario que las materias referidas en el artículo 15 sean acordadas por la asamblea de copropietarios, pero las decisiones que dicho propietario adopte al respecto deberán constar en un libro de actas y, si la naturaleza de la decisión adoptada lo requiere, el acta deberá reducirse a escritura pública.

Lo señalado en el inciso precedente no obsta a la designación de un administrador del condominio, con las mismas funciones y responsabilidades establecidas en esta ley.

Asimismo, 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 1°.- 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.

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.

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.

Artículo 4°.- Los planes de emergencia, incluidos en éstos los planes de evacuación, señalados en el artículo 40 de esta ley y en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán ser elaborados y actualizados conforme a la Norma Técnica que para dicho efecto oficialice el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 5°.- El reglamento de la ley y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la presente ley y deberán ser sometidos a consulta pública, por un plazo no inferior a 30 días.

Artículo 6°.- El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley, durante el primer año presupuestario de vigencia, se financiará con cargo al presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, en lo que faltare, con cargo a los recursos de la partida presupuestaria Tesoro Público de la Ley de Presupuestos del Sector Público.".

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

1) Reemplázase, en el inciso séptimo del artículo 18, la frase “y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda,” por “, del revisor del proyecto de cálculo estructural y del profesional a cargo de la elaboración del plan de emergencia, cuando corresponda,”.

2) Agrégase, en la letra g) del artículo 105, a continuación de la expresión “salubridad,”, lo siguiente: “seguridad,”.

3) Reemplázase, en el inciso cuarto del artículo 142, la frase “plan de evacuación” por “plan de emergencia”.

4) Sustitúyense, en el inciso tercero del artículo 144, las expresiones “plan de evacuación” y “señalética” por “plan de emergencia” y “señalización”, respectivamente.”.

\- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 9, 16 y 23 de octubre; 13, 26 y 27 de noviembre, y 10, 11 y 18 de diciembre de 2018; y 7, 8, 15 y 22 de enero; 5 de marzo; 2, 9 y 16 de abril; 7 y 14 de mayo; 3, 4 y 18 de junio; 9 de julio; 6, 13 y 20 de agosto, y 3 de septiembre de 2019, con asistencia de los Honorables Senadores señores David Sandoval Plaza (Presidente) (señora Luz Ebensperger Orrego) y Alejandro Navarro Brain (Presidente) (Juan Pablo Letelier Morel), señora Carmen Gloria Aravena Acuña (Presidenta accidental) (señores Juan Castro Prieto y Rafael Prohens Espinosa) y señores Carlos Montes Cisternas (Presidente accidental) y Jorge Soria Quiroga (Alfonso De Urresti Longton).

Sala de la Comisión, a 11 de septiembre de 2019.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria. (BOLETÍN Nº 11.540-14).

I. OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: establecer una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, derogando la ley N° 19.537, que actualmente rige la materia, e introducir enmiendas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, fundamentalmente en lo relativo a planes de emergencia.

II. ACUERDOS: Indicaciones:
Números:

1.-	Aprobada	(4x0)
1 bis.-	Aprobada	(4x0)
1 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
2.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
3.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
4.-	Retirada	
5.-	Retirada	
6.-	Retirada	
7.-	Retirada	
7 bis.-	Aprobada	(4x0)
8.-	Retirada	
9.-	Retirada	
10.-	Retirada	
11.-	Retirada	
12.-	Retirada	
13.-	Retirada	
14.-	Retirada	
15.-	Retirada	
15 bis.-	Aprobada	(4x0)
16.-	Retirada	
17.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
18.-	Retirada	
18 bis.-	Aprobada	(4x0)

18 ter.-	Aprobada	(4x0)
19.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
19 bis.-	Aprobada	(4x0)
19 ter.-	Aprobada	(4x0)
20.-	Retirada	
20 bis.-	Aprobada	(4x0)
20 ter.-	Aprobada	(4x0)
20 quáter.-	Aprobada	(4x0)
21.-	Retirada	
21 bis.-	Aprobada	(4x0)
21 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
22.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
23.-	Retirada	
23 bis.-	Aprobada	(4x0)
24.-	Retirada	
25.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
26.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
27.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
27 bis.-	Aprobada	(4x0)
28.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
29.-	Rechazada	(3x0)
29 bis.-	Aprobada	(4x0)
30.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
30 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
30 ter.-	Aprobada	(4x0)
30 quáter.-	Aprobada	(4x0)
30 quinquies.-	Aprobada	(4x0)
31.-	Retirada	
32.-	Aprobada	(4x0)
32 bis.-	Aprobada	(4x0)
32 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
33.-	Aprobada	(4x0)
34.-	Aprobada	(4x0)
35.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
36.-	Aprobada	(4x0)
36 bis.-	Aprobada	(4x0)
37.-	Retirada	
37 bis.-	Aprobada	(4x0)
37 ter.-	Aprobada	(4x0)
38.-	Aprobada	(4x0)
38 bis.-	Aprobada	(4x0)

38 ter.-	Aprobada	(4x0)
38 quáter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
39.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
39 bis.-	Aprobada	(4x0)
40.-	Retirada	
41.-	Rechazada	(3x0)
41 bis.-	Aprobada	(4x0)
42.-	Aprobada	(3x0)
43.-	Retirada	
44.-	Retirada	
44 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
45.-	Aprobada	(3x0)
46.-	Aprobada	(3x0)
47.-	Aprobada	(3x0)
48.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
49.-	Retirada	
49 bis.-	Aprobada	(4x0)
50.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
51.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
51 bis.-	Aprobada	(4x0)
51 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
52.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
53.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
54.-	Retirada	
54 bis.-	Aprobada	(4x0)
54 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
55.-	Retirada	
56.-	Retirada	
57.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
58.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
59.-	Rechazada	(2x1)
59 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
59 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
60.-	Aprobada	(3x0)
60 bis.-	Aprobada	(4x0)
60 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
61.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
62.-	Rechazada	(4x0)
63.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
64.-	Retirada	
64 bis.-	Aprobada	(4x0)

65.-	Retirada	
65 bis.-	Aprobada	(4x0)
66.-	Retirada	
67.-	Retirada	
68.-	Retirada	
69.-	Retirada	
70.-	Retirada	
71.-	Retirada	
72.-	Retirada	
73.-	Retirada	
73 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
74.-	Rechazada	(3x0)
74 bis.-	Aprobada	(4x0)
75.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
75 bis.-	Aprobada	(4x0)
75 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
76.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
77.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
78.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
79.-	Retirada	
79 bis.-	Aprobada	(4x0)
80.-	Retirada	
80 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
81.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
82.-	Retirada	
82 bis.-	Aprobada	(4x0)
82 ter.-	Aprobada	(4x0)
82 quáter.-	Aprobada	(4x0)
83.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
84.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
85.-	Aprobada	(3x0)
86.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
87.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
88.-	Aprobada	(3x0)
89.-	Retirada	
90.-	Retirada	
90 bis.-	Aprobada	(4x0)
90 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
90 quáter.-	Aprobada	(4x0)
90 quinquies.-	Aprobada	(4x0)
91.-	Retirada	

91 bis.-	Aprobada	(4x0)
91 ter.-	Aprobada	(4x0)
92.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
93.-	Rechazada	(3x0)
94.-	Rechazada	(3x0)
95.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
95 bis.-	Aprobada	(4x0)
96.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
96 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
96 ter.-	Aprobada	(4x0)
97.-	Retirada	
97 bis.-	Aprobada	(4x0)
98.-	Retirada	
99.-	Retirada	
100.-	Retirada	
101.-	Retirada	
101 bis.-	Aprobada	(4x0)
102.-	Retirada	
102 bis.-	Aprobada	(4x0)
102 ter.-	Aprobada	(4x0)
102 quáter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
103.-	Rechazada	(4x0)
103 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
104.-	Aprobada	(4x0)
105.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
106.-	Aprobada	(3x0)
106 bis.-	Aprobada	(4x0)
107.-	Aprobada	(3x0)
108.-	Aprobada	(3x0)
109.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
110.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
111.-	Aprobada	(3x0)
112.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
113.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
114.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
115.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
116.-	Retirada	
117.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
118.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
118 bis.-	Aprobada	(4x0)
118 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)

118 quáter.-	Aprobada	(4x0)
118 quinquies.-	Aprobada	(4x0)
118 sexies.-	Aprobada	(4x0)
119.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
120.-	Aprobada	(3x0)
120 bis.-	Aprobada	(4x0)
121.-	Aprobada	con modificaciones (3x0 y 4x0)
121 bis.-	Aprobada	(4x0)
122.-	Retirada	
123.-	Retirada	
123 bis.-	Aprobada	(4x0)
124.-	Retirada	
124 bis.-	Aprobada	(4x0)
124 ter.-	Aprobada	(4x0)
124 quáter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
125.-	Retirada	
126.-	Retirada	
127.-	Retirada	
128.-	Retirada	
128 bis.-	Aprobada	(4x0)
128 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
128 quáter.-	Aprobada	(4x0)
129.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
130.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
131.-	Aprobada	(4x0)
132.-	Aprobada	(4x0)
133.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
134.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
135.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
136.-	Aprobada	(4x0)
137.-	Aprobada	(4x0)
138.-	Aprobada	(4x0)
139.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
139 bis.-	Aprobada	(4x0)
139 ter.-	Aprobada	(4x0)
140.-	Retirada	
140 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
141.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
141 bis.-	Aprobada	(4x0)
141 ter.-	Aprobada	(4x0)
141 quáter.-	Aprobada	(4x0)

142.-	Rechazada	(4x0)
142 bis.-	Aprobada	(4x0)
142 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
142 quáter.-	Aprobada	(4x0)
142 quinquies.-	Aprobada	(4x0)
143.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
144.-	Rechazada	(3x0)
145.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
145 bis.-	Aprobada	(4x0)
146.-	Aprobada	(3x0)
147.-	Retirada	
147 bis.-	Aprobada	(4x0)
147 ter.-	Aprobada	(4x0)
148.-	Retirada	
149.-	Aprobada	(3x0)
150.-	Aprobada	(3x0)
151.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
152.-	Aprobada	(3x0)
152 bis.-	Aprobada	(4x0)
152 ter.-	Aprobada	(4x0)
153.-	Retirada	
153 bis.-	Aprobada	(4x0)
154.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
155.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
156.-	Rechazada	(3x0)
157.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
158.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
159.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
160.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
161.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)
161 bis.-	Aprobada	con modificaciones (4x0 y 3x0)
161 ter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
161 quáter.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
161 quinquies.-	Aprobada	(4x0)
161 sexies.-	Aprobada	con modificaciones (4x0)
161 septies.-	Aprobada	(4x0)
162.-	Aprobada	con modificaciones (3x0)

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: el proyecto consta de un artículo primero, compuesto por 102 artículos permanentes y 6 transitorios, y un artículo segundo, que contiene 4 numerales.

IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** los siguientes preceptos tienen carácter orgánico constitucional: artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44; 46; 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76 y 77.

Lo anterior, en virtud de lo establecido en las normas constitucionales identificadas a continuación:

- Artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44 y 46, en relación con el artículo 77 de la Ley Suprema.

- Artículos 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76 y 77, 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.

V. **URGENCIA:** no tiene.

VI. **ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, señora Michelle Bachelet Jeria.

VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primero.

VIII. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 19 de diciembre de 2017.

IX. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** segundo informe. Pasa a la Comisión de Hacienda, en lo pertinente.

X. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria; 2) decreto supremo N° 46, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1998, que aprueba el reglamento de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria; 3) Ley General de Urbanismo y Construcciones; 4) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 5) Código Civil; 6) Código Penal; 7) Código de Procedimiento Civil; 8) Código Orgánico de Tribunales; 9) ley Nº 18.287, que establece procedimiento ante los juzgados de policía local; 10) decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, sobre plan habitacional; 11) decreto supremo N° 168, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984, que fija texto actualizado del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959; 12) ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad; 13) decreto ley Nº 2.552, de 1979, que deroga el decreto ley N° 1.088, de 1975, y transfiere al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo los programas de “viviendas sociales”; modifica

el decreto ley N° 1.519, de 1976; define las “viviendas de emergencia” y señala competencia de la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior; 14) decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias; 15) ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación; 16) Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; 17) decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos; 18) ley N° 21.020, sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía; 19) decreto supremo N° 155, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2001, que reglamenta otorgamiento de subsidios habitacionales modalidad fondo concursable para proyectos habitacionales solidarios; 20) decreto supremo N° 174, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 2005 y publicado en 2006, que reglamenta programa fondo solidario de vivienda, y 21) decreto supremo N° 49, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 2011 y publicado en 2012, que aprueba reglamento del programa fondo solidario de elección de vivienda.

Valparaíso, 11 de septiembre de 2019.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

Carolina Loyola Pizarro
Abogado ayudante

- - -

ÍNDICE

	PÁGINA
Asistentes e invitados	1
Normas de quórum especial (incluye consulta a Excma. Corte Suprema)	3
Cuadro relacionado con el artículo 124 del Reglamento del Senado	4
Debate previo	5
Discusión en particular	155
Modificaciones	356
Texto del proyecto	428
Sesiones celebradas y asistencia de miembros	489
Resumen ejecutivo	491